



*s.c. Affari Generali e Legali*  
*atti n. 6.02-351/2015*

PROCEDURA DI DIALOGO COMPETITIVO PER LA SELEZIONE DI PROPOSTE PER  
L'AMMINISTRAZIONE E LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DISPONIBILE DELLA FONDAZIONE

### QUESITI E RISPOSTE

***Domanda n. 1: in relazione alla possibilità di eseguire sopralluoghi presso le unità immobiliari oggetto dell'offerta e delle relative modalità***

***Risposta:***

- l'art. 4 della procedura specifica che la stessa si svolga in due fasi successive. Durante la prima fase, l'Amministrazione avvia un dialogo competitivo con i candidati ammessi, allo scopo di definire in maniera più precisa i contenuti del servizio da affidare nonché le condizioni per la sua esecuzione. Nella prima fase pertanto, non è possibile eseguire i sopralluoghi presso le unità immobiliari.

***Domanda n. 2: in relazione alla presenza di capitolato tecnico specifico***

***Risposta:***

- il dialogo competitivo, come previsto dall'art. 58 del D.Lgs. n. 163/2006 consiste nella possibilità per l'Amministrazione di porre, a base della successiva gara di appalto, un capitolato tecnico il cui oggetto in termini di prestazioni non viene predeterminato dall'amministrazione appaltante, ma è il frutto di una negoziazione effettuata tra le stesse imprese che partecipano alla gara.

***Domanda n. 3: in relazione al significato di "manutenzione di beni immobili" ed alla possibilità di eseguire dette manutenzioni avvalendosi di fornitori***

***Risposta:***



- La manutenzione concerne tutte le operazioni necessarie per trasformare, recuperare e riqualificare gli edifici in rispondenza agli scopi per cui sono stati costruiti. Per tutte le operazioni sarà possibile avvalersi di fornitori.

**Domanda n. 4: in relazione alla Dichiarazione ex DPR 445/2000, attestante la capacità tecnica del soggetto concorrente (attestazione SOA o analogo certificato rilasciato da paesi comunitari, riferito anche alle categorie di lavori OG1 e OG2, curricula con esperienza, ecc..) ed alla possibilità di produrre in alternativa una certificazione Iso**

**Risposta:**

- la attestazione SOA costituisce certificazione obbligatoria che comprova la capacità economica e tecnica di un'impresa di qualificarsi per l'esecuzione di appalti pubblici di lavori di importo maggiore a € 150.000,00 e conferma inoltre che il soggetto certificato sia in possesso di tutti i requisiti necessari alla contrattazione pubblica. Si ricorda a tal proposito che l'art. 49, del D.lgs. n. 163 del 2006, prevede che il concorrente, singolo o consorziato o raggruppato ai sensi dell'articolo 34, in relazione ad una specifica gara di lavori, servizi, forniture può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico, organizzativo, ovvero di attestazione della certificazione SOA avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto o dell'attestazione SOA di altro soggetto.

**Domanda n. 5: in relazione alla possibilità di inserire il modello di istanza di partecipazione (all. C al bando) sulla propria carta intestata**

**Risposta:**

- L'istanza di partecipazione dovrà essere compilata secondo il modello C, allegato al bando, che potrà essere riportato sulla propria carta intestata.

Milano, 2 febbraio 2016

Responsabile procedimento dott. Antonio Cannarozzo  
Direttore *ad interim* s.c. Affari Generali e Legali



Milano, 10 febbraio 2016

**Domanda n. 6: in relazione alla possibilità di costituire un ATI tra società di consulenza e libero professionista che cumulativamente soddisfino i requisiti di partecipazione si richiede valutazione tra le seguenti configurazioni**

- a. Requisito relativo al fatturato globale:
  - i. Società = 100%
  - ii. Libero professionista = attraverso altra documentazione al fine di avvalorare l'affidabilità economico finanziaria
- b. Requisito relativo alla capacità tecnica:
  - i. Società = nessuna esperienza certificata su property management; soddisfacimento appieno della capacità tecnica relativa alla consulenza nella implementazione di modelli di facility management certificata esperienza (progetti svolti);
  - ii. Libero professionista = curriculum con esperienza certificata su property management
- c. Requisito relativo al fatturato relativo a prestazione di servizi analoghi nel triennio:
  - i. Società= 0% su property management; 100% su consulenza in ambito Facility management;
  - ii. Libero professionista = 100% attraverso la presentazione del Curriculum del professionista

**Risposta:**

- tutte le soluzioni prospettate non possono trovare accoglimento in quanto il libero professionista non può essere in possesso dei seguenti requisiti **obbligatori** per la partecipazione al bando:
- attestazione SOA che costituisce certificazione obbligatoria che comprova la capacità economica e tecnica di un'impresa di qualificarsi per l'esecuzione di appalti pubblici di lavori di importo maggiore a € 150.000,00 nonché conferma che il soggetto certificato sia in possesso di tutti i requisiti necessari alla contrattazione pubblica. Il possesso dell'attestazione SOA per le categorie OG1 e OG2 è richiesto quale comprova di capacità tecnica nel campo del facility management relativamente alla manutenzione degli immobili.
  - Iscrizione alla CCIAA o altro registro equivalente (come previsto dal bando).



Si fa rilevare infine che l'art. 2 del bando specifica che *“il servizio da affidare ha ad oggetto [...] l'amministrazione e la manutenzione dei beni immobili rientranti nel patrimonio disponibile della Fondazione”*. Anche la soluzione sub 6 c non può pertanto trovare accoglimento: non si ritiene rilevante ai fini del possesso del requisito relativo al fatturato l'esecuzione di servizi di consulenza in ambito Facility management.

**Domanda n. 7: in relazione alla possibilità di una società di consulenza di avvalersi dei requisiti posseduti dal libero professionista si richiede valutazione tra le seguenti configurazioni**

- a. Requisito relativo al fatturato globale:
  - i. Società = 100%
- b. Requisito relativo alla capacità tecnica:
  - i. Società= avvalimento dei requisiti posseduti dal Libero professionista (curriculum con esperienza certificata su property management)
- c. Requisito relativo al fatturato in merito a prestazioni di servizi analoghi nel triennio:
  - i. Società= avvalimento dei requisiti posseduti dal Libero professionista (attraverso la presentazione del Curriculum del Professionista (Ingegnere iscritti all'albo)

**Risposta:**

➤ tutte le soluzioni prospettate non possono trovare accoglimento in quanto il libero professionista non può essere in possesso dei requisiti **obbligatorî** per la partecipazione al bando. Il possesso della certificazione SOA costituisce requisito essenziale per la partecipazione. L'art. 49, del D.lgs. n. 163 del 2006, prevede che il concorrente, singolo o consorziato o raggruppato ai sensi dell'articolo 34, in relazione ad una specifica gara di lavori, servizi, forniture possa soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico, organizzativo, ovvero di attestazione della certificazione SOA, avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto o dell'attestazione SOA di altro soggetto.

Responsabile procedimento dott. Antonio Cannarozzo  
Direttore *ad interim* s.c. Affari Generali e Legali



Milano, 2 marzo 2016

**Domanda n. 8: in relazione alla necessità che tutte le società costituenti un ATI posseggano la certificazione SOA**

**Risposta:**

➤ Si precisa che ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 163/2006 il concorrente singolo, consorziato o raggruppato può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico, organizzativo, ovvero di attestazione della certificazione SOA avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto o dell'attestazione SOA di altro soggetto. Non è necessario pertanto che tutte le società siano in possesso di certificazione SOA.

In caso di ATI il suddetto requisito deve essere posseduto cumulativamente dal raggruppamento, ossia da parte anche di una sola impresa costituente lo stesso.

**Domanda n. 9: in relazione alla possibilità di usufruire della certificazione SOA dell'impresa ausiliaria senza costituire un ATI**

**Risposta:**

➤ Si precisa che per avvalimento si intende la facoltà di un'impresa di soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico, organizzativo, avvalendosi dei requisiti provenienti da un'altra impresa ausiliaria, la quale, si impegna a metterli a disposizione del richiedente per il tempo necessario. Si può pertanto ricorrere all'istituto dell'avvalimento senza necessariamente costituire un ATI; l'ausiliata usufruirà dei requisiti resi disponibili per l'intera durata dell'appalto dall'impresa ausiliaria.

**Domanda n. 10: in relazione alla necessità che nella certificazione SOA sia indicato OG1 e OG2**

**Risposta:**

➤ Le categorie di opere OG1 (edifici civili e industriali) e OG2 (restauro e manutenzione dei beni sottoposti a tutela) connesse alla SOA sono necessarie per la partecipazione.



**Domanda n. 11: In relazione alla necessità di presentare nella prima fase della procedura una offerta tecnica ed un'offerta economica**

**Risposta:**

➤ Come espressamente indicato dall'art. 8 della procedura l'offerta tecnica dovrà altresì contenere una previsione dei costi.

Si fa rilevare che il dialogo competitivo è una procedura nella quale la stazione appaltante, in caso di appalti particolarmente complessi, avvia un dialogo con i candidati ammessi a tale procedura, al fine di elaborare una o più soluzioni atte a soddisfare le sue necessità e sulla base della quale o delle quali i candidati selezionati saranno invitati a presentare le offerte. Evidente pertanto che l'indicazione dei costi deve essere sufficientemente dettagliata per consentire alla stazione appaltante la valutazione dell'idoneità della proposta.

Responsabile procedimento dott. Antonio Cannarozzo  
Direttore *ad interim* s.c. Affari Generali e Legali

Milano, 8 marzo 2016

**Domanda n. 12: In relazione alla necessità, in caso di partecipazione in RTI, di presentare nella prima fase della procedura una dichiarazione firmata dai componenti del gruppo, indicante le quote di partecipazione e servizi svolti da ognuno**

**Risposta:**

➤ È consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti di cui all'articolo 34, comma 1, lettere d) ed e) del D.Lgs. 163/2006, anche se non ancora costituiti. In tal caso l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari di concorrenti e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualifica come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

Responsabile procedimento dott. Antonio Cannarozzo  
Direttore *ad interim* s.c. Affari Generali e Legali