

**Procedura aperta telematica per l'affidamento, in regime di accordo quadro, dei servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria edile e tecnologica, della conduzione degli impianti tecnologici, compreso il ruolo di terzo responsabile, dell'assistenza e presidio durante le manifestazioni sportive e/o eventi, nonché dei lavori manutentivi straordinari, presso lo Stadio Olimpico di Roma. R.A.131/22/PA.**

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

### **QUESITO N° 1**

Con la presente si richiedono i seguenti documenti mancanti:

1. Piano di manutenzione
2. Schede operative dei controlli periodici (140 schede)
3. schede operative dei controlli manifestazioni (40 schede)

### **RISPOSTA**

Si trasmette quanto comunicato dal competente ufficio tecnico:

#### **Punto 1 e 2**

Relativamente al piano di manutenzione viene fornito l'estratto della base tecnica informativa del software FLOORA (attualmente in uso) in cui sono indicate, apparecchiatura per apparecchiatura, le operazioni da eseguire e la periodicità della cadenza manutentiva. L'elenco fornito (esemplificativo dell'attività svolta nel 2021) non è esaustivo e potrà essere soggetto a variazioni che l'Impresa dovrà accettare senza che vi siano oneri aggiuntivi per la stazione appaltante.

L'impresa aggiudicataria sarà poi tenuta ad aggiornare i dati all'interno del software per quanto riguarda la gestione del flusso informativo (aggiornamento dati ed apparecchiature, data inizio e fine operazioni, controlli e verifiche ..).

Sempre con riferimento ai quesiti 1 e 2 si precisa che con l'adozione da parte della Stazione Appaltante (in analogia a quanto effettuato nel corso del contratto vigente) del programma di manutenzione SW FLOORA, l'attività connessa all'elaborazione delle 140 schede indicate nei documenti di gara sono state assorbite dallo stesso piano di manutenzione FLOORA e le predette schede sono attualmente un layout del predetto programma (SW).

Si mette a disposizione, quindi, il piano di manutenzione attualmente "caricato" sul software FLOORA (che sarà dunque successivamente aggiornato dall'Impresa aggiudicataria in accordo e/o su indicazioni della Stazione Appaltante).

La documentazione è disponibile all'interno dell'area "Allegati" della RDO on line.

### Punto 3

Rispetto alla data di indizione della gara, le n. 40 schede relative alle attività di verifica da svolgersi in occasione delle manifestazioni organizzate presso lo Stadio Olimpico, sono state aggiornate nonché ridotte nel numero, per migliorare il monitoraggio.

Quindi, le indicate schede (N. 40) sono state rielaborate e ridotte nel numero, in nuove schede che vengono fornite alle imprese partecipanti alla gara.

La documentazione è disponibile all'interno dell'area "Allegati" della RDO on line.

### **QUESITO N° 2**

Si richiede un chiarimento in merito a:

1. è possibile ricorrere all'Istituto dell'Avvalimento per soddisfare il requisito di cui al Punto 6.4 del disciplinare "Esecuzione nell'ultimo triennio delle seguenti prestazioni analoghe "Il concorrente deve aver regolarmente eseguito nell'ultimo triennio almeno n.1 (uno) contratto [...] pari ad almeno € 350.000,00+IVA."?
2. E' possibile che partecipare alla gara come società esecutrice indicata dal Consorzio stabile di cui facciamo parte e NOI avvalerci dei requisiti di gara (6.3 e 6.4 del disciplinare) posseduti da UN ALTRO consorzio di cui non facciamo parte?

### **RISPOSTA**

Con riferimento al punto 1) del quesito, come chiarito al paragrafo 7 del disciplinare. Il concorrente può soddisfare la richiesta dei requisiti di carattere economico-finanziario e tecnico professionale ("Requisiti di capacità economica e finanziaria") e ("Requisiti di capacità tecnica e professionale") anche mediante ricorso all'avvalimento.

Con riferimento al punto 2) del quesito, si ritiene che possa fare avvalimento solo il Consorzio concorrente in quanto eventuale aggiudicatario dell'appalto e, quindi, intestatario del futuro rapporto contrattuale.

### **QUESITO N° 3**

Chiarimento 1

Con riferimento alla procedura di gara in oggetto, all'art. 19.1 del Disciplinare di gara "Criterio di valutazione dell'offerta tecnica" sono riportati i punteggi per la valutazione dell'offerta tecnica. In particolare, al subcriterio 1.4 viene richiesto di implementare e integrare i Registri di Controllo posti a base di gara, ma non si riscontra il documento completo dei Registri di Controllo tra gli allegati al CSA presenti sul portale. Si chiede pertanto di integrare la

documentazione di gara.

#### Chiarimento 2

Ai sub criteri 2.1 e 2.2 del succitato art. 19.1 sono richieste le “Migliorie ed ulteriori operazioni/attività periodiche di manutenzione ordinaria rispetto ai piani di manutenzione proposti – impianti elettrici” e “Migliorie ed ulteriori operazioni/attività periodiche di manutenzione ordinaria rispetto ai piani di manutenzione proposti – impianti idrici e termici (riscaldamento, raffrescamento, ventilazione)”.

A tal fine si chiede di integrare la documentazione fornita con il Piano di Manutenzione da porre a base di gara.

#### Chiarimento 3

Tra i documenti di gara viene fornito l'allegato al CSA denominato “New All 01 Consistenza complesso Stadio Olimpico di Roma”, al suo interno non si riscontra però la consistenza degli elementi costituenti il parco impiantistico del Complesso oggetto di appalto. Si chiede pertanto di integrare il documento succitato.

#### Chiarimento 4

In merito al sub criterio 3 dell'art. 19.1 relativo ai Sistemi Informatizzati viene specificato che il nuovo software dovrà essere consegnato entro 20 giorni dalla consegna delle opere e che tale tempistica potrà essere migliorabile in sede di offerta. Poiché il punteggio relativo a tale subcriterio sarà assegnato secondo un criterio tabellare in funzione dell'eventuale impegno all'utilizzo del software Floora, si chiede di specificare come verrà valutata la migioria sui tempi di consegna

### **RISPOSTA**

#### Chiarimento 1 e 2

Si rimanda alla risposta al quesito 1

#### Chiarimento 3

La consistenza degli elementi costituenti il parco impiantistico è contenuto nel Piano di Manutenzione fornito.

#### Chiarimento 4

Si tratta di punteggio tabellare. Pertanto, saranno assegnati 5 punti ai concorrenti che manifesteranno l'impegno all'utilizzo del software attualmente in uso (FLOORA) e 0 punti a chi non dichiarerà tale impegno. Il periodo tra parantesi (*migliorabile riducibile, in offerta*) è da ritenere un refuso oggetto di mero errore materiale.

#### **QUESITO N° 4**

Con riferimento alla procedura di gara in oggetto, all'art. 5 del Capitolato Speciale d'Appalto (pag. 9) è riportata la tabella riepilogativa relativa al quadro economico della quota posta a base di gara relativamente ai soli servizi a canone, all'interno della quale sono indicati un totale di 11 FTE dedicati alla "verifica stato dei luoghi (locali, uffici, cucine etc.) e ripristino EDILE di danni derivanti da atti vandalici, al termine di ogni manifestazione sportiva e/o evento" mentre all'Art.16 dello stesso Capitolato Speciale d'Appalto nel quale vengono descritte tutte le risorse richieste, tali figure non vengono menzionate.

Si chiede conferma che tali figure debbano essere conteggiate all'interno del monte ore totale. Oltre ciò, nella succitata tabella non è stata inserita la figura del Capo Commessa/Responsabile del Contratto né tantomeno il suo monte ore mentre tale risorsa è richiesta all'interno dell'art.16 del Capitolato Speciale d'Appalto; a tal proposito si richiede di integrare la succitata tabella col monte ore dedicato al Capo Commessa/Responsabile del Contratto.

#### **RISPOSTA**

La squadra edile (per verifiche e ripristino) per gli atti vandalici (N. 11 FTE) rientra ed è indicata nei costi del canone. La medesima squadra addetta agli atti vandalici non rientra nel monte ore indicato all'Art. 16 (interventi a chiamata al di fuori dell'orario lavorativo).

Il Capo Commessa, in quanto figura apicale e referente dell'impresa, rientra tra le spese generali dell'Impresa.

#### **QUESITO N° 5**

Con riferimento alla comprova del requisito di cui all'art. 6.4 lett. a) del disciplinare, relativo all'aver eseguito "nell'ultimo triennio almeno n.1 (uno) contratto di durata pluriennale avente ad oggetto la conduzione e manutenzione di impianti tecnologici, corredata di lavori manutentivi straordinari, espletata presso una struttura pubblica o privata con un'affluenza di utenza (persone e/o pubblico) media settimanale non inferiore a n° 10.000 uomo/settimana, per un importo annuo pari ad almeno € 350.000,00+IVA" si chiede di confermare che per quanto riguarda l'affluenza, possa considerarsi anche quella storica antecedente al 2020, e non solo quella dell'ultimo triennio.

Tale periodo coincide difatti quasi completamente con l'avvento della pandemia da Covid-19 che, come noto, ha comportato l'adozione di numerose disposizioni in tema di distanziamento sociale e limitazioni alla frequentazione degli spazi pubblici, impedendo quindi l'integrale fruizione, con ricadute sulla possibilità di spendere contratti potenzialmente idonei a soddisfare il requisito, per ragioni non legate alla effettiva capienza degli spazi, bensì imposte ex lege. Ciò incide negativamente sulla possibilità di dimostrare il rispetto dell'affluenza media, nonostante i contratti abbiano avuto esecuzione in ambienti che potenzialmente (e

storicamente) raggiungevano e superavano detta affluenza. La limitazione temporale risulta quindi irragionevole e lesiva del principio di buon andamento, se ne chiede quindi la rettifica che si porrebbe in perfetta linea di continuità con il principio di massima partecipazione.

### **RISPOSTA**

Al fine di favorire la più ampia partecipazione e tenuto conto delle indicazioni contenute nel Comunicato del Presidente ANAC del 13 aprile 2021, in considerazione delle misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 e delle conseguenti restrizioni che hanno direttamente e indirettamente coinvolto le attività economico-produttive nel corso dell'ultimo biennio, facciamo presente che il requisito di capacità tecnica e professionale di cui al punto 6.4, lettera a) del Disciplinare di gara potrà essere provato con riferimento ai migliori tre degli ultimi cinque esercizi finanziari.

### **QUESITO N° 6**

Con riferimento ai criteri di valutazione di cui all'art. 19.1 del disciplinare, nello specifico ai sub criteri 1,4, 1,5, 2.1 e 2.2, codesto Ente richiede l'implementazione e integrazione dei Registri di Controllo posti a base di gara, migliorandone le frequenze e le attività specifiche, nonché l'aumento della frequenza della sostituzione dei materiali di usura.

La documentazione allegata al CSA, Allegato 4 – Registro Controlli periodici e Allegato 5 – Registro Controlli Manifestazioni, non riporta il dettaglio delle attività e relative periodicità per singola scheda ma il solo elenco delle schede che costituiscono i singoli Registri.

Si chiede a codesto Ente, al fine di individuare la migliore proposta nell'implementazione e integrazione dei Registri sopra richiamati, di rendere disponibile l'elenco completo delle singole schede parte integrante dell'elenco Registri.

### **RISPOSTA**

Si rimanda alla risposta al quesito 1

### **QUESITO N° 7**

Siamo a scriverVi per chiederVi gentilmente di allegare nuovamente gli allegati 4 e 5 al CSA completi delle schede dei controlli per ciascun impianto e/o componente con le relative periodicità richieste.

### **RISPOSTA**

Si rimanda alla risposta al quesito 1

### **QUESITO N° 8**

Nell'offerta tecnica va inserito il progetto di assorbimento, sottoscritto digitalmente, atto ad

illustrare le concrete modalità di applicazione della clausola sociale di cui al successivo paragrafo 27 (“Clausola sociale e altri condizioni particolari di esecuzione”), con particolare riferimento al numero dei lavoratori che beneficranno della stessa e alla relativa proposta contrattuale (inquadramento e trattamento economico).

Dato che nel disciplinare allo stesso art.15 viene espressamente vietato di inserire qualsivoglia riferimento economico, si chiede di confermare che l’indicazione del trattamento economico riservato ai dipendenti assorbiti, che deve essere esplicitato all’interno del piano di assorbimento, non comporti esclusione dalla gara o se tale indicazione deve limitarsi a numero di persone e inquadramento.

### **RISPOSTA**

L’eventuale indicazione del trattamento economico all’interno del piano di riassorbimento non comporterà l’esclusione dalla gara.

Ciò che determinerà l’esclusione dalla procedura di gara, è la mancata presentazione del progetto, anche a seguito dell’attivazione del soccorso istruttorio in quanto ciò equivale a mancata accettazione della clausola sociale.

### **QUESITO N° 9**

In merito alla procedura di gara in oggetto, con la presente si chiede il differimento del termine di scadenza della gara, del tutto insufficiente per predisporre un’offerta seria e ponderata.

La suddetta richiesta si rende necessaria a causa della complessità dell’offerta da predisporre, per la quale i soli 35 giorni concessi risultano oggettivamente insufficiente a consentire ai concorrenti di definire le modalità di partecipazione alla gara in oggetto, la declinazione dell’offerta, l’individuazione dello sconto; in particolare, riguardo all’offerta tecnica, occorrerà tenere in considerazione le necessarie modifiche da apportare ai Piani di Manutenzione, oltre a proposte di miglioramento efficienza energetica, che richiedono specifiche conoscenze degli ambienti.

Elementi, questi, che possono essere sviluppati solo all’esito di un sopralluogo, il cui esito ovviamente determina la composizione dell’offerta, che risulta quindi impossibile da presentare entro la scadenza attuale del 13 ottobre p.v.

Peraltro, l’auspicato differimento non avrebbe alcuna incidenza sulla procedura, dato che si porrebbe perfettamente in linea con la natura proconcorrenziale dei termini di gara, sulla cui fissazione la giurisprudenza si è così pronunciata: *“Ferma la regola di carattere generale secondo cui «I termini stabiliti per presentare una manifestazione d’interesse o un’offerta devono essere sufficienti per consentire alle imprese di altri Stati membri di procedere a una valutazione pertinente e di elaborare la loro offerta» (Comunicazione Commissione UE 2006/C179/02), ... i termini stabiliti per presentare una manifestazione d’interesse o un’offerta devono essere sufficienti per consentire alle imprese di procedere a una valutazione pertinente e di elaborare la loro offerta, e l’art. 79 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 – come già il previgente art. 70 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 – dispone che, nel fissare i termini per la ricezione delle offerte e delle domande di partecipazione, le*

amministrazioni aggiudicatrici devono tenere conto della complessità della prestazione oggetto del contratto e del tempo ordinariamente necessario per preparare le offerte (*“fatti salvi i termini minimi”*); *la stazione appaltante deve dunque operare secondo* canoni di proporzionalità (cfr. art. 30, comma 1, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50) e il termine di scadenza per la presentazione delle proposte deve essere idoneo alla loro corretta e ponderata predisposizione (*arg. ex T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 1 luglio 2019, n. 613”*) (TAR Sicilia - Catania, 14 giugno 2021 n. 1930).

Non è quindi sufficiente il formale rispetto del termine minimo di 35 giorni se poi, in concreto, questi non siano proporzionati ed adeguati alla complessità dell'offerta richiesta ai concorrenti, che imporrebbe la fissazione di un termine più ampio, anche nell'interesse di codesta Società, alla quale giungeranno offerte più serie e ponderate, avendo messo a disposizione un maggiore lasso di tempo per predisporle.

Per tutte le suindicate ragioni, si chiede a codesta Spett.le Amministrazione di voler differire, tramite idonea pubblicità, il termine di scadenza della gara.

### **RISPOSTA**

Al momento, non si ravvisa la necessità di differire il termine di presentazione delle offerte.

### **QUESITO N° 10**

Considerando i tempi ristretti a seguito del sopralluogo per l'effettuazione della Relazione tecnica con elaborazione del Piano di manutenzione e delle migliorie di efficienza energetica (elaborabili solo successivamente al sopralluogo) si chiede il differimento del termine di scadenza della gara.

### **RISPOSTA**

Si rimanda alla risposta al quesito 9

### **QUESITO N° 11**

Con la presente siamo a richiedere il seguente chiarimento in relazione al requisito di Capacità Tecnica e Professionale di cui al punto 6.4 a) Esecuzione nell'ultimo triennio delle prestazioni analoghe:

- in caso di possesso di unico contratto con medesimo committente si chiede di confermare che l'erogazione del servizio presso più sedi, del medesimo committente, soddisfi il requisito richiesto.

### **RISPOSTA**

Premesso che la valutazione di qualifica sarà fatta dal Seggio di gara sulla base della documentazione prodotta, si rimanda a quanto già prescritto dal disciplinare di gara paragrafo 6.4, lett.a) , pag. 28, ultimo capoverso “Considerato che lo scopo della Stazione Appaltante

è quello di conoscere se l'operatore economico concorrente ha lavorato in condizioni di elevata presenza di pubblico/utenza su una sola struttura/immobile, non sarà considerata valida l'attestazione rilasciata dalla committenza che riguardi un unico contratto di manutenzione relativa a più sedi di intervento"

### **QUESITO N° 12**

Con riferimento alla presente procedura e, nello specifico, al paragrafo 6.4 REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA E PROFESSIONALE – SERVIZI, lettera a) del Disciplinare, si chiede conferma che soddisfi il requisito un contratto pluriennale svolto regolarmente di conduzione e manutenzione di impianti tecnologici, corredata di lavori manutentivi straordinari, con un'affluenza di utenza (persone e/o pubblico) media settimanale non inferiore a n° 10.000 uomo/settimana, per un importo annuo pari ad almeno € 350.000,00+IVA, svolto a favore di un committente pubblico/privato presso un'unica sede, stesso indirizzo e medesimo numero civico, suddivisa in vari edifici aventi unico accesso.

### **RISPOSTA**

Premesso che la valutazione di qualifica sarà fatta dal Seggio di gara sulla base della documentazione prodotta, si ritiene che il requisito sia soddisfatto se il servizio dichiarato sia riferito a più edifici aventi medesimo indirizzo e numero civico, quindi unico accesso.

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

