

Costruzione del Polo Ospedaliero Universitario Nuovo S. Chiara in Cisanello

FAQ

Aggiornate al 24/07/2017

QUESITO nr. 1: “ In merito alla gara in oggetto potrebbe gentilmente dirmi se si tratta di lavori a corpo o a misura?”

RISPOSTA: Trattasi di procedura ristretta. Nell'attuale fase della procedura di gara non sono dovute informazioni del tipo di quella richiesta. Ai Concorrenti, individuati ad esito di questa prima fase, verranno inviati tutti gli atti di gara che contengono le informazioni necessarie alla formulazione dell'offerta.

QUESITO nr.2

Con la presente siamo a formulare il sotto riportato quesito, in relazione al punto III.1.2) Capacità economico e finanziaria del Bando di Gara.

Premesso quanto segue:

-che lo scrivente Consorzio ...xxx..., costituito sottoforma di consorzio fra imprese artigiane, ai sensi dell'art. 45, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 50/2016, è stato costituito il xxxx;

-che lo scrivente in data xxxx ha stipulato contratto di affitto di azienda con ...yyy.... (Concedente),

-che l'ART. 5) Requisiti per gli appalti del Contratto di affitto prevedeva che “In funzione dell'affitto dell'AZIENDA, con il Contratto la CONCEDENTE cede all'AFFITTUARIA, che accetta, tutti i requisiti, le esperienze, i titoli, di qualsivoglia genere e specie, maturati da essa CONCEDENTE nell'esecuzione dei contratti di appalto nel corso della sua attività.

-che in data xxxxx è stata redatta la Perizia Giurata ex art. 76, comma 10, DPR n. 207/2010, nel quale veniva peritato il valore dei “Lavori eseguiti o in corso di esecuzione riferiti al complesso aziendale ceduto” con il volume di affari in Lavori suddiviso per singolo anno, dal 2006 al 2015.

Si chiede se ai fini della dimostrazione dei requisiti previsti al punto a) Fatturato per i lavori, realizzato nei migliori 5 anni del decennio precedente la pubblicazione del Bando , possano essere utilizzati gli importi risultanti dalla Perizia Giurata redatta dal Perito nominato dal Tribunale, ovviamente in riferimento alle annualità utili richieste nel documento di gara.

SI chiede inoltre, se ai fini della dimostrazione dei requisiti previsti al punto b) Fatturato specifico relativo agli anni 2013-2015, per attività di gestione del patrimonio immobiliare, possano essere utilizzati gli importo risultanti dai certificati e/o dichiarazioni di esecuzione servizi, rilasciati dagli Enti per i quali i servizi sono stati effettivamente svolti.

RISPOSTA

Ai fini della dimostrazione dei requisiti previsti al punto a) Fatturato per i lavori, realizzato nei migliori 5 anni del decennio precedente la pubblicazione del Bando, si ritiene possibile quanto da Voi richiesto.

Ai fini della dimostrazione dei requisiti previsti al punto b) Fatturato specifico relativo agli anni 2013-2015, per attività di gestione del patrimonio immobiliare, si ritiene possibile quanto da Voi richiesto.

QUESITO nr. 3

Con riferimento al bando di gara per la procedura ristretta in oggetto ed ai documenti integrativi messi a disposizione da Codesta Stazione Appaltante, si chiede un gentile chiarimento in merito ai seguenti punti:

III 1.3) Capacità professionale e tecnica

Si chiede se, in virtù della equipollenza delle categorie, un'impresa in possesso della categoria OG 11 cl. VIII (Impianti tecnologici) può concorrere in proprio coprendo le richieste categorie OS3 cl. VII (Impianti idricosanitario, cucine, lavanderie); OS 28 cl. VIII (Impianti termici e condizionamento); OS 30 cl. VIII (Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici, televisivi).

III.1.2) Capacità economica e finanziaria

Si chiede di confermare e chiarire in modo più specifico e circostanziato se, per il criterio - a - (fatturato per i lavori realizzato nei migliori 5 anni del decennio precedente la pubblicazione del bando) il requisito richiesto non inferiore a € 619.000.000,00 sia da intendersi come cifra di affari lavori e/o come fatturato globale.

In modo analogo, si chiede di confermare e chiarire in modo più specifico e circostanziato se, per il criterio - b- (fatturato specifico relativo agli anni 2013-2015 per attività di gestione del patrimonio immobiliare) il requisito richiesto non inferiore a € 30.000.000,00 sia da intendersi come cifra di affari lavori e/o come fatturato globale.

In particolare si chiede di specificare, richiamando il principio della "favor participationes" secondo le recenti indicazioni dell'ANAC, cosa si debba intendere per "attività svolte direttamente dal Candidato, senza il concorso di TERZI".

Al riguardo si chiede di specificare se i requisiti in termini di fatturato richiesti di cui ai punti a) e b) :

- siano da desumere dai bilanci civilistici, oppure
- siano da desumere dai certificati lavori (nel qual caso non possono essere considerati i lavori non ancora collaudati) e, nel caso, se gli importi dei medesimi debbano essere decurtati degli importi dei lavori subappaltati, oppure
- siano da considerare escludendo i fatturati di eventuali Società Consorziate e/o Controllate, oppure in RTI, ecc.

Si chiede comunque , anche per altre eventuali modalità qui non descritte, di specificare con quale criterio debbano essere individuati i fatturati correlati alla dicitura attività svolte direttamente dal Candidato, senza il concorso di TERZI".

II.2.4) Descrizione dell'appalto

Con riferimento all'acquisto ed alla valorizzazione immobiliare del complesso monumentale del Santa Chiara sito in Pisa, che sarà dismesso una volta realizzato il nuovo polo, il cui valore è stimato da parte dell'Agenzia delle Entrate pari a € 122.500.000,00, si chiede di mettere a disposizione già in questa fase la perizia di stima con i criteri utilizzati per la definizione di tale importo.

RISPOSTA

Relativamente al punto III 1.3) del Bando "Capacità professionale e tecnica", quanto da Voi richiesto è desumibile dalla normativa vigente in materia.

Relativamente al punto III 1.2) del Bando "Capacità economica e finanziaria" si chiarisce quanto segue:

- Il fatturato per i lavori realizzato nei migliori 5 anni del decennio precedente la pubblicazione del bando è da intendersi come cifra di affari in lavori e non come fatturato globale.
- Il fatturato specifico relativo agli anni 2013-2015 per attività di gestione del patrimonio immobiliare è da intendersi come fatturato per commesse di gestione del patrimonio immobiliare e non come fatturato globale come dettagliatamente specificato al paragrafo 2.2 lett. b) della Nota esplicativa al Bando.
- Per "attività svolte direttamente dal Candidato, senza il concorso di TERZI" è da intendersi l'attività svolta direttamente dal Candidato senza considerare i fatturati di eventuali società controllate e in caso di RTI escludendo il fatturato riferibile all'attività svolta dalle altre imprese costituenti il RTI.
- I requisiti in termini di fatturato richiesti di cui ai punti a) e b) possono essere dimostrati sia dai bilanci civilistici che, in caso di lavori eseguiti in RTI, mediante certificati esecuzione lavori (CEL) al fine di desumere la parte eseguita dal Concorrente interessato.

Relativamente al punto II.2.4 del Bando "Descrizione dell'appalto" con specifico riferimento all'acquisto ed alla valorizzazione immobiliare del complesso monumentale del Santa Chiara, la perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate sarà resa disponibile alla visione dei soli concorrenti nella successiva fase di gara. Utili informazioni relative all'acquisto ed alla valorizzazione immobiliare del complesso monumentale del Santa Chiara sito in Pisa

possono essere comunque dedotte visionando il Piano di Recupero “Chiepperfield” approvato dal Comune di Pisa, consultabile sul sito istituzionale dello stesso.

QUESITO nr.4

Con la presente si richiede cortesemente di fornire anticipatamente, in attesa di poter disporre dei documenti che saranno posti a base a gara, alcune preliminari informazioni relative all' immobile che sarà oggetto di compravendita denominato “complesso monumentale del Santa Chiara”, ed in particolare (i) superfici e volumetrie degli immobili (ii) vincoli urbanistici e, (iii) limiti di abbattimento e riutilizzo ai fini della riconversione.

RISPOSTA

Tali informazioni sono disponibili prendendo visione del Piano di Recupero “Chiepperfield” approvato dal Comune di Pisa e consultabile sul sito istituzionale dello stesso.

QUESITO nr.5

Con riferimento al bando di gara per la procedura ristretta in oggetto siamo a richiedere il seguente chiarimento:

Si chiede di confermare che i valori da riportare nella Tabella 3 - Fatturato Globale del periodo 2013-2015 siano effettivamente quelli correlati a tutte le attività del candidato (e non la sola cifra d'affari lavori) supportate dai bilanci civilistici del triennio.

RISPOSTA

Si conferma. Quanto richiesto è infatti riportato nella Nota Esplicativa al punto 4 “Informazioni relative ai limiti al numero di candidati che saranno invitati a partecipare (Punto II.2.9 del Bando).

QUESITO nr.6

Con la presente siamo a formulare i sotto riportati quesiti:

1. in relazione al punto III.1.2) Capacità economico e finanziaria lettera b) del Bando di Gara, si chiede se ai fini della dimostrazione dei requisiti, i fatturati relativi all'attività di fornitura energia elettrica sia computabile alle altre attività (servizio calore e freddo, fornitura combustibile e manutenzione ordinaria immobili)?
2. in relazione al punto III.1.2) Capacità economico e finanziaria lettere a) e b) del Bando di Gara, si chiede che cosa si intende con il termine “senza il concorso di terzi”
3. nel modulo “Domanda di partecipazione con dichiarazione sui fatturati”, viene richiesto alla tabella 3, il fatturato globale del periodo 2013-2015, premesso quanto segue:

- a. -che lo scrivente Consorzio ...xxx..., costituito sottoforma di consorzio fra imprese artigiane, ai sensi dell'art. 45, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 50/2016, è stato costituito il 14.04.2016;
- b. -che lo scrivente in data xxxxxx ha stipulato contratto di affitto di azienda con ...yyy.... (Concedente);
- c. -che l'ART. 5) Requisiti per gli appalti del Contratto di affitto prevedeva che "In funzione dell'affitto dell'AZIENDA, con il Contratto la CONCEDENTE cede all'AFFITTUARIA, che accetta, tutti i requisiti, le esperienze, i titoli, di qualsivoglia genere e specie, maturati da essa CONCEDENTE nell'esecuzione dei contratti di appalto nel corso della sua attività;
- d. -che in data xxxxx è stata redatta la Perizia Giurata ex art. 76, comma 10, DPR n. 207/2010, nel quale all'art. 6.2 veniva peritato il "calcolo del volume d'affari relativo al complesso aziendale trasferito riferito all'anno antecedente l'atto di trasferimento" ovvero l'anno 2015, nonché gli anni dal 2011 al 2014;

si chiede se nella tabella 3, il concorrente possa indicare gli importi risultanti dalla Perizia Giurata redatta del Perito nominato dal Tribunale, ovviamente in riferimento alle annualità utili richieste nel documento di gara.

4. Premesso che la società ha effettuato con contratto di affitto d'azienda, si chiede se per la dimostrazione dei requisiti di cui al punto III.1.2 del bando di gara, il concorrente possa utilizzare la dichiarazione di buona esecuzione resa dalla stazione appaltante per la quale è stato effettuato il servizio, ovvero una dichiarazione resa dalla Società di Revisione.

RISPOSTA

-In relazione al quesito di cui al punto 1, nell'ipotesi in cui l'operatore economico nell'espletamento del servizio di O&M (calore e freddo) avesse gestito anche impianti di cogenerazione e/o trigenerazione, il fatturato relativo all'energia elettrica prodotta dagli stessi può essere indicato.

-In relazione al quesito di cui al punto 2, si precisa che la risposta a tale tipologia di domanda è consultabile nelle FAQ pubblicate sul sito dell'AOUP in data 13.02.2017, nello specifico la risposta alla FAQ n. 3. Per ciascuna tipologia di Consorzio si veda la normativa vigente in materia.

-In relazione al quesito di cui al punto 3, nella Tabella 3 relativa al fatturato globale, è possibile indicare gli importi risultanti dalla perizia giurata in riferimento agli anni richiesti nel Bando.

-In relazione al quesito di cui al punto 4, è necessario per la Stazione Appaltante conoscere il fatturato relativo ai lavori e ai servizi come specificato nel punto III.1.2 del Bando nonché nel punto 2.2 della Nota esplicativa. I documenti da Voi richiamati possono essere utilizzati purché dai medesimi risulti chiaramente il fatturato richiesto dal Bando.

QUESITO nr.7

Egregi Signori,

con riferimento al fatturato per lavori rientranti nella categoria OG1 del triennio 2013-2015 da riportare in "Tabella 4" dei documenti di gara, prego cortesemente chiarire se questo debba essere interpretato come:

A) Fatturato inerente la realizzazione dei tipi di edifici "completi" (opere edili + impianti + finiture) elencati nell'allegato A del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e cioè:

OG 1: EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI

Riguarda la costruzione, la manutenzione o la ristrutturazione di interventi puntuali di edilizia occorrenti per svolgere una qualsiasi attività umana, diretta o indiretta, completi delle necessarie strutture, impianti elettromeccanici, elettrici, telefonici ed elettronici e finiture di qualsiasi tipo nonché delle eventuali opere connesse, complementari e accessorie.

Comprende in via esemplificativa le residenze, le carceri, le scuole, le caserme, gli uffici, i teatri, gli stadi, gli edifici per le industrie, gli edifici per parcheggi, le stazioni ferroviarie e metropolitane, gli edifici aeroportuali nonché qualsiasi manufatto speciale in cemento armato, semplice o precompresso, gettato in opera quali volte sottili, cupole, serbatoi pensili, silos ed edifici di grande altezza con strutture di particolari caratteristiche e complessità.

Ovvero:

B) Fatturato di lavori rientranti nella sola categoria OG1 (quindi solo opere edili) inerente la realizzazione dei tipi di edifici elencati nell'allegato A del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, estrapolati dai relativi SAL/Certificati di pagamento/fatture o documento similare.

RISPOSTA

Con riferimento al fatturato per lavori rientranti nella categoria OG1 del triennio 2013-2015 da riportare in "Tabella 4" dei documenti di gara questo è da intendersi come fatturato inerente la realizzazione dei tipi di edifici "completi" (opere edili + impianti + finiture) elencati nell'allegato A del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

QUESITO nr.8

Con riferimento al bando di gara per la procedura ristretta in oggetto siamo a richiedere i seguenti chiarimenti:

1) Il valore stimato dell'appalto, in base a quanto riportato al punto II. 2. 6) del Bando di gara , IVA esclusa, è pari a € 430.741.516,12. L'importo dei lavori , di cui al punto III. 1. 3) del bando e al punto 2.3) della Nota esplicativa al medesimo, è pari a € 247.365.516,15, comprensivi della quota sicurezza.

In base a questi importi, si chiede:

a) di confermare che l'importo stimato per l'Appalto per la gestione del patrimonio immobiliare (O & M) è pari a € 183.376.000,00, (corrispondente ad un valore del canone annuale dei servizi di € 20.375.111,11, per una durata complessiva di 9 anni) o, in caso contrario, di esplicitare la suddivisione dettagliata di tale importo;

b) di espletare, se possibile, l'importo degli oneri di sicurezza rispettivi, che non dovranno essere assoggettati a ribasso di asta.

2) Nel considerare, come da risposta al quesito n. 7 delle FAQ aggiornate al 27/02/2017, che il fatturato del periodo 2013-2015 da inserire nella Tabella 4 riferito alla Categoria OG1 " è da intendersi come fatturato

correlato alla realizzazione di edifici completi e, come tali, è da intendersi comprensivo di OPERE EDILI , IMPIANTI E FINITURE" si chiede di poter inserire in tale tabella gli edifici realizzati in appalto integrato e/o in Project Financing, e pertanto completi di OPERE EDILI; IMPIANTI E FINITURE E RELATIVA PROGETTAZIONE., in considerazione del fatto che la quote relativa alla progettazione non è scorporabile dalle fatture.

RISPOSTA

Con riferimento al quesito n. 1 lett a) e b) si precisa che trattasi di procedura ristretta. Nell'attuale fase della procedura di gara non sono dovute informazioni del tipo di quella richiesta. Ai Concorrenti, individuati ad esito di questa prima fase, verranno inviati tutti gli atti di gara che contengono le informazioni necessarie alla formulazione dell'offerta. Con riferimento al quesito n. 2 si conferma la possibilità di inserire nella tabella 4 , gli edifici realizzati in appalto integrato e/o in Project Financing e pertanto completi di OPERE EDILI; IMPIANTI E FINITURE E RELATIVA PROGETTAZIONE.

QUESITO nr 9

Con riferimento alla gara in questione, l'oggetto dell'appalto consiste nella realizzazione di lavori di costruzione del Polo Ospedaliero Universitario Nuovo Santa Chiara in Cisanello, con successivi servizi di gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare di nuova costruzione ed esistente (Servizi O&M). Tale indicazione sembrerebbe dunque suggerire che si tratti di un appalto misto di lavori e servizi, vista la compresenza – anche sotto il profilo delle qualificazioni richieste ai concorrenti – di entrambe le fattispecie.

Tuttavia, il Bando di gara, nel qualificare l'appalto in questione, al punto II.1.3, specifica “Tipo di appalto: lavori”.

A fronte di quanto sopra si chiede cortesemente a codesta stazione appaltante, di voler chiarire quanto segue:

- 1) se la commessa per cui è gara si debba intendere come “appalto di lavori” oppure come “appalto misto”, indicando, in quest'ultimo caso, quale sia la prestazione prevalente (lavori o servizi);
- 2) nel caso in cui l'appalto in questione sia qualificato come appalto di lavori, con riferimento ai concorrenti partecipanti in raggruppamento temporaneo di imprese, se le regole indicate dall'art. 92 DPR n. 207/2010 in merito alle quote minime di requisiti di qualificazione economico-finanziari e tecnico-organizzativi ivi richieste debbano applicarsi solo alle imprese che, all'interno del RTI medesimo, effettueranno le lavorazioni o anche a quelle deputate all'effettuazione dei servizi. In altri e più chiari termini, si chiede di sapere se la regola per cui i requisiti di qualificazione economico-finanziari e tecnico-organizzativi devono essere posseduti nella percentuale minima del 40% in capo alla mandataria e per la restante percentuale cumulativamente dalle mandanti o dalle altre imprese consorziate ciascuna nella misura minima del 10% valga solo per le imprese che effettueranno le lavorazioni costruttive o anche per quelle che svolgeranno i servizi;
- 3) in che misura debbono essere posseduti i requisiti di qualificazione da parte delle imprese raggruppate che svolgono lavori e da parte di quelle che, nel medesimo raggruppamento, svolgono i servizi.

RISPOSTA

La procedura di gara ha come oggetto prevalente i lavori e pertanto è da intendersi come “appalto di lavori”. Tale tipologia è desumibile anche dal Bando alla sezione II.1.3 “Tipo di Appalto”, Lavori.

Si ritiene che la regola sancita dall'art. 92 DPR 207/10 per cui i requisiti di qualificazione economico-finanziari e tecnico-organizzativi devono essere posseduti nella percentuale minima del 40% in capo alla mandataria e per la restante percentuale cumulativamente dalle mandanti o dalle

altre imprese consorziate ciascuna nella misura minima del 10% valga solo per le imprese che effettueranno le lavorazioni costruttive.

Per quelle che svolgeranno i servizi è necessario fare riferimento a quanto previsto dall'art. 48 del Dlgs 50/2016 e comunque non si ritiene applicabile, anche per consolidata giurisprudenza (Cons. Stato Ad. Plen. 30 gennaio 2014 n. 7), quanto previsto dal DPR 207/10 che rimarrebbe circoscritto ai soli i lavori.

Per quanto riguarda il quesito di cui al punto 3 si ritiene assorbito da quanto sopra enunciato.

QUESITO nr 10

Egregi Signori,

Con riferimento al par.2.2 Capacità economica e finanziaria della Nota Esplicativa del bando di gara, lettera b):
"Con un fatturato per commesse di gestione del patrimonio immobiliare non inferiore ad € 30.000.000 riferiti al triennio 2013-2015; (.....) si chiede conferma che anche la manutenzione straordinaria possa essere considerata nel calcolo del fatturato afferente il requisito di cui sopra".

RISPOSTA

Con riferimento al par.2.2 Capacità economica e finanziaria della Nota Esplicativa del bando di gara, lettera b) si ritiene che la manutenzione straordinaria non debba essere considerata nel calcolo del fatturato afferente il requisito di cui sopra.

QUESITO nr 11

Con riferimento alla risposta al quesito n.10, secondo la quale "la manutenzione straordinaria non debba essere considerata nel calcolo del fatturato afferente il requisito di cui al par. 2.2 della Nota esplicativa del Bando di gara, lettera b," si vuole evidenziare a codesta Stazione Appaltante che la maggior parte dei Contratti di Concessione, di durata identica e/o anche superiore a quella prevista dalla prequalifica in oggetto, sono "full risks ", vale a dire che il Concessionario si assume, nell'interesse ed a vantaggio della Stazione Appaltante, l'alea ed il rischio delle opere di manutenzione, siano esse ordinarie o straordinarie, in base alle necessità effettive della Stazione Appaltante.

In questa logica la fatturazione è univoca per la sola voce "manutenzione" e, conseguentemente, non è possibile procedere ad una suddivisione di importi valorizzati tra manutenzione "ordinaria" e "straordinaria"

Pertanto, anche richiamando il concetto della "favor participationes" in base ai recenti principi diffusi dall'ANAC, siamo a richiederVi che, almeno nel caso di gestione di Servizi O&M di Concessioni Ospedaliere, possa essere considerata anche la manutenzione straordinaria nel calcolo afferente il soddisfacimento del requisito di cui sopra, anche a vantaggio di codesta Committenza.

RISPOSTA

Se il servizio di manutenzione immobili è del tipo "Full risks", comprensivo nell'unica voce "manutenzione" sia di interventi programmati e post danno sia di manutenzione straordinaria, con conseguente unica fatturazione con importi indistinti, è possibile prendere in considerazione detto fatturato globale per il soddisfacimento del suddetto requisito.

QUESITO nr 12

Con riferimento alla procedura in oggetto siamo a chiedere i seguenti chiarimenti:

1. Si chiede conferma che il candidato privo della qualificazione SOA nelle categorie **OG4 e OS24** dell'appalto ed in possesso di tutte le altre categorie richieste (OG1, OG3, OG6, OS1, OS3, OS4, OS28 e OS30) è ammesso alla procedura qualora dichiara di subappaltare tali categorie di cui è sprovvisto poiché le stesse incidono in misura inferiore alla quota massima subappaltabile (30%) e non rientrano tra le categorie cd. SIOS *“Elenco delle opere per le quali sono necessari lavori o componenti di notevole contenuto tecnologico o di rilevante complessità tecnica”* di cui al Decreto del MIT del 10 novembre 2016, n. 248.
2. Si chiede conferma che ciascuna delle commesse relative al soddisfacimento del requisito di cui al punto III.1.2) lett. b) del bando devono avere come oggetto contemporaneamente sia i servizi calore e freddo che la manutenzione ordinaria di immobili; e che, al fine del soddisfacimento del requisito, possono essere sommati i fatturati di più commesse senza un limite minimo di importo per ciascuna.
3. Con riferimento al fatturato globale da indicarsi in Tabella 3 e a quello specifico in opere edili da indicarsi in Tabella 4 del modulo “Domanda di partecipazione con dichiarazione sui fatturati”, si chiede conferma che per “fatturato” si intende “cifra d'affari” come desumibile dai bilanci;
4. Posto che dalla risposta al quesito n. 7 è stato chiarito che per fatturato relativo a lavori rientranti nella categoria OG1 è da intendersi il fatturato inerente la realizzazione di edifici “completi” (opere edili + impianti + finiture), si chiede conferma che in tale fatturato sono incluse anche le opere eventualmente affidate in subappalto;
5. Si chiede conferma che una mandante di raggruppamento temporaneo, in possesso di tutti i requisiti relativi al fatturato specifico per le attività di gestione immobiliare cui al punto III.1.2) lett. b) del bando, può prestare parte di questi requisiti attraverso l'istituto dell'avvalimento ad un'altra mandante ovviamente del medesimo RTI.

RISPOSTA

1. **Relativamente al quesito n.1 si rinvia alla normativa vigente.**
2. **Relativamente al quesito n.2 si conferma.**
3. **Relativamente al quesito n.3 si rinvia, per la compilazione della tabella n.3, alla risposta pubblicata relativa alla faq n.5; per la compilazione della tabella n.4 si ribadisce che in essa deve essere indicato il fatturato specifico per i soli lavori di cui alla categoria OG1 risultante da qualsiasi documento idoneo a darne evidenza quale a titolo esemplificativo il certificato di collaudo.**
4. **Relativamente al quesito n.4 si precisa che il requisito è soddisfatto con il fatturato prodotto dal candidato.**
5. **Relativamente al quesito n.5 si ribadisce che la stazione appaltante non fornisce chiarimenti in merito alle scelte relative alla strategia di partecipazione dei singoli candidati nella costituzione del raggruppamento.**

QUESITO nr. 13

- 1) Si chiede conferma che l'importo della garanzia provvisoria (con riferimento al d) pag.10 del documento per la formulazione dell'offerta), nell'ipotesi di partecipazione in costituenda ATI, con tutti i componenti del raggruppamento in possesso delle certificazioni ISO 9001 e ISO 14001, sia pari all'importo di € 2.584.449,09 (art.93 comma 7 del Dlgs. 50/2016, calcolata considerando una riduzione del 50% per ISO 9001 su € 8.614.830,32 ed un successiva riduzione del 20% sempre sul medesimo importo) . In caso contrario , si chiede di specificare quale deve essere l'importo da considerare;
- 2) Analogamente, nell'ipotesi di partecipazione in costituenda ATI, con tutti i componenti del raggruppamento in possesso delle certificazioni ISO 9001 e ISO 14001, si chiede conferma che agli importi delle garanzie definitive, ai sensi dell'art.103 del DLGS 50/2016, rispettivamente per l'esecuzione del contratto per le opere propedeutiche, (importo a base di gara € 3.938.706,98) e per i servizi O&M Contratto principale (importo a base di gara € 131.976.000,00) siano applicabili le riduzioni rispettivamente del 50% e del 20% , calcolate con la modalità esposta nel quesito 1;
- 3) ----
- 4) Con riferimento all'allegato 2 del Documento per la Formulazione dell'Offerta, si chiede se l'impegno contenuto nel medesimo può essere sottoscritto, nel caso di partecipazione in costituenda ATI, dai Legali rappresentanti dei Concorrenti, anzichè da una Funzione preposta di una Compagnia Assicurativa o di un Istituto di Credito, in quanto , come purtroppo verificato in gare analoghe, questi ultimi avrebbero tempi di delibera e procedure decisionali interne non compatibili con le tempistiche previste per la consegna dell'offerta (5 luglio c.a.)
- 5) Con riferimento all'Allegato 5 del Documento di Formulazione dell'Offerta relativo alla figura del Real Estate Manager, si chiede di confermare che, come indicato al punto 9.3.4 delle Linee Guida-Documento Master (Urban Developer) fornite in fase di Prequalifica, tale funzione possa essere scelta esternamente alla compagine che partecipa alla gara per la costruzione e per la gestione degli edifici nuovi ed esistenti.
- 6) Con riferimento all'Allegato 4 del Documento di Formulazione dell'Offerta relativo alle figure professionali di cui è richiesto il Curriculum Vitae, si chiede di specificare dettagliatamente cosa si intende per "consulente abituale".
- 7) Con riferimento all'art. 1.3 del Documento di Formulazione dell'Offerta, si chiede di chiarire il significato ed i contenuti di "apposita lettera di presentazione" con cui i Concorrenti possono demandare l'effettuazione della visita ai siti interessati; si chiede altresì di precisare se i Concorrenti che saranno presenti alla riunione prevista in data 11 Maggio presso la sede dell'AOUP, ove non si tratti dei rappresentanti legali delle società, potranno essere muniti di delega semplice firmata dai legali rappresentanti in luogo della procura con firma autenticata che li abiliti ad esprimere la volontà contrattuale dei loro rappresentanti;
- 8) In relazione al Documento di Formulazione dell'Offerta, si chiede di trasmettere nuovamente ai Concorrenti tutte le formule matematiche relative al calcolo dei punteggi degli elementi dell'Offerta Tecnica e dell'Offerta Economica, (da pag.30 a pag.51) poiché nel Documento attualmente da Voi trasmessoci, tutte le formule risultano illeggibili;
- 9) Con riferimento all'art. 4.2 del Documento di Formulazione dell'Offerta, nella Tabella 26 (altri elementi economici) si indica il valore del TE_{max} (tetto massimo di energia elettrica annua necessaria per alimentazione apparati delle centrali) come un "importo": in realtà tale definizione risulta non corretta, in quanto il valore indicato di 27.000.000 kWh non è un importo monetario compreso nel costo totale dell'intervento. Sempre con riferimento al sopracitato articolo, il valore della voce "TE_{max}" è indicato in corrispondenza dell'art. 4.2 del Documento di Formulazione dell'Offerta con l'unità di misura kWh, mentre nell'Allegato 6 - Tabella per la formulazione offerta economica - il medesimo valore è indicato con unità di misura MWh. Si chiede pertanto di confermare qual è il valore annuale di progetto e l'unità di misura da utilizzare con esso in fase di compilazione dell'offerta economica.
- 10) Nello stesso Allegato precedentemente richiamato, inoltre, l'importo del Prezzo Offerto per le attività di Start-Up è indicato sotto forma di Percentuale. Si chiede, pertanto, di chiarire se in fase di offerta, si dovrà inserire un importo oppure applicare un ribasso percentuale rispetto all'importo a base di gara di € 1.000.000,00.

RISPOSTA

1. Come segnalato nell'ultimo periodo dell'art.2.1 lettera d) del DFO, il calcolo delle riduzioni della garanzia opera in maniera relativa e pertanto come segue: sull'importo di € 8.614.830,32 si applica la prima riduzione del 50% per ISO 9001. Sull'importo così ridotto si applica l'ulteriore riduzione del 20%
2. La stessa modalità di calcolo si applica alla garanzia definitiva di cui all'art.103 del D.lgs 50/2016
3. ----
4. Considerato il tenore letterale del disposto di cui all'art.93 comma 8, è essenziale che l'impegno sia sottoscritto dal fideiussore.
5. Si conferma.
6. Il C.V. può riguardare soggetti che hanno collaborato o collaborano tuttora con il concorrente in virtù di rapporti contrattuali diversi da quello di lavoro subordinato.
7. Nella Lettera di presentazione deve essere esplicitato da parte del Concorrente il ruolo del soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo; I soggetti che parteciperanno alla riunione prevista, dovranno essere muniti, di procura con firma autenticata. La delega in luogo della procura non è ammessa.
8. Si è provveduto a inviare nuovamente ai Concorrenti il testo del DFO.
9. Si conferma che il valore riportato nella Tabella 26 del DFO si riferisce al quantitativo di energia elettrica in kWh. Relativamente all'unità di misura indicata nella Tabella per la formulazione dell'offerta (All. 6 DFO) da esprimersi MWh, si precisa che detto valore sarà ricondotto in kWh prima dell'applicazione della formula nr. 16 del DFO.
10. Si conferma che per lo Start-up il Concorrente deve indicare una percentuale sull'importo a base d'asta di 1 milione di euro. Si precisa che da questo verrà determinato l'importo da inserire nella formula nr. 15 del DFO

QUESITO nr. 14

N. 1: Progetto Esecutivo – file editabili (DVD n. 1,2,3)

Considerata la natura a corpo del contratto, al fine di semplificare le opportune verifiche tecnico-economiche, in particolare la verifica dei computi metrici, ed esaminate le richieste contenute nell'Offerta Tecnica da presentare, al fine di poter rispondere in maniera compiuta ed esaustiva, si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di voler mettere a disposizione dei concorrenti i file editabili delle tavole del progetto esecutivo relativo al Completamento dell'Area Ospedaliero Universitaria di Cisanello – quantomeno le tavole significative del progetto architettonico (planimetria generale, piante, prospetti,...) e dei progetti specialistici (strutture e impianti) nonché i documenti tecnico-economici inerenti il computo Metrico Estimativo, l'Elenco Prezzi Unitari e il Quadro Economico.

N. 2: Piano di Recupero – file editabili (CD n.2)

Con riferimento alla proposta da presentare relativa all'area del Complesso Museale di Santa Chiara, si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di voler mettere a disposizione dei concorrenti i file editabili del Piano di Recupero posto a base gara.

N. 3: DFO – Busta 2 – Offerta Tecnica – CD-Rom

Con riferimento al Documento per la Formulazione dell'Offerta, art. 2.2.a – Introduzione, si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di confermare che il CD-Rom (o DVD qualora le dimensioni lo necessitassero) dovrà contenere la copia elettronica dell'Offerta Tecnica coi file .pdf relativi alle 3 sottobuste 2A, 2B, 2C.

N. 4: DFO – Busta 2 – Offerta Tecnica – Sottobusta 2C

Con riferimento al Documento per la Formulazione dell'Offerta, si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di confermare che la sottobusta 2C dovrà contenere unicamente il CV del Real Estate Manager, secondo il modello allegato al DFO stesso.

N. 5: DFO – Capitolo 4 – Formule attribuzione punteggi

Con riferimento alla Valutazione delle Offerte, constatata l'illeggibilità delle formule di attribuzione punteggi, si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di voler fornire le formule corrette.

N. 6: Lettera di invito – Operazioni di gara

Si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di voler precisare la data di inizio delle operazioni di gara, essendo riportata nella Lettera di Invito la data, già superata, del 20 settembre 2016.

RISPOSTA

1. Si provvederà ad inviare a tutti i Concorrenti quanto richiesto.
2. Quanto richiesto non è a disposizione di questa S.A.. Si procederà all'invio, a tutti i Concorrenti, dei files editabili relativi allo stato attuale del C.M.S.C.
3. Si conferma precisando che ciascuna sottobusta dovrà contenere unicamente il dischetto attinente ai documenti cartacei in essa contenuti.
4. Si conferma.
5. Si è provveduto a inviare nuovamente ai Concorrenti il testo del DFO.
6. Trattasi di un mero errore di battitura. Si conferma che la data presunta di inizio delle operazioni di gara è il 20 settembre 2017.

INTEGRAZIONE AL QUESITO nr. 13

3) Siamo altresì a richiedere CONFERMA che alle due cauzioni/fideiussioni di cui all'art.104 del Dlgs 50/2016 e rispettivamente:

- GARANZIA DI BUON ADEMPIMENTO (PARI AL 5% FISSO DELL'IMPORTO CONTRATTUALE degli interventi, a base gara pari a € 243.426.809,77 e comunque COME RISULTANTE DALL'AGGIUDICAZIONE)
- GARANZIA FIDEIUSSORIA "PER LA RISOLUZIONE" di natura accessoria (PARI AL 10% DELL'IMPORTO CONTRATTUALE degli interventi, a base gara pari a € 243.426.809,77 e comunque COME RISULTANTE DALL'AGGIUDICAZIONE)

siano applicabili le riduzioni rispettivamente del 50% e del 20%, calcolate con la modalità esposta nel quesito 1;

RISPOSTA

A parere della S.A. alle garanzie ex art. 104 del D.Lgs. 50/2016 non si applicano le riduzioni previste dall'art. 93 comma 7. Tuttavia stante la formulazione della norma, di non facile interpretazione, è intenzione di questa S.A. trasmettere uno specifico quesito nel merito all'ANAC.

QUESITO 15

QUESITO N° 1: SOTTOMISSIONE ELABORATI BUSTA "2 - OFFERTA TECNICA"

Con riferimento alla BUSTA "2 OFFERTA TECNICA" art. 2.2 del DFO si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di confermare che:

1. l'indice e la copertina sono da intendersi esclusi dal conteggio delle 15 (quindici) pagine (facciate) di testo in formato A4, Font Garamond 12, interlinea 1,15.

2. nel caso di rilegatura che garantisca la certezza dell'integrità e con numerazione progressiva delle pagine es. "1 di ..." è consentito apporre timbro e firma del concorrente solo sul frontespizio (copertina) e sull'ultima pagina di tutti i documenti (relazioni, curricula vitae, allegati).

QUESITO N° 2: REAL ESTATE MANAGER

Con riferimento al Real Estate Manager (art. 2.2 pagina 12, art. 4.1.b.4 pagg. 39-40 del DFO e capitolo 3 pagg. 50-56 del CSA) si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di confermare che:

1. il Real Estate Manager, come richiesto nella compilazione del CV (allegato n° 5 al DFO) deve essere una persona fisica e non una società di Real Estate.

2. il Real Estate Manager, come richiesto nella compilazione del CV (allegato n° 5 al DFO), deve essere un developer / coordinatore dell'intera operazione di Real Estate e dimostrare di aver già eseguito l'organizzazione, lo sviluppo e il controllo di tutto il processo di Real Estate (nella declinazione delle diverse attività, ossia dalla fase di progettazione, allo sviluppo, alla valorizzazione fino alla vendita) e non un professionista che ha svolto solo alcune attività del processo (per esempio la progettazione di piani di recupero).

3. il nominativo del Real Estate Manager (e/o l'eventuale società a cui appartiene) non deve comparire in alcun documento delle sottobuste "2A" e "2B", ma unicamente nella sottobusta "2C"; tutto questo al fine di garantire la corretta espletazione del processo di valutazione della gara in quanto la sottobusta "2C" contiene elementi quantitativi, che devono essere tenuti separati rispetto agli altri per non influenzare la valutazione discrezionale dell'attribuzione del punteggio della sottobusta "2B".

RISPOSTA

Si conferma quanto richiesto nel quesito n.1 punti 1 e 2.

Relativamente al quesito n. 2 :

- 1) Il Real Estate Manager deve essere una persona fisica;
- 2) Il Real Estate Manager qualora abbia svolto solo una delle attività del processo di real estate prenderà il punteggio solo per quella secondo quanto previsto all'art. 4.1.b.4 del DFO;
- 3) Si conferma.

QUESITO 16

N. 1: DFO – Busta 2 – Offerta Tecnica – Sottobuste 2A e 2B

Con riferimento al Documento per la Formulazione dell'Offerta, si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di confermare che:

1. La sottobusta 2A (art. 2.2.b) sarà composta da n. 2 relazioni, ciascuna di massimo 15 facciate A4 – Font Garamond 12 interlinea 1,15:
 - a. una relativa al sottopunto 2.2.b.1 – Relazione tecnica sulla visita dei luoghi e
 - b. una relativa al sottopunto 2.2.b.2 – Relazione sull'attività del Real Estate oltre a eventuali allegati che si rendessero necessari per l'esplicitazione dei contenuti.
2. La sottobusta 2B (art. 2.2.c) sarà composta da n. 7 relazioni, ciascuna di massimo 15 facciate A4 – Font Garamond 12 interlinea 1,15:
 - a. una relativa al sottopunto 2.2.c.1.a) – Relazione di inquadramento generale
 - b. una relativa al sottopunto 2.2.c.1.b) – Relazione di accompagnamento al Cronogramma Generale
 - c. una relativa al sottopunto 2.2.c.1.c) – Relazione di accompagnamento al Cronogramma attività di Start-Up
 - d. una relativa al sottopunto 2.2.c.2.a) – Abstract dei contenuti del Piano Gestione in Qualità riferito all'Ambiente, alla comunicazione e sicurezza correlata all'intera Operazione
 - e. una relativa al sottopunto 2.2.c.2.b) – Abstract dei contenuti del Piano Gestione in Qualità riferito alle attività del Construction
 - f. una relativa al sottopunto 2.2.c.2.c) – Abstract dei contenuti del Piano Gestione in Qualità riferito alle attività legate all'O&M e Start-up
 - g. una relativa al sottopunto 2.2.c.2.d) – Abstract sui metodi di gestione di interventi effettuati in somma urgenza durante l'erogazione dei servizi di O&M oltre a eventuali allegati che si rendessero necessari per l'esplicitazione dei contenuti e ai Curricula Vitae richiesti ai successivi punti 2.2.c.3, 2.2.c.4, 2.2.c.5

RISPOSTA

Si conferma.

QUESITO 17

(omissis), chiede il seguente chiarimento in relazione a quanto richiesto nell'Allegato 1) Modello di Lettera di Presentazione dell'Offerta e precisamente:

Il documento da produrre prevede che:

- I sottoscritti dichiarano che intendono subappaltare le seguenti prestazioni nella misura di seguito indicata:

a. _____

b. _____

n) _____

e che per le suddette lavorazioni individuano le seguenti terne di operatori economici:

a. 1- _____ 2- _____ 3- _____

b. 1- _____ 2- _____ 3- _____

n) 1- _____ 2- _____ 3- _____

I sottoscritti dichiarano che, ai fini del soddisfacimento del requisito _____, intendono subappaltare dette prestazioni al seguente operatore economico _____ nel rispetto dei limiti di legge.

Si chiede pertanto in relazione all'ultimo capoverso a quale requisito si fa riferimento(omissis)

RISPOSTA

Si precisa che l'inciso dell'Allegato 1 "Modello di lettera di Presentazione dell'Offerta" da voi segnalato si riferisce al caso di "subappalto necessario" da compilarsi solo in caso di carenza di un requisito di qualificazione.

QUESITO 18

(omissis) chiede con la presente il seguente chiarimento in relazione alla documentazione da produrre e precisamente:

E' richiesta la presentazione del documento (ALLEGATO 1) che prevede che:

- *I sottoscritti dichiarano che intendono subappaltare le seguenti prestazioni nella misura di seguito indicata:*

- a. _____
- b. _____
- c. _____

e che per le suddette lavorazioni individuano le seguenti terne di operatori economici:

- a. 1- _____ 2- _____ 3- _____
- b. 1- _____ 2- _____ 3- _____
- c. 1- _____ 2- _____ 3- _____

E' previsto nel documento che gli operatori economici/subappaltatori indicati devono produrre il DGUE.

Non avendo indicazioni in merito a quali paragrafi del DGUE gli stessi sono tenuti a dichiarare, si chiede, anche ai sensi di quanto prevede l'art. 80 comma 5 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. , se è sufficiente che si limitino a dichiarare nel DGUE i seguenti paragrafi:

Parte II: A-Informazioni sull'operatore economico

B-Informazioni sui rappresentanti dell'operatore economico

Parte III: A-Motivi legati a condanne penali

B-Motivi legati al pagamento di imposte o contributi previdenziali

C-Motivi legati a insolvenza, conflitto di interessi o illeciti professionali

D-Altri motivi di esclusione eventualmente previsti dalla legislazione nazionale e dello stato membro dell'Amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore.

RISPOSTA

Si conferma specificando che è necessario anche compilare la Parte IV lett. D)

QUESITO 19

Con riferimento all'art. 2.2.a del Documento per la Formulazione dell'Offerta si chiede se per "allegati (immagini e grafici)" quindi fuori dal conteggio delle 15 pagine, si intendono anche schemi, elenchi puntati e parti testuali ad integrazione delle relazioni.

Con riferimento all'art. 2.2.a del DFO ed in particolare alla frase "Eventuali immagini o grafici saranno richiamati nel testo e riportati in calce alla relazione..", si chiede se, questa sia da intendere nel senso che gli allegati (immagini o grafici) vadano tutti inseriti nelle 15 pagine massimo di testo o, al fine di rendere più fluida la lettura e comprensione delle relazioni, possano essere eventualmente frapposti tra le pagine stesse

RISPOSTA

Per allegati si intendono solo immagini, grafici e schemi (logici). Sono esclusi allegati che contengano parti testuali ad integrazione delle relazioni.

Gli allegati vanno tutti inseriti alla fine di ciascuna relazione la quale conterrà un semplice richiamo all'allegato.

QUESITO 20

ISOLA ECOLOGICA

Con riferimento all'intervento relativo all'isola ecologica si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di confermare che:

1. la cosiddetta Isola Ecologica è in realtà un'area temporanea di stoccaggio.
2. la realizzazione dell'isola ecologica è un'attività del contratto delle Opere Propedeutiche così come riportato al punto 2.2.b.1 del CSA e nella bozza di Contratto Opere Propedeutiche e che la realizzazione dell'edificio n°51 – isola ecologica è in realtà il solo completamento impiantistico dell'isola ecologica, come desunto dai computi metrici estimativi dei due contratti. Altrimenti si chiede gentilmente di chiarire gli ambiti di attività dei rispettivi contratti.
3. l'attivazione dell'isola ecologica avverrà al termine del contratto delle opere propedeutiche.

PIANO DI RECUPERO CMSC

Con riferimento al DFO art. 4.1.b.4 – punteggio per Real Estate Manager si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di confermare che per "Piano di Trasformazione Urbana" si intendono i Piani di Recupero e/o gli Strumenti Urbanistici vigenti ad essi assimilabili.

ATTIVITA' SERVIZIO S4 – TRASLOCO SANTA CHIARA

Con riferimento all'attività relativa al Servizio S4 "gestione e manutenzione della logistica dei trasporti interni" così come descritto nel CSA al cap. 2.2.c.3 pag. da 33 e seguenti, al fine di predisporre l'offerta relativa a tale attività, si chiede gentilmente a Codesta Spettabile Amministrazione di mettere a disposizione dei concorrenti l'inventario degli arredi ed attrezzature oggetto di trasloco dal Complesso Monumentale di Santa Chiara al Nuovo Ospedale Santa Chiara in Cisanello, o se ancora non disponibile, l'inventario dell'attuale CMSC.

RISPOSTA

Relativamente ai quesiti sull'isola ecologica e sul Piano di recupero CMSC si conferma quanto richiesto.

Relativamente al quesito sull'attività del servizio S4-Trasloco Santa Chiara si precisa che tutti i beni mobili e/o strumentali presenti all'interno del Santa Chiara dovranno essere traslocati, tutti gli edifici dovranno essere liberati da persone e cose. I beni saranno collocati in apposita area individuata oppure

riutilizzati all'interno del P.O. di Cisanello. Sarà cura dell'AOUP inviare quanto prima l'inventario dell'attuale CMSC.

QUESITO 21

Con riferimento alla Vs. "ERRATA CORRIGE", trasmessa via PEC in data 19 aprile c.a., che segnala che il IV capoverso dell'art. 6.7.b.2 del CSA, è da intendersi sostituito dal presente:

" La garanzia fideiussoria per la risoluzione avrà un importo di euro 100 milioni pari al 10% dell'importo contrattuale. Essa copre, nei limiti dei danni effettivamente subiti, i costi per le procedure di ri-affidamento da parte della AOUP e l'eventuale maggior costo tra l'importo contrattuale risultante dall'aggiudicazione originaria dei lavori e l'importo contrattuale del ri-affidamento dei lavori stessi, a cui sono sommati gli importi dei pagamenti già effettuati o da effettuare in base agli stati d'avanzamento dei lavori."

Al riguardo il comma 4 dell'ART. 104 del Dlgs. 50/2016 recita testualmente che:

"la garanzia fideiussoria "per la risoluzione" di natura accessoria, opera nei casi di risoluzione del contratto previsti dal codice civile e dal presente codice, ed è di importo pari al 10% dell'importo contrattuale, fermo restando che, qualora l'importo in valore assoluto fosse superiore a 100 milioni di Euro (n.b. riferito evidentemente all'importo della garanzia) la garanzia si intende comunque limitata a 100 milioni di Euro "

Ora , essendo la garanzia di cui all'art. 104, comma 4 prevista , in luogo della garanzia definitiva , per gli appalti di sola esecuzione , l'importo contrattuale di tali interventi da considerarsi è quello a base gara , vale a dire € 243.426.809,77 (e comunque l'importo correlato risultante dall'aggiudicazione, in quanto l'importo di € 3.938.706,39 per le opere propedeutiche sarà coperto da garanzia fideiussoria definitiva secondo l'art.103)).

Pertanto , si chiede di confermare, come richiesto da Primarie Compagnie Assicuratrici su indicazione dell'ANIA , che la garanzia fideiussoria per la risoluzione dovrà avere un importo pari al 10% di € 243.426.809,77, vale a un importo pari a € 24.342.680,98 e comunque in ogni modo di chiarire, in valore assoluto, l'importo di tale garanzia, non avendo compreso in modo inequivocabile la dicitura "La garanzia fideiussoria per la risoluzione avrà un importo di euro 100 milioni pari al 10% dell'importo contrattuale".

Si chiede comunque in ogni modo di chiarire, in valore assoluto, l'importo della garanzia sopraccitata.

RISPOSTA

La frase "La garanzia fideiussoria per la risoluzione avrà un importo di euro 100 milioni pari al 10% dell'importo contrattuale. Essa copre, nei limiti dei danni effettivamente subiti, i costi per le procedure di ri-affidamento da parte della AOUP e l'eventuale maggior costo tra l'importo contrattuale risultante dall'aggiudicazione originaria dei lavori e l'importo contrattuale del ri-affidamento dei lavori stessi, a cui sono sommati gli importi dei pagamenti già effettuati o da effettuare in base agli stati d'avanzamento dei lavori." oggetto di ERRATA CORRIGE, ha le parole euro 100 milioni BARRATE IN ROSSO (come risulta da PEC inviata in data 19 aprile 2017) pertanto la garanzia è pari al 10% dell'importo contrattuale.

L'importo contrattuale relativo alla costruzione interventi e sul quale calcolare la garanzia ex art. 104 è da considerarsi quello risultante dall'aggiudicazione, IVA esclusa. Pertanto al momento non è possibile calcolarlo in valore assoluto.

QUESITO 22

A)In riferimento alle tavv. INT_IR0070 e INT_IR0080, relative alla risoluzione delle interferenze della rete acqua potabile e gas metano, si chiede conferma che le opere indicate a carico dell'Appaltatore sono in realtà già in corso di realizzazione da parte dell'Ente Ospedaliero e che pertanto risulteranno già completate e funzionanti all'atto dell'inizio del cantiere.

B)Con riferimento alla descrizione contenuta al capitolo 6 "Sistema di Laminazione" del documento GEN_EG0010 - Relazione Generale relativo alle opere Propedeutiche, nelle tavole LAM_ID0010 e LAM_ID0020 e a seguito del sopralluogo da noi effettuato, si chiede conferma che le opere da realizzare a carico dell'Appaltatore siano:

- a) Il completamento della condotta scatolare e della condotta idraulica, per una lunghezza di circa 50mt cadauno;
- b) La realizzazione del bacino di laminazione di una superficie di circa 24.000mq.

C)Cantierizzazione.

Si richiede se è prevista la possibilità di installare sulle aree a disposizione del cantiere un impianto di betonaggio per la produzione del calcestruzzo per il progetto.

RISPOSTA

A)Si conferma. La rete acqua potabile e la rete gas metano sono in fase di installazione a cura della Stazione Appaltante e raggiungeranno la centrale CT4.

Rimangono a cura dell'Appaltatore gli allacci per la Centrale CTO .

B)Si conferma;

C)Si conferma. Da concordare con la D.L.

QUESITO 23

A)Con riferimento all'articolo 3 della bozza di contratto preliminare di compravendita, dica la stazione appaltante Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana se trova conferma quanto indicato nelle Linee Guida dell'Appalto per la realizzazione del "Nuovo S. Chiara in Cisanello" approvate con delibera del DG nr. 775/2016, vale a dire che la garanzia richiesta in detto articolo 3 rubricato "garanzia per la stipula dei rogiti definitivi" e pari a €12.250.000,00 deve intendersi di tipo penitenziale, e pertanto avente la funzione di corrispettivo predeterminato del recesso per volontà unilaterale del contraente.

B)Qualora il promissario acquirente dovesse avvalersi della seconda tipologia di garanzia prevista all'articolo 3 della bozza di contratto preliminare di compravendita rubricato "garanzia per la stipula dei rogiti definitivi", rinunciando quindi a tutta l'anticipazione spettante per il contratto delle opere propedeutiche e a quota parte dell'anticipazione spettante per il Contratto, sino alla concorrenza del valore dovuto pari a €12.250.000,00, dica la stazione appaltante Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana che cosa intende quando chiede il rilascio di "idonea" garanzia ulteriore rispetto a quelle previste in CSA.

RISPOSTA

A) La garanzia per la stipula dei rogiti definitivi, pur non essendo formalmente una caparra penitenziale, è indubbiamente un corrispettivo predeterminato del recesso per volontà unilaterale del contraente. In tal senso una garanzia di tipo penitenziale.

B) L'idonea garanzia ulteriore rispetto a quelle previste in CSA è in realtà da intendersi a "copertura" ed autorizzazione alla stazione appaltante a trattenere l'anticipazione spettante per il contratto delle opere propedeutiche e quota parte di quella spettante dopo la stipula del contratto, quale garanzia per la stipula dei rogiti definitivi del S. Chiara. In tal senso basterà una dichiarazione debitamente sottoscritta dall'appaltatore, rilasciata davanti ad un notaio, che autorizzi l'AOUP a trattenere la somma di che trattasi già al momento della sottoscrizione del contratto delle opere propedeutiche, e nelle more della stipula del contratto definitivo.

QUESITO 24

A) Con riferimento al Bando di gara pubblicato il 20 gennaio 2017 e specificatamente alle previsioni contenute nell'ultimo paragrafo del punto II.2.4 oltre a quelle contenute nel CSA, si chiede di chiarire se l'Appaltatore e promissario acquirente abbia il diritto e/o facoltà comunque qualificati, di non procedere, a proprio insindacabile giudizio ed in qualunque momento, alla stipula del/dei contratto/i definitivo/i di compravendita aventi ad oggetto il patrimonio immobiliare CMSC, con la sola conseguenza (fermo restando l'acquisizione da parte di AOUP della documentazione progettuale sviluppata dall'Appaltatore in relazione allo stesso Complesso) del trattamento da parte della stazione Appaltante della somma massima (tenuto conto dell'eventuale esecuzione parziale dell'obbligo di contrarre) di 12.250.000,00 Euro versata a garanzia, senza alcuna ulteriore penalità costo o onere qualsivoglia a carico dell'Appaltatore correlati a qualsiasi titolo a detto mancato acquisto.

B) Con riferimento all'Art. 3.12 del CSA secondo cui *"Nel caso in cui l'Appaltatore non adempia all'obbligo di acquisto del C.M.S.C., anche per i Lotti successivi al primo, e fatte salve le conseguenze di legge e contrattuali, sarà comunque tenuto a garantire i servizi di cui sopra fino al momento in cui tra le parti non saranno state definite le modalità di subentro nei servizi di custodia e guardiania"*, si chiede di chiarire se è previsto un termine per il subentro nei servizi di custodia e guardiania, decorso il quale tali servizi, che costituiscono un costo per l'Appaltatore, non sono più dovuti dall'Appaltatore, e di voler indicare tale termine; si chiede inoltre di chiarire quali siano le conseguenze di legge e contrattuali fatte salve con l'art. 3.12 del CSA anche alla luce della risposta del quesito che precede.

C) Con riferimento all'art. 3.4 del CSA e all'art. 3 ultimo paragrafo, dello Schema di Contratto di Compravendita, si chiede di chiarire se l'AOUP è facoltizzata a non stipulare il contratto definitivo di compravendita solo "per motivi di interesse pubblico" o se invece ciò possa accadere per qualsiasi fatto imputabile all'Azienda promittente venditrice.

RISPOSTA

A) Non ci sono altri oneri a carico dell'aggiudicatario.

B) Non è previsto un termine per il subentro nei servizi di custodia e guardiania, e non può essere indicato al momento, trattandosi di una fattispecie solo eventuale, che presuppone, nel caso si verifichi in concreto, la definizione delle modalità di subentro nei servizi di che trattasi. Non si può stabilire a priori la durata di tale termine, fermi restando i reciproci obblighi di correttezza e leale collaborazione tra le parti. Le conseguenze di legge e contrattuali di cui si parla nell'art. 3.12 del CSA sono quelle già evidenziate nel quesito sub. a), e cioè il trattenimento da parte della stazione appaltante della somma massima versata a garanzia. Non vi sono altri oneri a carico dell'aggiudicatario.

C) L'AOUP è facoltizzata a non stipulare il contratto definitivo di compravendita del vecchio ospedale di S. Chiara solo per motivi di interesse pubblico. Il fatto "imputabile" all'AOUP è solo questo

QUESITO 25

QUESITO 1

> Capitolato Speciale d'Appalto (CSA) e Documento per la Formulazione dell'Offerta (DFO)

> Facendo seguito al contenuto della Vs PEC del 12/04/2017, relativa alla rettifica degli interventi indicati nel CSA, e al contenuto della Vs PEC del 19/05/2017, relativa alla correzione della Tabella 6 - Categorie Interventi di cui alla pag. 30 del CSA; si chiede alla stazione appaltante se provvederà a rendere disponibile la versione aggiornata dei documenti CSA e DFO.

QUESITO 2

> Secondo quanto riportato nel Capitolato Speciale di Appalto al punto 2.2.c, la sottoscrizione del Contratto avverrà a valle della consegna da parte dell'Appaltatore delle polizze fideiussorie e assicurative previste dalla normativa vigente e richiamate al CAPITOLO 6, che dovranno essere presentate entro 10 giorni precedenti la data di stipula del contratto.

> L'articolo 2.2.c.4.1 stabilisce la Consegna dei lavori entro 15 giorni dalla firma del Contratto.

> Se consideriamo la somma dei giorni necessari alla consegna delle polizze (10 gg), della firma del Contratto (5 gg, ipotesi) e della Consegna dei Lavori (15 gg), risulta un periodo di 30 gg che intercorre fra il Completamento delle Opere Propedeutiche e l'inizio della Costruzione.

> Questo periodo di 30 gg sembra non sia stato considerato nella Durata Totale dell'Operazione, riportata nell'Art. 2.1 del Capitolato Speciale di Appalto.

> In allegato si trasmette uno schema temporale che riepiloga la sequenza di attività sopra esposta.

> Si prega di chiarire se questa interpretazione è da ritenersi corretta. (VEDI ALLEGATO)

QUESITO 3

> Gruppo Operativo per le attività di Construction (GO-C).

> L'art. 4.3.b del CSA definisce le competenze dei Direttori di Cantiere come segue:

> - Construction Manager, nonché Direttore di Cantiere n. 1

> - Direttore di Cantiere n. 2

> - Direttore di Cantiere n. 3

> - Direttore di Cantiere n. 4

> A ciascun Direttore di Cantiere nel CSA sono indicate le relative competenze per gli "Interventi" che non trovano completo riscontro sulla base del presente appalto, in particolare si legge:

> - Al Direttore di Cantiere n. 1 (Construction Manager) gli Interventi n. 2 e n. 5; nota: in quest'ultimo caso di intende l'Intervento n. 5.1?

> - Al Direttore di Cantiere n. 2 gli Interventi n. 3 e n. 7; nota: l'Intervento n. 7 non trova riscontro nel presente Appalto

> - Al Direttore di Cantiere n. 3 gli Interventi n. 4 e n. 6; nota: l'Intervento n. 6 non trova riscontro nel presente Appalto

> - Al Direttore di Cantiere n. 4 gli Interventi n. 1 e n. 8; in quest'ultimo caso si intende l'Intervento n. 8.1?

> Inoltre non troviamo riscontro per l'assegnazione di competenza delle Opere Propedeutiche.

> Pertanto si chiede di chiarire quanto sopra ed inoltre si chiede di chiarire se l'Appaltatore, indipendentemente dalle assegnazioni degli Interventi indicate nel CSA, possa redistribuire le competenze per ogni Intervento in base alle capacità professionali dei propri Direttori di Cantiere e in funzione della propria Organizzazione.

QUESITO 4

> Opere Propedeutiche / Cronoprogramma / Capitolato Speciale d'Appalto

> Con riferimento al paragrafo "2.2.b.6 - Verifica e Certificazione di corretta esecuzione delle Opere Propedeutiche e delle attività di mobilitazione" del Capitolato Speciale d'Appalto, si chiede di chiarire se all'interno dei tempi di rilascio del Certificato di Buona esecuzione siano compresi i Collaudi delle opere e degli impianti realizzati dall'Appaltatore e se gli stessi, una volta emesso il Certificato di Ultimazione dei Lavori, verranno consegnati all'AOUP per la relativa gestione e manutenzione a carico di quest'ultima.

QUESITO 5

> Opere Propedeutiche / Cronoprogramma / Capitolato Speciale d'Appalto

> Con riferimento al paragrafo "2.2.b.6 - Verifica e Certificazione di corretta esecuzione delle Opere Propedeutiche e delle attività di mobilitazione" del Capitolato Speciale d'Appalto si chiede di chiarire cosa si intenda per "corretta conservazione delle opere propedeutiche...(omissis)" descritto nell'ultimo capoverso del paragrafo sopra.

QUESITO 6

> Si chiede alla stazione Appaltante di chiarire quali sono le aree a disposizione del cantiere in quanto nella tavola BNE_GEN_4dc001b-Planimetria Cantierizzazione-viabilità, accessi, recinzioni- viene indicata come "Area a disposizione del cantiere" una porzione del futuro parcheggio pubblico non presente nella tavole BNE_GEN_4dc003b-Planimetria Cantierizzazione, Fasi di lavorazioni.

> Con riferimento a quanto riportato nelle tavole

> - BNE_GEN_4dc001b-Planimetria Cantierizzazione-viabilità, accessi, recinzioni

> - BNE_GEN_4dc003b-Planimetria Cantierizzazione, Fasi di lavorazioni

> Si richiede alla stazione appaltante di chiarire se la porzione del futuro parcheggio si può considerare come Area a disposizione del cantiere.

QUESITO 7

> Elisuperficie.

> Facendo riferimento alle informazioni fornite dalla stazione Appaltante nel corso delle riunioni con i concorrenti, nello specifico il chiarimento 22 relativo all'elisuperficie prevista nell'area adiacente il Parcheggio "A" da utilizzare durante l'esecuzione dei lavori, si chiede alla stazione Appaltante di indicare la sua esatta posizione durante i lavori di costruzione e se il progetto è stato approvato dagli enti preposti.

QUESITO 8

> Facendo riferimento alla documentazione progettuale delle Opere Propedeutiche, e quanto descritto all'interno del Capitolato Speciale d'Appalto, si chiede se le opere civili e impiantistiche private da realizzarsi su aree pubbliche (tratto di tubazione in pressione, pozzetto e tratto di collegamento alla fognatura comunale) e relative alla realizzazione del nuovo collettore fognario, sono state concordate con tutti gli Enti preposti e approvate da questi ultimi? Se così fosse vi chiediamo la possibilità di ricevere la documentazione attestante tale approvazione.

RISPOSTA

QUESITO 1

Non verranno inviati nuovamente il CSA e il DFO. Le rettifiche effettuate a mezzo PEC sono da ritenersi sufficienti.

QUESITO 2

La durata complessiva dell'operazione è data dalla somma delle prestazioni previste dai contratti. Non sono conteggiati i tempi scaturenti dalla contrattualizzazione. L'interpretazione da Voi fornita è corretta.

QUESITO 3

Poiché sono previsti interventi condizionati e opzionali, la Stazione Appaltante ha già dato indicazione circa il Direttore di Cantiere a cui attribuire i lavori. Per le Opere Propedeutiche l'assegnazione è libera. L'Appaltatore, indipendentemente dalle assegnazioni degli Interventi indicate nel CSA, può redistribuire le competenze per ogni Intervento in base alle capacità professionali dei propri Direttori di Cantiere e in funzione della propria Organizzazione.

QUESITO4

Si.

QUESITO 5

Per "corretta conservazione delle opere propedeutiche...(omissis) ", si intende corretto funzionamento in relazione alle attività sanitarie dalle stesse servite.

QUESITO6

Non è escluso la possibilità che la Direzione Lavori possa, su richiesta dell'Appaltatore, destinare nuovi spazi all'area di Cantiere.

QUESITO 7

La pratica è attualmente in corso.

QUESITO 8

Si sono state concordate, in sede di Conferenza di Servizi . Esiste un parere tecnico definitivo emesso dalla Società ACQUE Spa.

QUESITO 26

QUESITO N° 1: FORMATO RELAZIONI

In riferimento alla risposta al quesito n.19 delle FAQ al 05.06.2017 e all'art. 2.2.a del DFO, si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di confermare che le 15 pagine (facciate) in formato A4 possono essere riportate su formato A3 (2 facciate A4 su una facciata A3) per un totale di 7,5 pagine in A3 equivalenti a 15 pagine in A4.

QUESITO N° 2: STERILIZZAZIONE

Con riferimento alla centrale di sterilizzazione presente al P.T. dell'Edificio CT0 si riscontra nei documenti contrattuali un' "area a disposizione". Si prega pertanto di confermare che tale porzione di edificio deve essere lasciata a rustico.

QUESITO N°3: INTERVENTI OPZIONALI B

Con riferimento al CSA 2.2.c.2 III "Interventi Opzionali B", si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di fornire, se disponibili, le informazioni riguardo a posizione nel masterplan di progetto, superficie e volume nonché tipologia costruttiva dei seguenti interventi: Intervento 6 – Edif. Morgue e Intervento 7 – Edif. Commerciali, non avendole riscontrate chiaramente nei documenti a base gara.

QUESITO N°4: GARANZIA PER LA STIPULA DEI ROGITI DEFINITIVI

In riferimento alla garanzia per la stipula dei rogiti definitivi, in particolare a quanto evidenziato all'art. 3.4 del Capitolato Speciale d'Appalto, si chiede di confermare che:

1. la garanzia debba essere versata in unica forma oppure se fosse possibile avvalersi di quota parte dell'anticipazione di cui all'art. 35 c.18 D.Lgs. 50/2016 a scorporo della restante quota

sulla fideiussione bancaria;

2. la garanzia possa essere frazionabile per i quattro lotti ed in caso affermativo se si possa ricorrere

all'utilizzo di diversi Istituti di Credito per i singoli lotti.

RISPOSTA

QUESITO N° 1: FORMATO RELAZIONI

Si conferma.

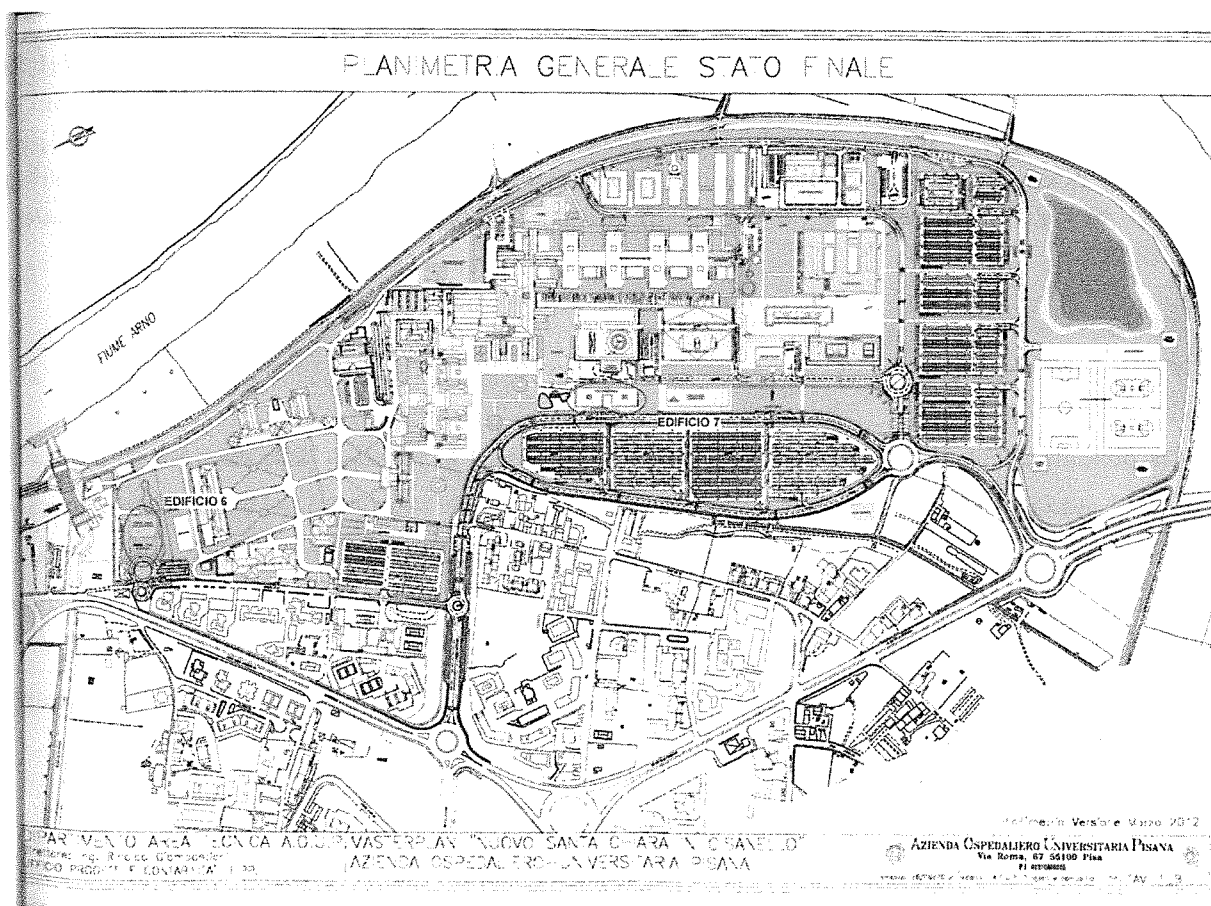
QUESITO N° 2: STERILIZZAZIONE

Si conferma.

QUESITO N° 3: INTERVENTI OPZIONALI

La realizzazione dei due edifici n° 6 Morgue e n° 7, inseriti tra gli "Interventi Opzionali B", potranno trovare collocazione all'interno dello Stabilimento Ospedaliero in Cisanello, secondo le indicazioni planimetriche e dimensionali, approvate in sede Conferenza dei Servizi del 22 novembre 2015.

A supporto di quanto sopra in estratto dai documenti approvati, la Planimetria Generale Stato Finale, con l'individuazione dei due edifici in oggetto:



In estratto dalla tabella degli "Edifici futuri P.O. Cisanello", all'interno del capitolo Riepilogo Volumetrie, della C.d.S. 22 novembre 2015, in continuità con quanto previsto nel Progetto Definitivo Unificato e Validato, approvato con Atto del RUP e recepito con Delibera n.419 del 12/05/2014, vengono indicati per gli edifici in oggetto, i seguenti dati dimensionali:

- | | | |
|--------------------|----------------|----------------------------|
| • Polo Commerciale | SUL (mq) 1.832 | VOLUME VIRTUALE (mc) 5.496 |
| • Nuova Morgue | SUL (mq) 1.774 | VOLUME VIRTUALE (mc) 5.522 |

QUESITO N° 4: INTERVENTI OPZIONALI

Si conferma quanto previsto al punto 1 e al punto 2.

QUESITO 27

Con la presente si chiede:

- a. di indicarci il Prezziario utilizzato per la formulazione dei computi metrici estimativi;
- b. ed inoltre per i Nuovi Prezzi (NP) la possibilità di ottenere le relative analisi dei prezzi.

RISPOSTA

Per il quesito di cui al punto a) si rinvia a quanto già esplicitato al chiarimento n. 4 del file "Informazioni fornite dalla Stazione Appaltante nel corso delle riunioni con i concorrenti" pubblicato sul sito della AOUP il 12 maggio 2017 nella sezione dedicata alla procedura di gara. Per il quesito di cui al punto b) si chiarisce che non vi sono nuovi prezzi oltre a quelli già previsti nei documenti di gara. Eventualmente si chiede di riformulare in maniera più chiara e puntuale la domanda.

QUESITO 28

- A. Con la presente si chiede se un concorrente invitato alla gara ed in possesso delle categorie di lavorazioni richieste dal bando di gara, può eventualmente avvalersi della facoltà del subappalto nei limiti di legge indicando solo le categorie di lavorazioni e, secondo l'orientamento che va oramai consolidandosi nelle maggiori stazioni appaltanti italiane, non indicando la terna dei subappaltatori, nonché, pertanto, se la non indicazione della terna dei subappaltatori potrebbe configurare motivo di esclusione dalla gara;
- B. I subappaltatori nominati dal concorrente possono contemporaneamente essere indicati da altri concorrenti partecipanti alla gara.

RISPOSTA

A) Trattandosi di procedura di importo superiore alle soglie di cui all'art. 35 del Dlgs 50/16, si precisa che l'indicazione della terna è da considerarsi elemento essenziale e pertanto occorre che la medesima sia fornita dai concorrenti in sede di offerta.

B) Quanto da Voi richiesto non è precluso nel rispetto dei limiti di cui all'art. 80 c. 5 lett) m del D.Lgs.50/2016.

QUESITO 29

- a. Nel Capitolato Speciale di Appalto - Norme Tecniche di Esecuzione Opere Strutturali: è citata la protezione antincendio con "intonaco antifiamma REI 90 con spessore minimo 40 mm.";
- b. Nell'Elenco Prezzi Unitari: è citata la protezione al fuoco con "vernice intumescente, spessore 1000 micron .";
- c. Nel Computo Metrico Estimativo: viene riportata più volte la voce generica "applicazione di vernice intumescente";
- d. Nelle Relazioni Tecnico Illustrative e di Calcolo Strutturali: è citata la protezione al fuoco REI 90 con "vernici intumescenti".

Si chiede pertanto di chiarire:

1. qual è la tipologia di protezione al fuoco prevista nel presente appalto per le strutture in carpenteria metallica: intonaco intumescente o vernice intumescente;
2. di confermare il grado di protezione al fuoco richiesto per le strutture in carpenteria metallica;
3. qual è il documento tecnico a cui fare riferimento.

RISPOSTA

1. La tipologia di protezione al fuoco prevista nel presente appalto per le strutture in carpenteria metallica è la vernice intumescente;
2. Il grado di protezione al fuoco richiesto per le strutture in carpenteria metallica è R90;
3. I documenti tecnici a cui fare riferimento sono l'Elenco Prezzi Unitari ed il Capitolato Speciale di Appalto – Norme Tecniche di Esecuzione Opere Strutturali paragrafi 6.1 e 6.2; trattasi di refuso quanto riportato al par. 6.5 del medesimo documento.

QUESITO 30

Ai fini della valutazione dell'offerta economica siamo a richiedervi le analisi dei prezzi utilizzati dalla AOUP per tutte le voci di computo metrico estimativo.

RISPOSTA

Il prezzo approvato ed adottato dalla AOUP è calato sulla specifica opera, date le sue peculiarità. Il concorrente potrà autonomamente redigere apposite analisi per la propria valutazione economica.

QUESITO 31

Con riferimento al quesito 26 n° 4 punto 1 per meglio comprendere la risposta data si chiede se è possibile versare la garanzia avvalendosi di quota parte dell'anticipazione di cui all'art. 35 c. 18 del D.Lgs. 50/2016 a scorporo della restante quota sulla fidejussione bancaria.

RISPOSTA

Si conferma. Per mero errore materiale al quesito 26 n. 4 punto 1 è rimasto il titolo "Interventi Opzionali" anziché "Garanzia per la stipula dei rogiti definitivi".

QUESITO 32

Punto A

Nel "Disciplinare Tecnico dell'Operation & Maintenance" all'art. 4.2.a.1 "Tabella h - Fasce di complessità edifici di nuova costruzione", sono riportate le seguenti informazioni di superfici e volumi:

FASCIA	EDIFICI ESISTENTI	SUP (mq)	VOL (mc)
1	Locali ad elevata complessità con alta necessità di manutenzione programmata	2.067	6.439
2	Locali ad intermedia complessità con media necessità di manutenzione programmata	59.114	163.177
3	Locali a ridotta complessità con bassa necessità di manutenzione programmata	125.420	366.552
TOTALI:		186.601	536.168

Sempre in relazione agli edifici di nuova costruzione, nell'allegato BNE_GEN_4da006b.pdf alla documentazione di gara sono riportate le seguenti informazioni di superfici e volumi:

	SUPERFICI UTILI (mq)	VOLUMI (mc)
MAIN STREET	7.500	80.000
INGRESSO/BLOCCO OPERATORIO	15.100	60.630
SECONDO POTENZIAMENTO OSPEDALIERO	72.700	283.500
PIASTRA TECNOLOGICA	30.200	122.370
CENTRO PRELIEVI	1.800	6.840
UFFICI AMMINISTRATIVI	13.300	53.100
CUCINA-MENSA	8.000	24.000
POLO TECNOLOGICO	12.400	72.600
POLO DIDATTICO (UNI PI)	18.500	71.250
SCIENZE MEDICHE DI BASE (UNI PI)	7.700	28.190
TOTALE	187.200	802.480

Dal confronto tra i valori riportati nei due documenti di gara, emerge chiaramente come ad una differenza minima tra i valori totali di superficie (599 mq), corrisponde un delta tra i volumi complessivi

non trascurabile (266.312 mc). Si chiede cortesemente alla stazione appaltante di chiarire, se possibile, tali divergenze.

PUNTO B

Con riferimento al documento "Informazioni fornite dalla Stazione Appaltante nel corso delle riunioni con i concorrenti", all'interno dello stesso nel secondo capoverso di pagina 2, è presente la seguente frase: "..., tenendo anche conto della presenza della posta pneumatica e degli altri sistemi automatici di trasporto forniti dall'Appaltatore.". Si chiede all'AOUP di chiarire se la fornitura e posa in opera dell'impianto di posta pneumatica a servizio degli edifici di nuova costruzione, sia a carico dell'Appaltatore. Se così fosse chiediamo ci vengano forniti tutti i relativi documenti progettuali che ci possano permettere di effettuare una quotazione economica.

RISPOSTA

PUNTO A

Rispetto al quesito effettuato si può in sintesi affermare che:

I volumi presenti nell'elaborato di progetto sono da intendersi volumi lordi;

Le quantità complessive riportate in tabella provengono invece dalla somma di volumi netti, non comprensivi quindi dello spessore di solai e pavimentazioni e soprattutto delle altezze di controsoffitto.

Per quanto riguarda le superfici, si sottolinea d'altra parte la diversa genesi delle quantità riportate nei due documenti, che non le rende a rigore perfettamente paragonabili: nell'elenco dei vani, infatti, sono computati, come superficie ma non come volume, tutta una serie di locali (spazi esterni, chiostre, balconi, ecc.) che non vengono tenuti in conto nel calcolo delle superfici utili lorde degli elaborati progettuali. Viceversa queste ultime, oltre a presentare approssimazioni dovute alla natura stessa del calcolo, includono l'ingombro delle strutture e delle partizioni verticali non presenti nella somma di superfici nette.

A seguito della rilevazione di errori materiali relativi alla trascrizione dei valori si riporta la Tabella h "Fasce di complessità edifici di nuova costruzione" del Disciplinare O&M art. 4.2.a.1 nella nuova formulazione che sostituisce quella presente nel Disciplinare O&M art. 4.2.a.1

TABELLA H DT O&M

FASCIA	EDIFICI ESISTENTI-NUOVI	SUP (mq)	VOL (mc)
1	Locali ad elevata complessità con alta necessità di manutenzione programmata	4.119	12.329
2	Locali ad intermedia complessità con media necessità di manutenzione programmata	60.869	214.248
3	Locali a ridotta complessità con bassa necessità di manutenzione programmata	123.313	382.022
TOTALI:		188.301	608.599

PUNTO B

Come riportato all'art. 8.1 relativo al servizio S4 si dice che "Tutti gli impianti e i mezzi necessari per il corretto funzionamento del servizio di gestione e manutenzione della logistica dei trasporti dovranno essere sviluppati, progettati, forniti ed installati a cura dall'Appaltatore". Lo stesso li armonizzerà secondo il piano di servizio che vorrà attuare per l'S4.

QUESITO 33

Si richiede la possibilità di ottenere i dettagli della distribuzione dei costi relativi alle varie categorie di lavoro indicate nelle tabelle 3 e 6 del CSA, rispettivamente nei computi metrici estimativi delle Opere Propedeutiche e degli Interventi.

RISPOSTA

I file PDF con i dettagli che indicano le varie categorie dei lavori nelle Tabelle 3 e 6 del CSA sono trasmessi a tutti i concorrenti a mezzo PEC.

Si evidenzia comunque che nella Tabella 3 del CSA è stata erroneamente invertita la categoria OS1 con la OG11; il documento allegato riporta invece gli importi corretti attribuibili alle suddette categorie (OS1 = 860.240,93 € ; OG11 = 282.714,44 €).

QUESITO 34

Con riferimento all'allegato n.1 al "Documento per la Formulazione dell'offerta" ed in base ai contenuti dell'art. 105, comma 6 del Dlgs. n.50/2016 che recita testualmente " è obbligatoria l'indicazione della terna di subappaltatori,omissis.....per i quali non sia necessaria una particolare specializzazione." Alla luce della normativa sopra citata , si chiede pertanto di precisare :

1) Se l'indicazione di tale terna di subappaltatori è obbligatoria per tutte le categorie di lavorazioni omogenee previste nel bando di gara (cioè per le categorie generali OG1, OG3, OG4, OG6, e per le categorie specialistiche OS1, OS3, OS4, OS24, OS28, OS30) oppure se l'indicazione di tale terna non è necessaria per le categorie definite "Super specialistiche" , quali la OS4, la OS30 e la OG11, con la quale l'operatore economico può eseguire lavori in ciascuna delle categorie OS3, OS28 e OS30, per la classifica corrispondente a quella posseduta (vedasi Decreto 10/11/2016 n.248 del MIT);

2) Con riferimento ai contenuti del paragrafo 6.5.a.2 - Modalità di autorizzazione del documento NSC - Capitolato speciale di appalto:

2.1) Si chiede di confermare che il valore massimo delle opere da subappaltare è fissato al 30% rispettivamente del valore del contratto delle Opere Propedeutiche (pari al 30% di € 3.938.706,39 considerando il valore a base

di gara) ed al 30% del valore degli Interventi di Costruzione (pari al 30% di € 243.426.809,76 considerando il valore a base di gara);

2.2) Si chiede altresì di confermare, sempre con riferimento al decreto 10/11/2016 n.248 del MIT , che la percentuale di subappalto ammessa per le categorie superspecialistiche non incide nel limite generale previsto dall'art. 105 del Dlgs. 50/16 (30% sul totale dell'importo dell'appalto Opere propedeutiche + Interventi di Costruzione) e di confermare che tali categorie superspecialistiche si identificano come OS4, OS30 e la OG11, con la quale l'operatore economico può eseguire lavori in ciascuna delle categorie OS3, OS28 e OS30, per la classifica corrispondente a quella posseduta;

2.3) Si chiede di precisare se l'indicazione della Terna di Subappaltatori è obbligatoria o meno anche per i Servizi di O&M (rispettivamente S1.PO, S2.PO, S3.PO, S4.PO, per un valore a base di gara di € 131.976.000,00 sui 9 anni) e analogamente di confermare quale è il valore massimo di opere da subappaltare anche per tali servizi ;

2.4) Di specificare le modalità di subappalto (indicazione della terna, percentuale limite, ecc) per quanto riguarda le attività di Start-Up - SPPR4 (valore a base di gara € 1.000.000,00)

RISPOSTA

1) L'indicazione della terna è obbligatoria per tutte le categorie di lavorazione omogenee previste nel bando di gara, tranne che la OG3, per la quale il Capitolato speciale di appalto esclude il subappalto. L'indicazione della terna non è però necessaria per le categorie definite super specialistiche, in conformità all'art. 105, comma 6 del Nuovo Codice.

2.1) Il valore massimo delle opere da subappaltare è quello del 30%, sia per le opere propedeutiche, sia per gli interventi di costruzione.

2.2) Con riguardo al rapporto tra l'art. 105 del Codice ed il DM del MIT, si ritiene, che la risposta al quesito sia affermativa nel senso che la percentuale di subappalto ammessa per le categorie super specialistiche non incide sul limite generale previsto dall'art. 105. Si conferma altresì categorie superspecialistiche si identificano come OS4, OS30 e la OG11, con la quale l'operatore economico può eseguire lavori in ciascuna delle categorie OS3, OS28 e OS30, per la classifica corrispondente a quella posseduta.

2.3) La terna di subappaltatori è obbligatoria anche per i Servizi O&M, con valore massimo di opere subappaltabili pari al 30%.

2.4) Quanto alle attività di start-up, sono ricomprese nei Servizi di O&M, e vale, in generale, quanto sopra osservato.

QUESITO 35

con riferimento alla gara in oggetto, si chiede cortesemente di sapere:

1) considerando che il Bando di Gara e la Nota Esplicativa non si esprimono sul punto, se è ammesso l'inserimento all'interno del RTI, alla cui costituzione si procederà in vista della presentazione della domanda di partecipazione, di un soggetto nuovo in aggiunta a quelli già prequalificati e invitati– segnatamente un consorzio stabile – che non ha partecipato alla fase della prequalifica, secondo quanto sembra aver riconosciuto la giurisprudenza sul punto affermando che il divieto di modificazioni del RTI è correlato all'assunzione dell'impegno che consegue alla presentazione dell'offerta, non ad anche ad una fase preliminare (cfr. TAR Toscana, Sez. I, 20/7/2011, n. 1254; TAR Lombardia, Milano, del 24/11/2011, n. 2905; Consiglio di Stato, Sez. VI, 20/02/2008 n. 588);

2) se, nell'ambito del consorzio, dovranno comprovare i requisiti soggettivi ex art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 solo le imprese per cui si dichiara di concorrere, oppure tutte le imprese che costituiscono il consorzio, indicando le modalità per consentire tale comprova successivamente alla fase di prequalifica;

3) in che modo il nuovo soggetto potrà svolgere il sopralluogo successivamente alla fase di prequalifica.

RISPOSTA

1) Si ritiene ammissibile l'inserimento richiesto.

2) La comprova dei requisiti soggettivi di cui all'art. 80 del Codice dovrà essere fornita dal consorzio e dalle sole imprese per cui il consorzio dichiara di concorrere.

3) Si applica quanto previsto nella documentazione di gara (DFO) con le tempistiche nella stessa specificata tenendo conto anche del comunicato di proroga pubblicato il 23.05.17 sul profilo della Stazione Appaltante.

QUESITO 36

PUNTO A

Nel documento "impianti meccanici-climatizzazione - Relazione tecnica impianti meccanici-climatizzazione" (doc. BNE_GEN_4rj001c) è presente, a pag. 26 di 124, il rimando per maggiori dettagli e informazioni tecniche alla "relazione su attuazione D.Lgs. 28/2011 - uso di energia da fonti rinnovabili".

E' possibile ricevere copia di tale documento in quanto non risulta essere presente nella documentazione di gara?

PUNTO B

Facendo riferimento al Capitolato speciale di appalto, Art.2.1, lo Sviluppo del Contratto Opere Propedeutiche deve avvenire entro 180 giorni.

All'interno dello stesso documento l'Art. 2.2.b.3 prevede che l'Appaltatore produca diversi documenti entro 15 giorni dalla stipula del Contratto.

A seguito di questa consegna l'AOUP provvede alla Consegna dei Lavori entro 45 giorni.

Nel Cronoprogramma Opere Propedeutiche (rif. doc. BNE_GEN_4cl101b) la durata di 180 giorni inizia con l'Allestimento del Cantiere al giorno 1, e termina al giorno 180 con il completamento di tutte le opere del Contratto Opere Propedeutiche.

Si richiede conferma che il termine di 180 giorni per il completamento delle Opere Propedeutiche verrà conteggiato a partire dalla Consegna dei Lavori e non dalla firma del relativo Contratto.

RISPOSTA

PUNTO A

Si trasmette A TUTTI I CONCORRENTI a mezzo Pec il documento segnalato, precisando che l'elaborato è stato redatto nella fase di progettazione definitiva necessario all'ottenimento del titolo

abilitativo (permesso di costruire) in sede di Conferenza dei Servizi, e pertanto non riproposto nel progetto esecutivo.

PUNTO B

Si conferma che il termine di 180 giorni per il completamento delle Opere Propedeutiche verrà conteggiato a partire dalla Consegna dei Lavori e non dalla firma del relativo Contratto.

QUESITO 37

In riferimento al quesito n° 10 del documento denominato “Informazioni fornite dalla Stazione Appaltante nel corso delle riunioni con i concorrenti” si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di:

1. Confermare che i lavori di sbancamento dell'area relativa al parcheggio “B” a cura dell'AOUP verranno concluse prima dell'avvio dei lavori delle Opere Propedeutiche a cura dell'Appaltatore;
2. indicare se per allora verranno perfezionati ulteriori lavori in tal caso specificare quali.

RISPOSTA

Per il quesito di cui al punto 1 si conferma.

Per il quesito di cui al punto 2 si precisa che gli ulteriori lavori saranno:

- completamento "bob" nelle aree tergalì all'Edificio 31
- stoccaggio delle terre di scavo del parcheggio B nell'area prevista per la realizzazione della piazzola HEMS temporanea.

QUESITO 38

Si richiede con la presente:

- se possibile pubblicare gli schemi funzionali delle centrali termiche CT1, CT2, CT3 e CT4 relative alla parte esistente dell'Ospedale di Cisanello.

RISPOSTA

Si trasmette a mezzo PEC a tutti i concorrenti quanto richiesto, precisando che quanto trasmesso è aggiornato al 30.12.2016

QUESITO 39

Si richiede con la presente:

Sulla base di quanto riportato nel "Documento per la formulazione dell'Offerta" all'art. 2.2 - Busta "2 - Offerta Tecnica" in merito al documento 2.2.b.1- Relazione tecnica sulla visita ai luoghi:
"La relazione dovrà essere completata con rilievo fotografico e/o videografico".

Si chiede se possibile, a discrezione del concorrente, completare anche la restante documentazione di cui alla Busta "2 - Offerta Tecnica" con le stesse modalità ovvero inserendo ad esempio materiale integrativo di tipo multimediale quale video su supporto informatico del tipo cd o chiavetta USB

RISPOSTA

Si conferma la possibilità di completare, a discrezione del concorrente, anche la restante documentazione di cui alla Busta "2 - Offerta Tecnica" con le stesse modalità ovvero inserendo ad esempio materiale integrativo di tipo multimediale quale video su supporto informatico del tipo cd o chiavetta USB.

QUESITO 40

QUESITO N° 1: COPIA DELLE BOLLETTE ENERGETICHE E COMPOSIZIONE DELL'ATTUALE STRUTTURA OPERATIVA

Al fine di consentire una corretta analisi dell'offerta economica relativa al Servizio S1 si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di mettere a disposizione dei concorrenti:

1. la copia delle ultime bollette energetiche (Energia elettrica e Gas Metano) delle attuali utenze servite.
2. Il numero del personale e le funzioni dell'attuale struttura operativa presente presso il presidio ospedaliero.

QUESITO N° 2: CONSISTENZA IMPIANTI EDIFICI ESISTENTI E NUMERO CONTATORI FISCALI INSTALLATI

Nei documenti a base gara messi a disposizione da Codesta Spettabile Amministrazione non sono presenti né l'attuale consistenza impiantistica degli edifici esistenti né il numero di contatori fiscali (elettrici e gas metano) installati. Dunque, al fine di poter elaborare una corretta formulazione dell'offerta economica, si chiede gentilmente di mettere a disposizione dei concorrenti la documentazione sopra richiesta.

QUESITO N° 3: AREA TEMPORANEA STOCCAGGIO RIFIUTI

Con riferimento al documento "DT-O&M Disciplinare Tecnico dell' Operation & Maintenance" art. 8.2.b, pag. 76 che riporta nel testo quanto segue:

"[...] l'area di stoccaggio avrà un'estensione di circa 1.500 mq e sarà organizzata in sotto aree delimitate in cui dovranno essere posizionati:

- 12 mezzi scarrabili per la differenziazione dei rifiuti, dotati di rampe amovibili in materiale idoneo per lo scarico diretto del rifiuto dall'alto tramite trasporto automatizzati e/o tradizionale;*
- 6 mezzi scarrabili per i rifiuti ospedalieri e speciali; [...]"*

si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di confermare che sia da considerarsi un refuso la richiesta di 18 mezzi scarrabili e che siano invece da fornire, in totale, 18 cassoni scarrabili.

RISPOSTA

Quesito 2: Per l'energia elettrica Esiste un contatore fiscale unico presso la cabina n. 1 dell' Ufficio tecnico di Cisanello . Esistono poi altri contatori fiscali limitatamente alla produzione di energia fotovoltaica, cogenerazione e gruppi elettrogeni.

Per il gas metano è presente un contatore attualmente in carico alla ditta di Manutenzione e un contatore presso la CT4 che alimenta i cogeneratori.

Relativamente al quesito n. 3 si conferma che si tratta di cassoni scarrabili.

QUESITO 41

a migliore specificazione e chiarimento del quesito già formulato in data 27/06 c.a. (sub. 2), si precisa quanto segue:

poiché il consorzio che si intende inserire nel costituendo RTI è di nuova costituzione e non possiede in proprio il fatturato richiesto, parteciperà alla gara per una/più imprese sue consorziate che designerà quali esecutrici dei lavori. Si chiede pertanto di sapere se il consorzio può partecipare alla gara e comprovare i requisiti di idoneità finanziaria esclusivamente avvalendosi di quelli posseduti dalle consorziate per cui dichiara di concorrere, che verranno quindi a tal fine sommati (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, sentenza 10 maggio 2013, n. 2563), oppure se è necessario per la partecipazione alla gara che il consorzio, a prescindere dalla facoltà di avvalersi dei requisiti di fatturato di dette consorziate, debba ogni caso possedere anche in proprio il requisito di idoneità finanziaria.

RISPOSTA

Si conferma la possibilità per il Consorzio di partecipare qualificandosi con i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi delle imprese consorziate designate esecutrici

QUESITO 42

N° 1: TERNA DI SUBAPPALTATORI DA INDICARE NELLA LETTERA DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

In riferimento alle risposte relative ai quesiti n° 17 e n° 28, riguardo all'indicazione della Terna di Subappaltatori richiesta nel "Modello di lettera di presentazione dell'Offerta da inserire nella BUSTA n.1, riscontriamo una differente interpretazione sulla modalità di indicazione dei Subappaltatori.

Con la presente siamo a chiedere a Codesta Spettabile Amministrazione di confermare se la modalità di indicazione dei subappaltatori è quella indicata alla risposta al quesito n° 17. Tale interpretazione porta infatti coerentemente con quanto previsto dall'art. 105 c. 6 D.Lgs. 50/2016 ante correttivo (disciplina che si applica all'appalto in corso essendo stato pubblicato prima dell'entrata in vigore dello stesso correttivo), alla non obbligatorietà dell'indicazione della terna in caso di appalti di lavori ove sia richiesta una particolare specializzazione, e quindi che prevedono categorie che fanno parte di quelle altamente specializzate (SIOS) come nel caso dell'appalto in questione

In caso contrario, se la modalità fosse quella indicata nella risposta al quesito n° 28, inviata da Codesta Spettabile Amministrazione in data il 23/06/2017, in considerazione degli adempimenti che ne conseguirebbero per la preparazione dell'offerta, si chiede congrua proroga dei termini di presentazione della stessa.

N° 2: ALLEGATO 1 – Documento per la formulazione dell'offerta – Modello di lettera di presentazione dell'offerta da inserire nella Busta n. 1.

Dalla lettura del documento "Allegato 1" si nota che il primo capoverso è redatto al singolare (io sottoscritto.....in qualità di Rappresentante Legale dell'impresa Capogruppo del costituendo/constituito raggruppamento di imprese etc....) mentre in tutti gli altri capoversi sono al plurale (i sottoscritti si impegnano, i sottoscritti dichiarano, i sottoscritti confermano / non confermano....etc....).

Si prega di chiarire, in caso di RTI costituita:

- se in questo documento, al primo capoverso, devono essere inseriti i riferimenti di tutti i partecipanti al raggruppamento e deve essere da loro stessi sottoscritto.

RISPOSTA

N.1

La risposta al Quesito n. 17 chiarisce l'inciso *"I sottoscritti dichiarano che ai fini del soddisfacimento del requisito __intendono subappaltare dette prestazioni al seguente operatore economico____ nel rispetto dei limiti di legge"* del "Modello di lettera di presentazione dell'offerta" riferito all'ipotesi del "subappalto necessario" da compilarsi solo nel caso specifico.

La risposta al Quesito 28 chiarisce invece l'essenzialità della indicazione della terna secondo le disposizioni del Codice. Pertanto si chiede di chiarire in che senso viene riscontrata una differente interpretazione tra la risposta al quesito 17 e quella al quesito 18.

N.2

La lettera di presentazione dell'Offerta è un "Modello". Il concorrente potrà adattarlo, ai fini della compilazione, alla natura costituita o costituenda del RTI. Le firme necessarie sono chiarite all'art. 2.1 del DFO parte finale.

Avendo Codesta Stazione Appaltante effettuato già una congrua proroga dei termini di scadenza per la presentazione dell'offerta non ritiene possibile effettuare ulteriori.

QUESITO 43

Si chiede il seguente chiarimento in relazione a quanto previsto all'art. 2.1 del "Documento Formulazione Offerta (DFO)" e precisamente:

Il documento di cui alla lettera a) deve essere sottoscritto, in caso di Concorrenti raggruppati, dal rappresentante legale della Mandataria, in caso di Concorrenti raggruppati, dai rappresentanti legali di tutti i componenti il raggruppamento.

I documenti di cui alla lettera c) ed e) sia in caso di Concorrenti raggruppati che in caso di Concorrenti raggruppati, debbono firmati dai rappresentanti legali o dai procuratori speciali di tutte le imprese costituenti il raggruppamento.

Si chiede con la presente se tali disposizioni sono inderogabili o se un procuratore speciale con i relativi poteri, in forza di una procura notarile allegata all'offerta, può sottoscrivere anche la "Lettera di presentazione dell'Offerta redatta secondo il Modello dell'Allegato 1".

RISPOSTA

Si conferma che un procuratore speciale con i relativi poteri, in forza di una procura notarile allegata all'offerta, può sottoscrivere anche la "Lettera di presentazione dell'Offerta redatta secondo il Modello dell'Allegato 1".

QUESITO 44

richiede con la presente:

QUESITO

- Il punto 4.1.b.3 del Documento per la formulazione dell'Offerta, "Punteggio del Facility Manager" (max 4 punti), prevede il punteggio massimo di 3 punti per adeguatezza al ruolo valutando l'esperienza specifica in commesse simili.

Si chiede di confermare o meno la seguente interpretazione, ossia che i 5 anni sono ricondotti all'esperienza svolta e non alla durata della commessa: è corretto ritenere che per ottenere il massimo punteggio in questa sezione, ovvero 3 punti, il professionista indicato deve aver seguito come Facility manager due o più commesse, del valore minimo complessivo per ogni commessa di 30 milioni, avendo ricoperto il ruolo per un periodo di tempo non inferiore a 5 anni?

In secondo luogo, si chiede se i suddetti 5 anni per le 2 o più commesse siano sovrapponibili.

Da ultimo, si chiede conferma se i 30 milioni siano da intendersi come valore complessivo della commessa o debbano intendersi come sola quota parte attività svolta dalla Società di cui è dipendente il professionista, nel caso in cui la commessa sia svolta in ATI.

RISPOSTA

Il periodo di 5 anni si riferisce alla durata minima della commessa del valore pari ad almeno 30 milioni. Per ottenere il massimo punteggio (3 punti), il Professionista deve aver eseguito due o più commesse del valore minimo complessivo di 30 milioni e della durata dell'incarico minima di 5 anni.

Stante l'interpretazione sopra esposta i periodi svolti come Facility Manager per più commesse possono essere sovrapponibili.

Il valore di 30 milioni è da intendersi come valore complessivo della commessa.

QUESITO 45

con riferimento all'oggetto si prega di chiarire se in "Allegato 2" – Modello di Lettera di impegno a costituire cauzione definitiva da inserire in Busta n. 1, oltre alle garanzie già presenti nel modello, debba essere inserita anche la garanzia per la risoluzione, ex art. 104 D.Lgs. 50/2016.

Cortesemente riallegare il modello "Allegato 2" in versione finale, contenente le garanzie di cui si richiede impegno con sottoscrizione da parte del fideiussore.

RISPOSTA

Il modulo si riferisce alle garanzie che devono essere prodotte dall'aggiudicatario al fine di stipulare il contratto delle opere propedeutiche e il Contratto nelle sue articolazioni (costruzione e O&M) ovvero: la garanzia definitiva di cui all'art. 103 c. 1, la garanzia di buon adempimento e per la risoluzione di cui all'art. 104 c. 1.

Il modello può essere meglio elaborato dal concorrente tenendo conto di quanto sopra chiarito.

QUESITO 46

Quesito 1

Facendo riferimento a:

- CSA, cap. 2.2.c.3.1 dove si dice che lo start-up dura 6 mesi in modo da "consentire il trasferimento totale di tutti i reparti nel nuovo assetto così come indicato nella tabella di cui all'art. 5.6. del DT-O&M",
 - DT-O&M, art. 5.6. dove si dice che "l'Appaltatore dovrà dare seguito al programma dei traslochi"
- si chiede se esiste un programma dei traslochi che individui un ordine di reparti da trasferire, essendo questa una decisione strategica usualmente presa dalla Direzione Sanitaria e dato che la tabella del DT-O&M nulla dice a tal proposito.

Quesito 2

Facendo riferimento al DT-O&M, art. 5.6. dove si dice che "all'Appaltatore è richiesto di provvedere allo smontaggio, alla movimentazione e al rimontaggio di arredi, attrezzature sanitarie..." si richiede, se esiste, un elenco di tutte le attrezzature sanitarie (RM, TAC, Angiografi, Mammografi, etc) del nuovo ospedale divise tra "nuove" e "da trasferire"

Quesito 3

Si richiede se il "Cronoprogramma di dettaglio riferito alle attività di Start-up" debba seguire un'articolazione precisa (per esempio: PBSst o PBSsa CSA, pag. 72; DT-O&M, capitolo 5, con le attività richieste da [a] a [i]) oppure possa avere uno svolgimento libero in relazione al numero e alla gerarchia dei livelli.

RISPOSTA

-1. Al capitolo 2 del DT-O&M, è riportato:

'In aggiunta sarà perfezionato, durante la mobilitazione anche il Cronoprogramma dei traslochi da S. Chiara a Cisanello e all'interno di Cisanello così come verrà definito e precisato da AOUP in riferimento alle attività di Start-up che necessiteranno di un aggiornamento tenuto conto del tempo trascorso'

Il programma dei traslochi dovrà essere concordata con AOUP.

-2: Tutti i beni devono essere movimentati e o ricollocati all'interno del P.O. di Cisanello o depositati in idoneo magazzino all'uopo indicato così come è richiamato all'art. 5.6 (f) . Si provvederà ad inviare a tutti i concorrenti l'elenco dei beni aggiornato al 31.12.2016

-3. Il "Cronoprogramma di dettaglio riferito alle attività di Start-up può avere uno svolgimento libero da concordarsi in sede di mobilitazione secondo le esigenze della AOUP.

QUESITO 47

1. Si chiede di precisare se i carrelli utilizzati per il trasporto pesante tramite AGV dei diversi beni (carrelli per ristorazione, carrelli per rifiuti, carrelli per biancheria, carrelli per prodotti farmaceutici ed economici) debbano essere forniti all'interno del servizio S4, o se siano oggetto di fornitura da parte dei gestori dei rispettivi servizi e non ricompresi nella base d'asta.
2.
Si chiede di precisare se gli impianti di trasporto leggero (posta pneumatica) e pesante (AGV) debbano essere realizzati al momento della costruzione dell'edificio e se debbano essere previsti all'interno del cronoprogramma di costruzione, oppure se debbano essere installati in un secondo momento prima dell'avvio dei servizi. Si chiede quindi di precisare se i costi di tali installazioni rientrino all'interno della base d'asta delle costruzioni o all'interno del servizio S4.
3.
Si chiede di precisare se gli impianti di trasporto leggero (posta pneumatica) e pesante (AGV) una volta realizzati siano di proprietà dell'AOU Pisana, o se rimangono di proprietà dell'Offerente. In quest'ultimo caso si chiede se tali impianti vengano riscattati al termine dei 9 anni di contratto del servizio S4 o se rimangono di proprietà dell'offerente.

4.

Si chiede di confermare che gli impianti di trasporto leggero (posta pneumatica) e pesante (AGV) non debbano servire la parte vecchia del P.O. Cisanello.

5.

Si chiede di chiarire la funzionalità della rampa di collegamento fra l'isola ecologica e il tunnel sotterraneo, dal momento che la raccolta dei rifiuti avviene con sistema di trasporto automatico AGV.

6.

Si chiede di precisare se il servizio S4 comprenda anche la distribuzione dei contenitori puliti per i rifiuti speciali ai reparti, e in caso affermativo se questa avvenga con trasporto automatico AGV. Si chiede inoltre di chiarire se sia previsto nell'isola ecologica un deposito pulito per il ricovero dei contenitori puliti.

7.

Si chiede di precisare se i due montacarichi richiesti per l'area di stoccaggio rifiuti (ART. 8.2.b del DT-O&M) siano da realizzarsi in fase di costruzione e se debbano essere previsti all'interno del cronoprogramma di costruzione, oppure se debbano essere realizzati in un secondo momento prima dell'avvio dei servizi, si chiede quindi di precisare se i costi di tali montacarichi rientrino all'interno della base d'asta delle costruzioni o all'interno del servizio S4.

8.

In merito alla richiesta dell'ART. 8.3.a.1 del DT-O&M "Le stazioni di invio e ricezione dovranno essere preferibilmente posizionate su tutti i piani di tutti gli edifici in corrispondenza dell'area pulita.", al fine di stimare l'entità dell'investimento per la realizzazione dell'impianto, si chiede di fornire il n° delle aree pulite in cui posizionare le stazioni citate.

RISPOSTA

-Risposta quesito 1: Sì, al cap 8.1 DTOM viene specificato :

"Tutti gli impianti e i mezzi necessari per il corretto funzionamento del servizio di gestione e manutenzione della logistica dei trasporti dovranno essere sviluppati, progettati, forniti ed installati a cura dall'Appaltatore" . E' fatta eccezione per i carrelli per il trasporto dei pasti.

-Risposta quesito 2: Poiché il Servizio S4 dovrà essere sviluppato, proposto e realizzato a cura dell'Appaltatore, lo stesso potrà scegliere di installare i sistemi che proporrà per il Servizio sopra richiamato sia durante la costruzione che al termine della stessa. I costi rientrano all'interno del Servizio S4.

-Risposta quesito 3: Gli impianti di trasporto leggero e pesante alla fine dei 9 anni saranno di proprietà AOUP

-Risposta quesito 4: Trasporto leggero: tutti gli edifici; Trasporto pesante: vedere quanto riportato al cap 8.3.a.2 DTOM:

'Tale distribuzione dovrà essere adeguata alle diverse tipologie di strutture presenti nel PO di Cisanello ossia 'storiche' (edifici 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 29), di recente costruzione (edifici 10, 30, 31) o di nuova realizzazione (edifici CT0, 32, 33,34, 35,50). Per le strutture di nuova realizzazione e per quelle di recente costruzione dovrà essere impiegato il modello del trasporto totalmente automatizzato mentre per i restanti edifici si applicherà il modello parzialmente automatizzato e/o tradizionale.'

-Risposta quesito 5: La raccolta negli edifici storici (edifici 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 29) avviene con sistemi parzialmente automatizzato e/o tradizionale.

-Risposta quesito 6: Si entrambi i quesiti

Risposta quesito 7: Costruzione, vedi documento CSA Cap.2.2.c.1

Risposta quesito 8: Riferirsi al Progetto esecutivo dell'Ospedale

QUESITO 48

Quesito 1

In relazione a quanto indicato nel DFO all'art 2.2.c.2c, punto IV "Schema dei prototipi" pag 17, si chiede se il punto e) definizione delle parametri di controllo sullo stato di obsolescenza del patrimonio immobiliare sia un rifiuto. Infatti tale richiesta non si ritrova negli altri documenti che descrivono i prototipi: si veda ad esempio il DT O&M – Capitolo 2.

Quesito 2

Con riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito n° 19 che recita "Per allegati si intendono solo immagini, grafici e schemi (logici). Sono esclusi allegati che contengano parti testuali ad integrazione delle relazioni", si chiede se è possibile predisporre allegati contenenti anche tabelle e/o esempi di modulistica impiegata.

Quesito 3

Con riferimento all'Art. 2.2.a del Documento per la formulazione dell'Offerta, punto III, si chiede di confermare che il CD-Rom richiesto dovrà contenere esclusivamente la *“copia elettronica della parte dell'Offerta Tecnica afferente alla sottobusta, conforme alla versione di cui alla lettera a) che precede”*, vale a dire *“a) la sottobusta 2A - Offerta Tecnica - Elementi che non danno luogo a punteggio che deve contenere la documentazione dell'offerta tecnica relativa ad elementi obbligatori che non saranno valutati ai fini dell'attribuzione dei punteggi.”*. In caso contrario, si richiede quali documenti dell'Offerta Tecnica dovranno essere consegnati su supporto ottico.

Quesito 4

In riferimento alla risposta al quesito n° 20 si chiede di fornire quanto prima l'inventario degli arredi e delle attrezzature oggetto di trasloco del complesso monumentale S. Chiara al fine di poter stimare l'attività di trasloco.

Quesito 5

In riferimento al servizio S4 e in particolare per l'attività di raccolta rifiuti, è scritto nel Paragrafo 8.2.b del DT O&M *“Tutti i rifiuti prodotti nel PO di Cisanello saranno raccolti a cura dell'Appaltatore e stoccati temporaneamente, suddivisi per tipologia, nell'area prossima alla CT0 all'uopo predisposta.”*. Si chiede di precisare se i rifiuti debbano essere ritirati dai depositi di reparto tramite carrelli per trasporto AGV caricati dal personale addetto al servizio di pulizie, in caso contrario si chiede di specificare dove debbano essere ritirati i rifiuti da parte dell'appaltatore.

Quesito 6

Con riferimento al punto 3.2.7 della Relazione tecnica impianti meccanici – climatizzazione elaborato GEN_IC0010 si richiede che venga messo a disposizione dei concorrenti lo studio di fattibilità degli impianti di trigenerazione richiamato in relazione.

Quesito 7

In riferimento al testo a pagina 12 del DFO, art.2.2, punto “2.2a introduzione” nel quale è scritto: *“Eventuali immagini o grafici saranno richiamati nel testo e riportate in calce alla relazione al di fuori del conteggio delle pagine”*, si chiede se è ammesso l'uso del formato A4 per l'inserimento di eventuali immagini o grafici richiamati nel testo, riportati in calce alle 15 pagine, da allegare alla relazione stessa.

Quesito 8

In riferimento al testo a pagina 12 del DFO, art.2.2, punto “2.2a introduzione” nel quale è scritto: “*Gli elaborati grafici devono essere possibilmente nei formati A2 od A3, eventualmente ottenuti per riduzione da originali in formato maggiore; sono ammessi formati A0 quando utilizzati nel Progetto di Gara per le stesse rappresentazioni.*”, si chiede, visto ildettaglio richiesto, se è consentita la rappresentazione in formato A0 dei cronoprogrammi e grafici di cui alle Relazioni 2.2.c.1.

RISPOSTA

1. Si conferma che è un refuso

2. Si conferma

3. La frase di cui al punto III dell'art. 2.2 paragrafo 2.2.a è da intendersi nel modo che segue :
“*Un cd rom contenente la copia elettronica della parte dell'Offerta tecnica afferente alla sottobusta , conforme alla versione di cui al punto I che precede. Il CD rom dovrà essere siglato con pennarello indelebile*”.

4. Si invia a stretto giro a tutti i concorrenti

5. Dipende da come l'Appaltatore intende gestire il trasporto dei rifiuti dai reparti fino all'isola ecologica.

6. Si provvederà a dare risposta a stretto giro su quanto richiesto

7. Si conferma

8. Si conferma

QUESITO 49

QUESITO N° 1: ATTIVITA' DI START-UP

Con riferimento al Capitolato Speciale d'Appalto, articolo 2.2.c.3.1, *L'attività di Start-Up*, si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di confermare che nell'ambito della sub-attività c) – *Attività propedeutiche per l'avvio dei servizi minori* le attività propedeutiche citate a titolo esemplificativo e non esaustivo, quali *installazione e collaudo degli apparati attivi della rete TD, attivazione del servizio di rete, fonia e internet, montaggio pc*, sono a carico dell'AOUP e che l'Appaltatore dovrà, nell'ambito di un'attività di assistenza, fare in modo di evitare o risolvere eventuali interferenze con le proprie attività.

QUESITO N° 2: TRASPORTO MECCANIZZATO PESANTE

Con riferimento al Disciplinare Tecnico dell'Operation & Maintenance, § 8.3.a.2, pagg.79-80 si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di:

1. Chiarire se i carrelli dedicati ai trasporti mediante impianto AGV sono da ritenersi inclusi nella fornitura. In caso affermativo, al fine di una corretta valutazione tecnico-economico è necessario ricevere i dati relativi ai volumi attesi di materiale da movimentare per ogni servizio.
2. Confermare che è volontà dell'Amministrazione voler dotare di trasporto meccanizzato gli edifici di recente costruzione. In caso affermativo, al fine di poter procedere alla valutazione dei relativi costi, è necessario ricevere, possibilmente in formato editabile, le planimetrie degli edifici di recente costruzione (edifici 10, 30, 31), dei laboratori (edificio 200), nonché dei collegamenti degli stessi agli altri padiglioni.

RISPOSTA

1. Si
2. Come specificato nell'ultimo periodo dell'art. 8.3.a.2 a pag. 80 del DT-O&M, la relazione sullo stato dei luoghi (art. 4 "Stato dell'arte della logistica dei trasporti") contiene le informazioni riguardanti volumi per ogni servizio.
Per quanto riguarda la richiesta sui volumi attesi non si ritiene che nel tempo vi saranno modifiche sostanziali rispetto a quanto indicato nella Relazione sullo stato dei luoghi aggiornata al 31.12.2016.

QUESITO 50

A pag. 10 del Documento per la formulazione dell'Offerta punto c) viene richiesta "nel caso il Concorrente sia raggruppato, il Mandatario dovrà allegare copia della scrittura privata ..." si parla chiaramente di Concorrente raggruppato (e quindi si intende che nulla va prodotto in caso di concorrente raggruppando); in seguito però, a pag. 11 viene scritto "I documenti di cui alla lettera c) ed e) rif. pag. 10-11 del DfO sia in caso di Concorrenti raggruppati che in caso di Concorrenti raggruppandi, debbono essere firmati dai rappresentanti legali o procuratori speciali di tutte le imprese costituenti il raggruppamento.

RISPOSTA

Il documento richiamato nella lettera c) è chiaro che debba essere sottoscritto da tutte le imprese costituenti il RTI (già costituito); il documento di cui alla lettera e) deve essere firmato da tutti i soggetti che costituiscono il RTI sia che esso sia costituito sia nel caso in cui debba costituirsi.

QUESITO 51

Al fine di consentire una corretta analisi dell'offerta economica relativa al Servizio S1 si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di mettere a disposizione dei concorrenti:

- Copia delle ultime bollette energetiche (energia elettrica e gas) delle attuali utenze servite
- Il numero del personale e le funzioni dell'attuale struttura operativa presente presso il presidio ospedaliero

RISPOSTA

Questa Amministrazione ritiene che i dati di riferimento utili al calcolo prestazionale e di consumo energetico riferito ai nuovi edifici ed alla centrale di produzione CT0 sono indicati negli elaborati progettuali.

I dati di riferimento utili al calcolo prestazionale e di consumo energetico riferito alle centrali e agli edifici esistenti sono riportati nel DT O&M al capitolo 6 Servizio S1.

Non si ritiene di fornire alcun altro tipo di dato.

QUESITO 52

1) Si prega di rettificare il chiarimento n. 45 in merito alle garanzie per il contratto di costruzione in quanto, ai sensi del comma 1 dell'art. 104 D.Lgs. 50/2016, "per gli appalti di ammontare a base d'asta superiore a 100 milioni di euro l'aggiudicatario presenta... in luogo della garanzia definitiva di cui all'art. 103,..... una garanzia..... denominata "garanzia di buon adempimento e una garanzia..... denominata "garanzia per la risoluzione".

2) Si prega di confermare pertanto che le garanzie da emettere in caso di aggiudicazione (escludendo quelle per anticipazione, per svincolo ritenute e per rata di saldo) sono 4:

- Garanzia per buona esecuzione opere propedeutiche (ex art.103 dlgs 50/16)
- Garanzia per Buon Adempimento (ex art.104 d lgs 50/16)
- Garanzia per la Risoluzione (ex art. 104 d lgs 50/16)
- Garanzia per Buona esecuzione servizi o & M (ex art. 103 d lgs 50/16).
-

3) Si prega di confermare la correttezza del testo dell'Allegato 2 contenuto nel DFO, intendendo con la dizione garanzie "Per l'esecuzione dei Lavori di Costruzione del Contratto principale – di cui all'art. 104 del D.Lgs. 50/2016", le due garanzie citate nel precedente punto 2).

RISPOSTA

Il Chiarimento 45 non ha bisogno di essere rettificato.

Per il Contratto Principale, parte afferente la Costruzione, si conferma l'applicazione della garanzia ex art. 104 c. 1; per la parte relativa ai servizi di O&M si applica quanto previsto dall'art. 103.

Le garanzie sono le 4 da Voi indicate.

Le garanzie di cui all'art. 104 sono la garanzia per il buon adempimento e la garanzia per la risoluzione.

QUESITO 53

Con riferimento all'articolo 2.1 lettera G) del disciplinare - PASSoe, si chiede se, nel caso venisse indicata la terna dei subappaltatori, il documento del PASSoe debba essere prodotto anche dai subappaltatori, oppure solo dall'operatore economico concorrente.

RISPOSTA

La Stazione Appaltante non fornisce questa tipologia di informazioni.

QUESITO 54

Nell'allegato 1 "Modello di lettera di Presentazione" è presente la frase:

"I sottoscritti dichiarano che, ai fini del soddisfacimento del requisito intendono subappaltare dette prestazioni al seguente operatore economico..... nel rispetto dei limiti di Legge".

Al riguardo la Vs. risposta al quesito n. 17 precisa che "la frase è riferita al caso di subappalto necessario, da compilarsi solo in caso di carenza di un requisito di qualificazione".

In considerazione del fatto che il CdS, in sede giurisdizionale (Adunanza plenaria) nella sentenza n. 9/2015 al riguardo del subappalto necessario ha escluso l'obbligo dell'individuazione del nominativo del subappaltatore già

in sede di offerta anche nell'ipotesi in cui il concorrente non possieda la qualificazione nelle categorie scorporabili, si chiede:

a) Se tale frase alla luce della recente giurisprudenza è un refuso;

b) Oppure se nell'ipotesi in cui, ad esempio, il requisito di qualificazione mancante ad un'ATI fosse la cat. OS4, categoria definita superspecialistica, per la quale l'indicazione della terna dei subappaltatori non è necessaria, in conformità all'art. 105, comma 6 del Nuovo Codice (in base anche ai contenuti della Vs. risposta al quesito n. 34), come ci si deve comportare, vale a dire se deve essere indicato o meno il nominativo dell'operatore economico nella frase di cui sopra per la cat. OS4 e se deve essere prodotto anche il DGUE dell'operatore medesimo.

RISPOSTA

La risposta al quesito 17 non è un refuso.

Per l'indicazione della terna dei subappaltatori si richiama quanto già chiarito nella risposta al quesito 28 e al quesito 34 del file FAQ.

Per le lavorazioni per le quali sia necessaria una particolare specializzazione, come previsto dall'art. 105 c. 6, l'indicazione della terna non è richiesta.

QUESITO 55

Nella redazione del cronoprogramma generale delle operazioni si sono riscontrate delle incongruenze fra i documenti a base di gara che vista la complessità della documentazione da produrre necessitano di formali chiarimenti.

1. L'elaborato GEN_TE0160 identificativo BNE_GEN_4cI001b presenta una discrepanza tra l'elaborato generale ed i sotto elaborati esplosi nelle pagine seguenti. Ad esempio la riga 05 – CUNICOLI IMPIANTISTICI del cronoprogramma generale presenta una durata di 640 gg che non risulta coerente con il cronoprogramma corrispondente che risulta essere di 730 gg. Analoga situazione è evidenziata nel cronoprogramma 07 – CENTRI PRELIEVI oppure 08 – MAIN STREET o 09 – CUCINA MENSA.
2. Nel CSA vengono raccolti gli edifici in interventi tabella 9 richiamati a seguire anche nelle attività di O&M ecc.. Il raggruppamento prevede la durata di 913 GG per l'intervento 1 e 1278 GG per gli altri interventi. Si evidenzia che l'intervento 5.1 Edificio escluso piano q1 in tabella ha una durata di 1278 gg ma in cronoprogramma ha una durata di soli 1090 GG

A seguito di queste puntuali osservazioni si chiede se prevalgono nella logica di creazione del cronoprogramma le durate esposte nel cronoprogramma generale, nei cronoprogrammi di dettaglio oppure nella tabella 9.

Da una complessiva valutazione dei tempi e delle attività richieste, si crede che la risposta corretta sia che prevale la durata esposta nel cronoprogramma generale ma di questo se ne chiede conferma all'amministrazione.

RISPOSTA

Si conferma che prevale la durata esposta nel Cronoprogramma generale fermo restando il Caposaldo dei 913 gg per intervento 1 e la durata massima di tutti gli altri interventi di 1278 gg.

QUESITO 56

1

All'art. 4.1.b.4 – Punteggio per il Real Estate del DFO per la valutazione del valore dei progetti di riqualificazione relativo al REM2 si riporta che verranno presi in considerazione i Quadri economici dei progetti definitivi riferiti ai richiamati interventi di recupero, approvati formalmente dai Committenti. A tal proposito si chiede:

- Se i valori dichiarati dal concorrente possono essere desunti dai quadri economici consegnati ai committenti e verificabili presso i contatti degli stessi forniti dal concorrente.

2

All'art. 4.1.b.1 – Punteggio del coordinatore dell'operazione del DFO viene definita “commessa di caratteristiche e dimensioni simili a quella in oggetto” un insieme complesso di edilizia sanitaria, edifici e/o impianti industriali anche con funzioni differenziate, interventi nel terziario, opere di urbanizzazione, viabilità e trasporti, attuazione di piani di recupero, grandi opere strutturali, purché del valore minimo complessivo per commessa pari a 100 milioni di euro. A tal proposito si chiede se le tipologie di opere riportate sono da considerarsi equivalenti tra di loro e quindi come “commessa di caratteristiche e dimensioni simili a quella in oggetto” può intendersi una delle tipologie di cui sotto:

- un insieme complesso di edilizia sanitaria purché del valore minimo complessivo per commessa pari a 100 milioni di euro
- edifici e/o impianti industriali anche con funzioni differenziate purché del valore minimo complessivo per commessa pari a 100 milioni di euro
- interventi nel terziario purché del valore minimo complessivo per commessa pari a 100 milioni di euro
- opere di urbanizzazione, viabilità e trasporti purché del valore minimo complessivo per commessa pari a 100 milioni di euro

- attuazione di piani di recupero purché del valore minimo complessivo per commessa pari a 100 milioni di euro
- grandi opere strutturali purché del valore minimo complessivo per commessa pari a 100 milioni di euro

e non solo un insieme complesso di edilizia sanitaria.

RISPOSTA

1. **Si conferma**
2. **Si conferma**

QUESITO 57

1) Con riferimento alla garanzia relativa al servizio O&M di cui all'articolo 6.7 c) del CSA si prega di:

- Chiarire se detta garanzia debba essere emessa parametrandola all'intero periodo della gestione dei servizi (9 anni) ovvero debba essere parametrata all'importo annuale rinnovabile;
- Esplicitare la percentuale da garantire.

2) Si prega di confermare che le seguenti garanzie verranno ridotte proporzionalmente in relazione ai lavori eseguiti e agli importi dei relativi certificati di pagamento:

- Garanzia di Buon Adempimento, Garanzia definitiva Opere Propedeutiche, Garanzia per la risoluzione, Garanzia per le anticipazioni opere propedeutiche e Garanzia anticipazione Interventi di Costruzione.

3) Con riferimento all'Allegato 1", in caso di RTI costituita, si prega di confermare che detto documento dovrà essere redatto e sottoscritto dalla sola Mandataria e che le mandanti presenteranno solamente una dichiarazione nel caso in cui dovessero essere occorse variazioni rispetto a quanto dichiarato in fase di prequalifica.

4) Si prega di confermare che al punto c) della "Busta 1" deve essere inserita copia originale notarile del RTI con conferimento di mandato collettivo con rappresentanza.

RISPOSTA.

1) La garanzia relativa al servizio O&M di cui all'art. 6.7.b.1 del CSA si conferma che la stessa dovrà essere parametrata all'intero periodo della gestione dei servizi pari a 9 anni con la percentuale prevista all'art. 103.

2) La riduzione è applicabile a tutte le garanzie elencate ad esclusione della garanzia di buon adempimento e la garanzia per la risoluzione.

3) In caso di RTI costituita deve essere firmato dalla sola Mandataria . Le variazioni per le mandanti sono ammesse nei casi previsti dalla legge.

4) Si conferma.

QUESITO 58

Con riferimento al Capitolato Speciale di Appalto, articolo 1.2 "Quadro sintetico dell'operazione", nel capoverso in cui si riporta *"inserire i servizi di trasporto logistico automatizzato nel rispetto del progetto esecutivo di gara con logiche di ottimizzazione e meccanizzazione degli apparati di distribuzione dei vari beni, sanitari e non, necessari al corretto funzionamento dei reparti di degenza."*, si chiede di confermare che: tale previsione ammetta ottimizzazioni che prevedono interventi edilizi, quali a mero titolo di esempio sostituzione di impianti elevatori, apertura di varchi, sostituzione di porte, sugli edifici classificati come recenti (10,30,31), atti a consentire il corretto funzionamento del sopracitato servizio.

RISPOSTA

Si, limitandosi alle modifiche strettamente necessarie nella logica dell'ottimizzazione del servizio.

QUESITO 59

Con la presente siamo a sottoporvi i seguenti quesiti:

1) Premesso che:

- il bando chiede di individuare un Real Estate Manager o meglio un manager che gestisca le attività di Real Estate così definite nel CSA: "Attività di analisi, sviluppo e progettazione finalizzata a creare le condizioni per la valorizzazione e successiva collocazione sul mercato del C.M.S.C.";
- tale figura, le cui attività sono meglio identificate al Capitolo 3 del CSA che cita "Il Real Estate Manager organizza, sviluppa e controlla i processi di Real Estate del Contratto secondo gli obiettivi fissati dal PM nel rispetto degli obblighi contrattuali" è quella di un Manager in grado di controllare e coordinare un processo complesso;
- la gestione del patrimonio immobiliare impone una serie di attività e capacità organizzative, sia di carattere operativo che economico, in cui la progettazione, affidata a terzi, è solo una parte del tutto.

Rilevato che lo stesso CSA stabilisce che il Real Estate Manager dovrà:

- approfondire i contenuti del PdR identificando i contenuti delle trasformazioni ammesse, i vincoli da rispettare e i processi amministrativi/autorizzativi cogenti e gli enti di riferimento;
- acquisire puntualmente tutti gli elementi conoscitivi dello stato di fatto dei luoghi e degli immobili;
- identificare gli stakeholder portatori di interesse oltre agli enti di riferimento dei processi amministrativi e di controllo e provvedere alla loro informazione sistematica sullo stato dei processi secondo le direttive del tavolo tecnico;
- sviluppare ipotesi di trasformazione coerenti con gli elementi conoscitivi acquisiti ai punti precedenti;
- sviluppare ipotesi di trasformazione che massimizzano la valorizzazione, verificandone l'appetibilità del mercato, il consenso della Pubblica Amministrazione e di tutti gli stakeholder;
- sviluppare il Piano Economico, Finanziario e di Valorizzazione di cui all'art. Art. 3.9 -;
- identificare l'ipotesi di trasformazione di maggiore valore;

- affiancare all'ipotesi di trasformazione un Piano operativo che identifichi puntualmente tutti i processi necessari a concludere la trasformazione con la sua messa a reddito;
- dotare il Piano operativo dei processi di acquisizione delle risorse necessarie;
- relazionare sull'avanzamento dei processi, in appositi Report di sistema, i cui contenuti e periodicità sono definiti con il tavolo tecnico anche in relazione alla proposta formulata in fase di offerta;

Rilevato altresì che è di tutta evidenza come il Real Estate Manager è un manager in grado di:

- 1) Coordinare e gestire le Due Diligence legali, fiscali, ambientali, archeologiche;
- 2) Coordinare e gestire il team di progettisti e relazionarsi con tutti gli enti preposti;
- 3) Controllare i costi, sia in fase di strutturazione dell'operazione sia in fase di realizzazione e di vendita che in fase di dismissione;
- 4) Strutturare e gestire Piani Economici e Finanziari complessi e sviluppare Cash Flow previsionali; incluso lo studio della domanda e dell'offerta di mercato, la valutazione dei rischi e dei rendimenti oltre a saper quindi sviluppare analisi di sensitività sui modelli;
- 5) Strutturazione e gestione di operazioni di finanziamento di Real Estate, coinvolgendo e negoziando con tutti gli stakeholders coinvolti: banche, SGR e Fondi di investimento, utenti finali strutturati;
- 6) Gestire e interpretare le dinamiche immobiliari complesse e le dinamiche dei prezzi, sia per le porzioni in vendita, sia per quelle locate e/o gestite in concessione;
- 7) Gestire i contratti con una o più Agency e sviluppare piani di Marketing;
- 8) Gestire il Property Manager per le porzioni a reddito, prevedendo e operando in modo da rispettare le previsioni relative ai costi di manutenzione ordinaria, straordinaria e agli altri costi di gestione. Prevedere e tutelare l'operatore in merito alle dinamiche di Ramp Up e a quelle relative alle eventuali morosità;
- 9) Gestire le problematiche amministrative e fiscali;
- 10) Coinvolgere gli Stakeholders e negoziare i contratti di dismissione e messa a reddito (ad esempio contratti di gestione con grandi catene alberghiere, grandi catene di vendita, aziende strutturate, clienti finali).

Si evidenzia quanto segue:

1. il Bando ha richiesto una figura che abbia sviluppato, nel ruolo, piani di trasformazione Urbana, Piani di Recupero e Piani di Recupero Finalizzati, specificando che per finalizzati si intende che siano andati a buon fine, avendo a comprova atti di vendita o preliminari di vendita;
2. la risposta al quesito numero 15, se letta in combinato disposto con il punto 4.1.b.4 dell'assegnazione dei punteggi potrebbe stravolgere completamente il bando, lasciando intendere che un professionista, nell'esempio viene citato addirittura un progettista, possa far valere il numero di progetti a cui ha partecipato, ad esempio sviluppando la mera progettazione architettonica, in un ruolo completamente diverso rispetto al Real Estate Manager, così come definito nel CSA.

e
si chiede di meglio specificare quanto indicato nella risposta 2) al quesito 15, escludendo che un mero progettista possa far valere progetti (progetti di riqualificazione e riedificazione, piani di trasformazione urbana) in cui non ha avuto il ruolo di Real Estate Manager.

- 2) Con la presente siamo a richiedere in quale sottobusta dell'Offerta tecnica (precisamente nella 2 A o nella 2 B)

deve essere allegato eventuale materico, atto a illustrare nel dettaglio la fasizzazione e le modalità di cantierizzazione analizzata e proposta dalla Scrivente ATI.

RISPOSTA

Si conferma quanto già indicato nella risposta al quesito 15. Il materiale materico atto a illustrare nel dettaglio la fasizzazione e le modalità di cantierizzazione analizzata e proposta dovrà essere inserito nella sottobusta 2B

QUESITO 60

Quesito 1

In relazione alla figura del Real Estate Manager si richiede se un architetto che ha redatto piani di riqualificazione e rigenerazione urbana e ne ha redatto i progetti, di interventi che sono stati realizzati e che hanno trovato interesse ed appetibilità sul mercato e che sono stati venduti, può essere considerato un Real Estate Manager.

Quesito 2

All'art. 4.1.b.4 – Punteggio per il Real Estate del DFO per la valutazione del valore di realizzo del punteggio relativo al REM3 si riporta che verrà preso in considerazione la somma degli importi dei contratti preliminari o di vendita, sottoscritti e registrabili al medesimo progetto di riqualificazione o piano di recupero di cui ai punti A) e B). A tal proposito si chiede

- Se per la valutazione di tale valore, in assenza dei contratti preliminari o di vendita in quanto spesso atti privati, è possibile ricavare tale valore da enti istituzionali nazionali tipo Catasto o similari e verificabili presso i contatti dei committenti forniti dal concorrente.

RISPOSTA

- 1. Si conferma**
- 2. Si conferma**

Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana
Dipartimento Area Tecnico
Il Responsabile
Ing. R. GIAMBASTIANI

