

Procedura aperta per l'appalto della conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici, inclusi lavori manutentivi straordinari, presso lo Stadio Olimpico in Roma.

Quesiti formulati dalle imprese interessate alla partecipazione alla gara.

1° Quesito

Si chiede se il requisito di cui al punto III.2.3), lett. I) può essere soddisfatto tramite contratto riguardante un servizio analogo presso struttura ospedaliera avente, tra dipendenti dell'Ente, personale medico e paramedico, degenti in day-hospital e visitatori, oltre 40.000 utenti medi settimanali.

Risposta

La soddisfazione dei requisiti richiesti dal bando di gara, sarà dichiarata da apposita Commissione, che verrà nominata successivamente alla data fissata per la presentazione delle offerte. Premesso ciò si ritiene, in via generale, che il requisito di cui al punto III.2.3., lett. I) del bando di gara possa essere provato con contratto di importo non inferiore a € 600.000+IVA, riguardante un servizio analogo prestato presso struttura ospedaliera avente tra i dipendenti della stessa, personale medico e paramedico, e degenti in day-hospital e visitatori, oltre 40.000 utenti medi settimanali.

2° Quesito

Si chiede se è interpretabile il concetto di "gruppo energia" come l'insieme di "n" macchine che complessivamente (in parallelo) erogano una potenza superiore a 1,5 MW.

Risposta

Si chiarisce che con il concetto di "gruppo energia" si può intendere l'insieme di "n" macchine che complessivamente (in parallelo) erogano una potenza non inferiore a 1,5 MW, a condizione che le macchine in questione non siano dislocate in ambiti territoriali differenti.

3° Quesito

Per attività analoghe oggetto dell'appalto si intende "conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici inclusi lavori manutentivi straordinari"?

Risposta

Si.

4° Quesito

Per affluenza di utenza (persone e/o pubblico) media settimanale non inferiore a n° 40.000

uomo/settimana si intende una media di circa 770 persone a settimana o di 40.000 persone a settimana? In caso di verifica dei requisiti, questo dato come deve essere comprovato?

Risposta

Premesso che la soddisfazione dei requisiti sarà dichiarata da apposita Commissione, si ritiene, in via generale, che il requisito di cui al punto 5, lettera q) delle modalità per la partecipazione e lo svolgimento della gara possa essere provato con un contratto pluriennale di importo annuo non inferiore a € 600.000,00+IVA, avente ad oggetto manutenzione tecnologica espletata presso strutture pubbliche o private, con un'affluenza media settimanale di almeno 40.000 unità. In sede di verifica, a prova di detto requisito sarà richiesto ai soggetti presso i quali sono state espletate le prestazioni oggetto del contratto dichiarato in sede di gara, di certificare/dichiarare l'effettiva affluenza relativa al contratto in questione.

5° Quesito

Si richiede di potere ricevere la seguente documentazione:

schede operative (circa 140 schede) di cui al registro dei controlli periodi (allegato 6);
schede operative (circa 40 schede) di cui al registro dei controlli manifestazioni (allegato 7);
elaborati di cui all'allegato 3;
elaborati di cui all'allegato 5.

Risposta

La documentazione elencata è disponibile per la visione presso la Direzione Gestione Patrimonio e Consulenze Impianti Sportivi - Acquisti, Stadio Olimpico, Curva Sud, Ingresso 18, 1° piano, stanza 1.43, da lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:30.

6° Quesito

Si richiede di potere ricevere la seguente documentazione:

- schede operative (circa 140 schede) di cui al registro dei controlli periodi (allegato 6);
- schede operative (circa 40 schede) di cui al registro dei controlli manifestazioni (allegato 7);
- elaborati di cui all'allegato 3;
- elaborati di cui all'allegato 5.

Risposta

La documentazione elencata è disponibile per la visione presso la Direzione Gestione Patrimonio e Consulenze Impianti Sportivi - Acquisti, Stadio Olimpico, Curva Sud, Ingresso 18, 1° piano, stanza 1.43, da lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:30.

7° Quesito

In occasione della presa visione della documentazione grafica, abbiamo notato la mancanza dei seguenti documenti, presenti nell'elenco elaborati allegato al CSA.

- Relazione tecnica verifica impianti;
- Schema fz supervisione impianti;
- Schema a blocchi allarmi;
- Schema impianto ventilazione ed estrazione piano interrato;
- Schema verticale tubazioni.

Risposta

Effettivamente detti documenti sono stati erroneamente inclusi nell'elenco degli elaborati, in quanto sono ancora in fase di redazione e quindi non disponibili.

8° Quesito

E' possibile ricevere copia di un Vs documento base (piano di manutenzione) per le prestazioni di conduzione e manutenzione su cui apportare eventuali proposte migliorative?.

Risposta

Per ora non esiste un Piano di Manutenzione, ch dovrà essere oggetto dell'offerta tecnica presentata dalla imprese concorrenti, così come indicato alla pagina 5 delle Modalità per la partecipazione e lo svolgimento della gara.

9° Quesito

Al punto 3.9 del CSA si legge: "Per ragioni di opportunità e per consentire continuità d'efficienza si esorta vivamente l'appaltatore a subentrare nel rapporto di lavoro degli operai impiegati dall'impresa appaltatrice uscente già presenti presso l'impianto". Onde poter soddisfare tale richiesta, si chiede vengano fornite le qualifiche ed i livelli retributivi dei suddetti operai.

Risposta

Si comunica quanto richiesto:

1. Impiegato 7° livello – gestione commessa/resp;
2. Impiegato 5° S livello – responsabile di cantiere;
3. Impiegato 5° livello – amministrativo
4. Operaio 5° livello – termoidraulico;
5. Operaio 5° livello – termoidraulico;
6. Operaio 5° livello – elettricista;
7. Operaio 4° livello – elettricista;
8. Operaio 4° livello – idraulico.

10° Quesito

Per consentire di produrre un adeguato progetto tecnico, si chiede un differimento dei termini di presentazione delle offerte.

Risposta

Accogliendo le istanze presentate da alcuni dei soggetti interessati alla partecipazione alla gara, si è ritenuto opportuno differire il termine di presentazione delle offerte. Il nuovo termine è fissato alle

ore 12:00 del 3 giugno 2009. Conseguentemente la prima seduta pubblica per l'apertura dei plichi pervenuti, avrà luogo il 5 giugno 2009, con inizio alle ore 11:00. Detta comunicazione è pubblicata sul sito www.coni.it, sulla GUUE e sui quotidiani Il Sole 24 Ore, La Repubblica, Il Messaggero, Il Corriere della Sera del 20 maggio 2009.

11° Quesito

E' possibile riscrivere il modulo di offerta?

Risposta

Il modulo di offerta può essere riscritto, a condizione che venga riportato integralmente quanto nello stesso indicato.

12° Quesito

Dove è possibile reperire la scheda anagrafica?

Risposta

La Scheda Anagrafica sarà reperibile sul sito www.coni.it e comunque il mancato inserimento nella documentazione di gara non è causa di esclusione.

13° Quesito

Le imprese indicate all'allegato 11 sono quelle che attualmente hanno in carico i servizi i manutenzione riportati nell'oggetto prestazione?

Risposta

Le imprese di cui all'allegato 11, diverse dalla A.M. General Contractor attualmente conduttore della manutenzione tecnologica dello Stadio Olimpico, hanno contratti pluriennali aventi ad oggetto prestazioni diverse da quelle della procedura in questione e sono state incluse in detto allegato a titolo informativo.

14° Quesito

Nell'ambito dell'assunzione del Ruolo di Terzo Responsabile la norma prevede che qualora non sia già stata effettuata, l'assuntore debba farsi carico dell'espletamento dell'indagine energetica del complesso. A tale scopo si chiede se detta indagine sia già stata effettuata oppure se ne dovrà far carico l'aggiudicatario.

Risposta

Non ci risulta che la normativa in materia di risparmio energetico che identifica il ruolo ed i compiti del terzo responsabile disponga la realizzazione di una "indagine energetica". Va da se che

l'assunzione del ruolo del terzo responsabile comporta la piena conoscenza dello stato tecnologico e funzionale degli impianti e pertanto a questo ci si possa riferire come "indagine energetica". Ovvero aver visionato ed analizzato lo stato, l'ubicazione, le condizioni degli impianti, etc per i quali si assume detto ruolo; attività che i concorrenti dovrebbero svolgere in sede di sopralluogo. Nulla osta, comunque, che la valutazione degli ambiti di miglioramento possibili degli Impianti Tecnologici, anche in relazione all'aspetto energetico, possa essere evidenziata in sede di offerta dall'Appaltatore (per es. attraverso la redazione di un'indagine energetica scritta da consegnare alla Coni Servizi, nell'ambito delle normali attività e senza extra costo), in ogni caso all'Appaltatore è richiesta nell'ottica di una costante ottimizzazione dell'efficienza impiantistica.

15° Quesito

Nell'ultimo capoverso, pag. 22 del CSA Monitoraggio delle fonti energetiche è previsto il posizionamento di idonei contatori per il monitoraggio dei consumi.

A tal proposito si chiede se l'appaltatore debba provvedere al solo posizionamento o anche alla relativa fornitura di detti contatori, ed inoltre se tale monitoraggio debba essere effettuato su tutti gli impianti tecnologici (es. impianto di illuminazione Stadio ed illuminazione Campo, si richiedono 2 contatori?).

Risposta

Come da CSA "Al fine di ottimizzare il funzionamento degli Impianti Tecnologici, nonché monitorare i consumi delle fonti energetiche, l'Appaltatore dovrà effettuare il posizionamento di idonei contatori, secondo quanto indicato dal Committente, per il monitoraggio dei consumi dei diversi Impianti Tecnologici, nonché per effettuare con cadenza regolare la raccolta dei dati evidenziati."

Appare evidente che l'attività rientri in quelle previste per la conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici e quindi l'appaltatore dovrà provvedere anche alla fornitura degli strumenti (il cui costo, non costituendo sostituzione di elemento non funzionante, dovrà essere compensato dalla Coni Servizi), concordemente a quanto verrà indicato dal committente circa il posizionamento e tipologia di strumentazione. La contabilizzazione riguarderà i settori cruciali o le utenze "importanti" raggruppandoli per maxi aree, senza giungere ad eccessi. Fermo restando che alcuni strumenti sono già presenti è chiaro che serviranno almeno due contatori distinti per il quadro illuminazione campo e luci esterne.

16° Quesito

Con riferimento alle attività relative alla conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, viene riportato che sono compensate con il canone mensile, ivi compreso la manodopera prestata nonché i materiali con costo unitario dagli elenchi prezzi posti a base di gara. Tale nota deve intendersi come franchigia su tutte le lavorazioni?

Risposta

Tale nota deve intendersi in tal modo:

1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che prevedano sostituzioni di materiali con costo unitario inferiore a Euro 500,00: la manodopera e i materiali sono già compresi e compensati nel canone mensile;
2. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che prevedano sostituzioni di materiali con

costo unitario superiore a Euro 500: la manodopera ed il costo del materiale fino alla concorrenza di Euro 500 è compresa nel canone, ma è previsto il riconoscimento, in più rispetto al canone, anche dell'extracosto rispetto a Euro 500.

17° Quesito

CdSA paragrafo 3.9.2. – Orario di lavoro del personale – pag. 29 e 30. Sono definiti: Interventi di Conduzione e Manutenzione – Dal lunedì al venerdì con orario 7:30 – 16:30, sono altresì computate ulteriori prestazioni al di fuori del turno, comprese e compensate nel canone mensile.

Assistenza di presidio durante le Manifestazioni/Eventi – l'orario di espletamento sarà di volta in volta preventivato in relazione all'orario di svolgimento delle manifestazioni, considerando 8 ore complessive.

Interventi Straordinari extra-canone – Dal lunedì al venerdì con orario 7:30 – 16:30 per un periodo che sarà di volta in volta preventivato.....

Si chiede, relativamente alle prestazioni del punto 2) se per tali attività, i costi per l'espletamento di tale Servizio siano da considerare comprese nel Canone mensile ovvero considerati come interventi extracanone.

Risposta

Le attività di assistenza e presidio durante le manifestazioni/eventi sono comprese nel canone mensile.

18° Quesito

Alcuni degli strumenti indicati nel CdSA paragrafo 3.3.1. (“sono indicati una serie di “strumenti” di sistema, atti al conseguimento degli obiettivi prefissati che dovranno essere proposti, concordati ed approvati dal Committente...”) quali il Piano di Manutenzione ed il Sistema Informativo sono oggetto di Valutazione di Gara.

Risposta

Esattamente. In fase di gara è richiesto all'appaltatore di offrire/definire strumenti non presenti, ovvero implementare/migliorare quanto già disponibile.

19° Quesito

Come viene contabilizzata/misurata l'energia elettrica consumata: esiste un unico contatore in cabina ENEL?

Risposta

Si.

20° Quesito

Come viene misurata l'acqua calda uso igienico-sanitario consumata?

Risposta

Non esiste un vero sistema di contabilizzazione dell'acs.

21° Quesito

I "tabelloni luminosi" coincidono con quelli definiti "tabelloni matriciali" di cui all'allegato 11 al CSA?

Risposta

Sì, coincidono. Al GC è affidata la manutenzione dell'impianto elettrico e dei cavidotti necessari a far funzionare gli impianti alimentati.

22° Quesito

Con riferimento agli impianti di cui al punto 7, 8, 15 e 19 dell'Allegato 4 al CSA, si richiede di specificare il limite di fornitura dei servizi da render; in particolare se deve essere garantita la sola alimentazione elettrica delle apparecchiature, o prevedere anche i relativi servizi di conduzione e manutenzione.

Risposta

Per gli impianti di cui ai punti 7 e 8 dell'all.4, al GC è affidata la manutenzione dell'impianto elettrico e dei cavidotti necessari a far funzionare gli impianti alimentati.

Per gli impianti di cui ai punti 15 e 19 dell'all.4, al GC è affidata la conduzione e manutenzione degli impianti.

23° Quesito

In riferimento ai punti 16, 17 dell'allegato 4 al CSA, si richiede di meglio specificare le consistenze degli impianti stessi ed i relativi limiti di fornitura dei servizi da rendere.

Risposta

Le informazioni necessarie possono essere desunte dalle planimetrie esistenti e/o durante il sopralluogo.

24° Quesito

Con riferimento agli impianti denominati: microfonic; Sala Regia; Telefonico; Rete Fibra Ottica;

Carico Incendi Locali; Allarmi Ascensori, Porte Uffici, Antintrusione e Anti Allagamento di cui all'allegato 11 del CSA, si richiede di meglio specificare la consistenza degli impianti stessi ed i relativi limiti di fornitura dei servizi da rendere.

Risposta

Le informazioni necessarie possono essere desunte dalle planimetrie esistenti e/o durante il sopralluogo.

25° Quesito

Con riferimento al presidio richiesto durante le 65 manifestazioni e/o eventi (cfr, pag. 28 del CSA) si richiede di chiarire se vengano richieste 8 ore complessive per ogni unità lavorativa, oppure 24 ore complessive per ogni unità lavorativa (ovvero 8 ore precedenti, 8 ore durante e 8 ore successive ad ogni manifestazione e/o evento).

Risposta

Verranno richieste 8 ore complessive, prima durante e dopo l'evento/manifestazione.

26° Quesito

Si chiede di chiarire se il sistema informativo descritto dovrà essere offerto dall'Appaltatore in fase di progetto tecnico di gara o se è già disponibile presso la Stazione Appaltante. Nel caso dovesse essere offerto dall'impresa partecipante, si richiede di chiarire i seguenti aspetti:

- Gestione accesso agli impianti;
- Gestione eventi speciali;
- Procedure legate all'organizzazione delle manifestazioni sportive.

Risposta

Il sistema informatico è oggetto di offerta dei concorrenti, nelle sue diverse possibili applicazioni e aspetti, tra cui per esempio quelli citati.

27° Quesito

Con riferimento alla franchigia indicata a pagina 28 del CSA, si richiede di chiarire se, per interventi che richiedessero materiali con costo unitario, da prezziario Lazio o DEI già scontato, superiore a € 500,00, detta franchigia sarà comunque decurtata dal prezzo complessivo dell'intervento (Es. prezzo lordo materiale = € 1.000,00; prezzo al netto dello sconto di gara del materiale = € 800,00; qual è l'importo netto corrisposto all'impresa?); nel caso di un'opera il cui costo complessivo del materiale al netto dello sconto, sia superiore all'importo della franchigia, quest'ultima sarà applicata al singolo materiale di cui è composta l'opera, o all'importo complessivo dell'opera?

Risposta

La risposta è già stata fornita al precedente quesito 16. Comunque la franchigia deve intendersi solo per i materiali che, singolarmente, superano il costo unitario di 500€ (cioè gli si riconosce solo il delta al di sopra dei 500€). La manodopera connessa e/ tutti i materiali con costo unitario inferiore a 500€ sono compresi e compensati dal canone.