

BANDO DI GARA (Procedura ristretta)

NOTA ESPLICATIVA AL BANDO INVIATO ALLA GUUE IN DATA 16/01/2017

Premessa

La presente nota integra le informazioni contenute nel bando di gara sui requisiti di partecipazione e sulla compilazione della domanda di partecipazione, ed esplicita le motivazioni che hanno determinato l'Azienda ad operare le scelte qui indicate.

Si ricorda che, in caso di raggruppamento già costituito, la capofila potrà sottoscrivere le dichiarazioni anche in nome e per conto degli associati (allegare copia anche informale dell'atto notarile).

Tutta la documentazione dovrà essere prodotta in lingua italiana. Eventuali documenti redatti in altre lingue dovranno essere corredati da traduzione giurata o asseverazione. L'eventuale mancata asseverazione potrà essere oggetto di regolarizzazione.

1) Breve descrizione dell'appalto (punto II.1. 4 e II.2.4 del Bando)

L'Azienda intende procedere alla realizzazione del nuovo polo ospedaliero universitario sito in località Cisanello, nel comune di Pisa. All'interno del polo sarà realizzato il nuovo ospedale ed anche alcune strutture destinate ad attività didattica. L'intera operazione è descritta nelle Linee Guida approvate con delibera n° 775 del 09/08/2016 che sono a disposizione dei soggetti interessati, sul sito aziendale.

L'operatore economico che si aggiudicherà l'appalto dovrà procedere all'acquisto, anche per lotti, ed alla valorizzazione del complesso immobiliare del Santa Chiara sito in Pisa, che sarà dismesso una volta realizzato il nuovo polo. Il valore del complesso immobiliare del S. Chiara è pari ad Euro 122.500.000,00 come indicato da stima dell'Agenzia delle Entrate.

Si fa presente che all'Aggiudicatario, al momento della stipula del Contratto Preliminare di Compravendita, che sarà sottoscritto prima del Contratto delle Opere Propedeutiche, sarà richiesto il versamento, a titolo garanzia per la stipula dei rogiti definitivi di acquisto, di un importo pari a € 12.250.000,00 (dodicimilioniduecentocinquantamila). Qualora l'appaltatore non proceda all'acquisto del patrimonio immobiliare messo in gara entro il termine prescritto dai documenti di gara, l'Azienda tratterà la somma versata a garanzia. Le modalità puntuali ed i relativi tempi saranno indicati nei documenti di gara.

Si evidenzia sin d'ora che il pagamento dei lavori svolti sarà effettuato totalmente nel corso della loro realizzazione, restando indifferente l'esecuzione dei lavori ed il completamento delle opere oggetto dell'appalto ai tempi ed alle modalità dell'anzidetto acquisto.

L'appalto ha la durata complessiva di 4.833 giorni;

L'operazione è così articolata:

- Sviluppo dell'attività di Real Estate di cui al Contratto Preliminare: 4.833 gg.
- Sviluppo Contratto Opere Propedeutiche: 180 gg.
- Sviluppo del Contratto: 4.652 gg. di cui:
 - Costruzione: 1.278 gg
 - Fase di Collaudo provvisorio: 90 gg
 - Servizi di O&M: 3.285 gg

2) Condizioni di partecipazione (punto III.1 del Bando)

I requisiti di qualificazione soggettivi ed oggettivi richiesti dal punto III.1 del bando sono comprovati attraverso la compilazione del Documento di Gara Unico Europeo (DGUE) di cui all'art. 85 d.lgs. 50/2016, scaricabile dal sito dell'AOUP <http://www.ao-pisa.toscana.it> nella sezione "Gare/bandi di gara/invitation to tender"

La dichiarazione deve essere accompagnata, a pena di esclusione, dalla fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore.

Si ricorda che l'accertamento della veridicità dei requisiti o di qualsiasi altra dichiarazione o documentazione prodotta, potrà essere effettuato dall'Azienda in ogni momento; pertanto il superamento di una o più fasi procedurali non comporta alcuna forma di sanatoria né pregiudica le potestà di verifica della Committente.

In caso di candidati raggruppandi, ogni componente dovrà compilare il proprio DGUE. L'Azienda invierà solo all'impresa capogruppo tutte le successive comunicazioni inerenti la presente gara.

Si ricorda che in forza dell'art. 89 del D.Lgs. 50/2016 i Candidati possono soddisfare i requisiti di capacità economica e finanziaria ed i requisiti di capacità tecnica anche a mezzo di soggetti ausiliari.

2.1 Abilitazione all'esercizio dell'attività professionale, inclusi i requisiti relativi all'iscrizione nell'albo professionale o nel registro commerciale (punto III.1.1 del Bando)

Fermo restando che i candidati non devono trovarsi, a pena di esclusione, nelle condizioni di cui all'art. 80 d.lgs. 50/2016, viene richiesto come ulteriore requisito soggettivo, l'iscrizione alla CCIAA o a registro equivalente dello stato membro di stabilimento.

2.2 Capacità economica e finanziaria (punto III.1.2 del Bando)

Il requisito è soddisfatto mediante le dichiarazioni relative ai fatturati di cui ai punti III.1.2, lettere a) e b) del Bando, ossia, ai sensi dell'art. 61, c. 6, del D.P.R. 207/2010, applicabile ex art. 216, c. 14 d.lgs. 50/2016:

- a) con un fatturato ottenuto con lavori svolti mediante attività diretta ed indiretta nei migliori 5 anni del decennio precedente la pubblicazione del Bando. L'entità del presente requisito di qualificazione è stata individuata sulla base del valore minimo previsto

dall'art. 61, c. 6, del D.P.R. 207/2010, ovvero € 619.000.000,00. pari a circa 2,5 volte l'importo dei lavori a base di gara.

- b) Con un fatturato per commesse di gestione del patrimonio immobiliare non inferiore ad € 30.000.000 riferiti al triennio 2013-2015; verranno considerate a tal fine le commesse di gestione del patrimonio immobiliare (O&M) contenenti il servizio calore (compresa la fornitura del combustibile) e freddo e la manutenzione ordinaria di immobili. Per commessa si intendono uno o più contratti inerenti una stessa opera od impianto, affidati dallo stesso committente. Ad esempio, un Candidato che sia stato affidatario, per la stessa opera, di due contratti separati relativi rispettivamente uno all'attività di servizio calore (compresa la fornitura del combustibile) e freddo ed un altro all'attività di manutenzione ordinaria di immobili può considerare l'insieme dei due contratti come un'unica commessa. Qualora le commesse comprendano anche altre attività saranno presi in considerazione solamente i fatturati relativi alle attività sopra indicate di servizio calore (compresa la fornitura del combustibile) e freddo e di manutenzione ordinaria degli immobili. Si fa presente che il fatturato minimo di € 30.000.000 nel triennio 2013-2015, è stato individuato prendendo come base il valore del canone annuale (€ 19.000.000) della gestione del patrimonio immobiliare delle strutture interessate al servizio, aumentato di circa il 50% nonostante che il requisito possa essere soddisfatto facendo riferimento al doppio, ciò al fine di agevolare la partecipazione alla procedura, vista la notevole entità dell'importo in discussione.

Per i requisiti di cui sopra, saranno presi in considerazione solamente i fatturati per attività svolte direttamente dal Candidato e/o dal soggetto del quale il Candidato si avvalga ai sensi dell'art. 89 del D.lgs. 50/2016 senza il concorso di terzi.

Si fa presente che in caso di raggruppamenti, si applica l'art. 92 del D.P.R. 207/2010.

Per le dichiarazioni relative ai fatturati di cui ai punti a) e b) dovranno essere compilate le tabelle n.1 e n.2 inserite nel modulo "Domanda di partecipazione con dichiarazione sui fatturati" disponibile sul sito dell'AOUP all'indirizzo <http://www.ao-pisa.toscana.it> nella sezione "Gare/bandi di gara/invitation to tender".

2.2.1 Schede descrittive di commessa

Dovendo garantire la *par condicio* e volendo agire in modo trasparente, l'Azienda ha ritenuto di ricorrere all'uso di Schede descrittive, al fine di consentire un'agevole ed omogenea valutazione dei requisiti vantati dai Candidati. Ciò al tempo stesso permette, a chiunque possa averne interesse, di verificare la linearità del comportamento dell'Azienda ed a quest'ultima di esercitare il diritto/dovere di controllare, in ogni tempo, la veridicità delle dichiarazioni.

Alla domanda di partecipazione i Candidati dovranno quindi allegare le Schede descrittive delle commesse di cui al punto III.1.2, lettere b) del Bando disponibili sul sito dell'AOUP all'indirizzo sopra riportato. Scaduto il termine di presentazione delle domande di partecipazione, non è ammessa la presentazione di nuove schede.

Si ricorda ai Candidati che il responsabile unico del procedimento (di seguito RUP), ai sensi dell'art. 357 del C.P., è pubblico ufficiale e che i consulenti di cui intendesse avvalersi nel

compimento delle verifiche e degli accertamenti consentiti dalle vigenti disposizioni comunitarie e nazionali, sono altresì qualificabili come pubblici ufficiali.

Ciò premesso l'Azienda si riserva, salvo che per fatti certificati da soggetti dalla legge autorizzati a rilasciare pubbliche attestazioni, di compiere in ogni momento, cioè fino a quando i Candidati vantino un qualsiasi interesse alla procedura, le ispezioni, le verifiche e le richieste di prova, necessarie e/o utili alla verifica delle circostanze risultanti dagli atti di gara.

In caso di ingiustificata sottrazione alle richieste il RUP, assegnato un termine di adempimento non inferiore a tre giorni lavorativi, pronuncerà l'esclusione dalla gara del soggetto inadempiente.

Si richiama l'attenzione sulla gravità delle conseguenze che potrebbero derivare dall'inserimento nelle Schede descrittive di commessa di dati non rispondenti al vero, circostanza quest'ultima che potrebbe essere qualificata come una falsa dichiarazione in merito ai requisiti per la partecipazione a procedure di gara.

Le Schede descrittive dovranno essere prodotte utilizzando il modello disponibile sul sito e dovranno essere compilate in tutte le loro parti. Le attività dovranno essere descritte, alle voci corrispondenti delle Schede, con dettaglio sufficiente a consentire di individuarne chiaramente il contenuto, la tipologia e l'entità. In modo analogo deve essere descritta la commessa nell'ambito della quale siano state eventualmente eseguite le attività anzidette.

Per semplificare ed accelerare l'iter della procedura, si invitano i Candidati a non fornire informazioni non richieste che comunque, non potendo essere considerate, sono irrilevanti, ed a chiedere chiarimenti qualora sorgano dubbi in ordine ai dati da inserire nelle Schede.

Per fatturato del periodo deve intendersi la somma delle fatture, al netto di IVA e oneri di legge, emesse nel periodo rilevante ai fini del soddisfacimento del requisito per la commessa in oggetto.

Per la voce 9) delle Schede descrittive di commessa relative al punto III.1.2, lett. b) valgono le seguenti prescrizioni:

- Il Candidato titolare di una commessa, che l'abbia eseguita integralmente con la propria struttura, può indicare il fatturato complessivo.
- Il Candidato titolare di una commessa, che abbia affidato in subappalto parte delle attività, deve indicare esclusivamente il fatturato relativo alle attività da lui eseguite direttamente, al netto quindi del fatturato di quelle subappaltate.
- Il Candidato che abbia effettuato le attività in associazione con terzi, deve indicare il fatturato relativo alle attività da lui eseguite direttamente, al netto quindi del fatturato relativo alle attività eseguite dagli altri componenti dell'associazione.

L'Azienda, al fine di favorire la massima partecipazione alla procedura, si riserva, ogni volta che il contenuto di una scheda non sia sufficientemente chiaro, di invitare i Candidati a fornire le delucidazioni del caso, fissando un termine perentorio; solamente in caso di inosservanza di detto termine la scheda non sarà presa in considerazione ai fini della partecipazione alla procedura. Nel caso in cui si rendessero necessarie integrazioni di elementi essenziali alle dichiarazioni già trasmesse, che non riguardino l'offerta tecnica o economica, la disciplina ap-

plicabile sarà quella prevista dall'istituto del soccorso istruttorio di cui all'art.83 del D.lgs50/2016, con applicazione della sanzione pecuniaria pari ad € 5.000 per ogni richiesta di integrazione.

Si invitano gli interessati a rispettare puntualmente le istruzioni contenute nella Scheda, attenendosi alle seguenti indicazioni:

- a) inoltrare subito una richiesta di chiarimento qualora il Bando o la Nota esplicativa non fossero ritenuti sufficientemente espliciti;
- b) evitare aggiunte, integrazioni, depliant pubblicitari o quant'altro, perché si tratterebbe di documentazione non richiesta e come tale non valutabile che rende più difficile l'attività di esame da parte dell'Azienda e rischia di creare fraintendimenti.

Inoltre, alla voce 1) "Candidato" della Scheda relativa al punto III.1.2, lett. b) del Bando deve essere indicato, in caso di raggruppamento, il componente del raggruppamento che ha effettivamente eseguito le attività di che trattasi. Alle voci 6) e 9) della Scheda vanno indicati rispettivamente l'importo dei servizi ed il fatturato relativi esclusivamente ai servizi calore (compresa la fornitura del combustibile) e freddo e manutenzione ordinaria di immobili, al netto quindi di altri servizi eventualmente inclusi nella commessa.

2.3 Requisiti di capacità professionale e tecnica (punto III.1.3 del Bando).

La capacità economica e finanziaria deve essere provata con l'esibizione di adeguate attestazioni SOA. Il requisito è soddisfatto mediante la dichiarazione di cui al punto 2 del modulo **"Domanda di partecipazione con dichiarazione sui fatturati"**.

A tal fine si indicano di seguito le categorie e le classifiche relative ai lavori che devono essere svolti comprensivi della quota della sicurezza:

CATEGORIA	DESCRIZIONE	CLASSIFICA	IMPORTO
OG 1	Edifici Civili ed Industriali	classifica VIII	€ 126.277.055,07
OG 3	Strade autostrade,ponti ecc	classifica IV-bis	€ 2.818.573,94
OG 4	Opere d'arte nel sottosuolo	classifica IV-bis	€ 2.883.941,83
OG 6	Acquedotti, fognature	classifica IV	€ 2.114.819,85
OS 1	Lavori in terra	classifica IV-bis	€ 3.174.808,41
OS 3	Impianti idricosanitario, cucine, lavanderie	classifica VII	€ 14.291.853,71
OS 4	Impianti elettromeccanici trasportatori	classifica V	€ 3.597.919,16
OS 24	Verde e arredo urbano	classifica IV	€ 2.061.590,44
OS 28	Impianti Termici e Condizionamento	classifica VIII	€ 49.950.285,68
OS 30	Impianti Interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	classifica VIII	€ 40.194.668,06

Relativamente ai servizi si richiama integralmente quanto riportato al suddetto punto 2.2 lettera b).

3. Criteri di aggiudicazione (punto II.2.5 del Bando)

Il criterio di aggiudicazione scelto dall'Azienda è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, dando la seguente ponderazione: 70 alla qualità e 30 al prezzo.

Si fa presente che l'offerta, sia tecnica che economica, che dovranno presentare i Concorrenti avrà ad oggetto tutte le prestazioni che saranno affidate all'appaltatore, quindi sia la costruzione che gestione del patrimonio immobiliare (O&M).

4. Informazioni relative ai limiti al numero di candidati che saranno invitati a partecipare (Punto II.2.9 del Bando).

Come indicato al punto II.2.9 del Bando, nella presente procedura è applicato l'istituto di cui all'art. 91, d.lgs. 50/2016, ossia la possibilità di ridurre il numero dei candidati idonei da invitare a presentare offerta. L'Azienda procederà dunque a invitare un numero di candidati idonei se disponibili, pari a 9.

Ai fini della selezione, ai Candidati è richiesto di indicare, nella dichiarazione di cui al modulo "**Domanda di partecipazione con dichiarazione sui fatturati**", Tabella n.3, il fatturato globale del triennio **2013-2015** ossia il fatturato relativo a tutte le attività del Candidato, e nella Tabella n.4 il fatturato per lavori rientranti nella categoria OG1 del triennio **2013-2015**

In virtù di quanto sopra detto ove i soggetti ammessi alla selezione siano in numero inferiore od eguale a 9, verranno tutti invitati a presentare offerta. Ove i soggetti ammessi siano più di 9, sarà redatta una graduatoria in ordine decrescente del fatturato globale del triennio **2013-2015** così come riportato nella Tabella n.3 della dichiarazione di cui al modulo "**Domanda di partecipazione con dichiarazione sui fatturati**". I soggetti inclusi nella graduatoria saranno divisi in tre gruppi, in ordine decrescente di detto importo. Nel caso la divisione di N (numero degli ammessi) per tre desse resto uno, il primo ed il terzo gruppo avranno un numero di componenti pari a $N/3$, mentre il secondo gruppo avrà un numero di componenti pari a $N/3+1$. Nel caso il resto sia due, il secondo gruppo avrà un numero di componenti pari a $N/3$, mentre il primo ed il terzo gruppo avranno un numero di componenti pari a $N/3+1$. Da ciascuno dei tre gruppi saranno quindi selezionati ed invitati i tre soggetti che detengono il maggior fatturato per lavori rientranti nella categoria OG1 nel triennio **2013-2015** così come riportato nella Tabella n.4.

La tecnica di selezione sopra esposta consente di ottenere un conveniente equilibrio fra le seguenti esigenze:

- adottare criteri di selezione obiettivi,
- rispettare l'uguaglianza fra i soggetti interessati, offrendo alla grande, alla media ed alla piccola impresa eguali possibilità di partecipazione.

Considerato poi che la partecipazione dei RTI rende alquanto difficile prevedere in quale dei tre gruppi anzidetti un qualunque soggetto si troverà ad essere inserito, la tecnica adottata dall'Azienda la svincola da qualsiasi discrezionalità e la sottrae ad ogni critica di eccesso di potere, fermo restando che, comunque vada, l'Azienda ha la garanzia di affidare ad un soggetto in possesso dei requisiti minimi l'esecuzione dell'intervento e la gestione del patrimonio immobiliare.

5. Richieste di chiarimento

Sempre nell'ottica della trasparenza e della *par condicio*, quindi nell'interesse di tutti, è fatto obbligo agli interessati di attenersi alla logica della legge 241/90. In proposito si ricorda che le richieste di chiarimento inviate all'indirizzo e-mail aoup.dat@postacert.toscana.it e le relative risposte saranno rese note a tutti i soggetti interessati alla gara mediante pubblicazione sul sito <http://www.ao-pisa.toscana.it/>

Nel corso della gara, i Candidati sono sollecitati ad un comportamento improntato alla massima lealtà consistente nel segnalare tempestivamente tutte le ragioni di dissenso in ordine alla legittimità dei comportamenti della Committente, nell'ambito dei principi stabiliti dagli articoli 1337 e 1338 c.c..

Pisa, li 16/01/2017

Il Responsabile unico del procedimento
Ing. Rinaldo Giambastiani



