

**PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI CONSULENZA TECNICA IMMOBILIARE FINALIZZATA ALLA RAZIONALIZZAZIONE ED OTTIMIZZAZIONE DEGLI SPAZI DI LAVORO (CIG. 5221604BEC)**

**PUBBLICAZIONE DEI CHIARIMENTI RICHIESTI AI SENSI DEL PUNTO XI DEL DISCIPLINARE DI GARA**

**NB.** L'importo che l'aggiudicatario dovrà rimborsare alla stazione appaltante, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione per le spese di pubblicazione di cui all'art. 66 co. 7 secondo periodo del D.Lgs. 163/06, quantificato al punto IX del Disciplinare in € 3.450 oltre IVA, è stato rideterminato in € 2.000 oltre IVA in considerazione delle migliori condizioni ottenute dall'Agenzia del demanio successivamente alla pubblicazione della documentazione di gara.

- 1 - QUESITO -** In relazione ai requisiti economico-finanziari di cui al punto A.4 del Disciplinare di gara si chiede se l'importo richiesto come requisito di cui al punto b.1) è assolvibile anche come somma di più commesse presso clienti diversi, così come definito al capoverso successivo dove è scritto *.....in relazione al punto b.1) dovranno essere indicate esperienze sia di razionalizzazione che di pianificazione anche riconducibili a commesse diverse...*
- In caso di risposta positiva tale requisito può essere posseduto, in caso di Raggruppamento di tipo orizzontale, in misura almeno pari al 40% dalla mandataria e cumulativamente nella misura minima del 10% dalle restanti mandanti?
- Ad esempio è ammissibile questa configurazione per il solo requisito b.1):
- mandataria: 40% di € 300.000 = € 120.000 come somma di più progetti di razionalizzazione e pianificazione;
  - mandante 1: 20% di € 300.000 = € 60.000 come somma di più progetti di razionalizzazione e pianificazione;
  - mandante 2: 20% di € 300.000 = € 60.000 come somma di più progetti di razionalizzazione e pianificazione;
  - mandante 3: 20% di € 300.000 = € 60.000 come somma di più progetti di razionalizzazione e pianificazione.

**RISPOSTA-** Ai fini della partecipazione è necessario che il concorrente attesti di aver realizzato, tra l'altro, servizi di pianificazione e razionalizzazione su compendi immobiliari ad uso uffici con una commessa di importo pari ad almeno € 300.000 (A.4 lett. b.1 del Disciplinare).

In caso di partecipazione in forma plurima è riconosciuta ai componenti del RTI orizzontale la possibilità di frazionare l'importo richiesto qualificandosi per la quota minima indicata nei documenti di gara, ferma restando l'indivisibilità della commessa richiesta. Ogni operatore economico parte del raggruppamento quindi

dovrà attestare un fatturato specifico in servizi pianificazione e razionalizzazione nel rispetto della ripartizione delle quote indicata nel Disciplinare.

A titolo esemplificativo, il requisito in questione dovrà essere attestato:

- dalla mandataria che dovrà dichiarare di aver realizzato una commessa di valore almeno pari al 40% dell'importo sopra indicato per attività di pianificazione e/o razionalizzazione su compendi immobiliari ad uso uffici. Va da sé che ove nell'ambito della commessa in questione non siano state rese entrambe le prestazioni previste (pianificazione e razionalizzazione) sarà necessario attestare ulteriori commesse (queste ultime senza indicazioni minime di importi); ciò in virtù della previsione del Disciplinare secondo cui "in relazione al punto b.1) dovranno essere indicate esperienze sia di razionalizzazione che di pianificazione anche riconducibili a commesse diverse";
- dalla mandante che dovrà dichiarare di aver realizzato una commessa di valore almeno pari al 10% dell'importo sopra indicato per attività di pianificazione e/o razionalizzazione su compendi immobiliari ad uso uffici. Va da sé che ove nell'ambito della commessa in questione non siano state rese entrambe le prestazioni previste (pianificazione e razionalizzazione) sarà necessario attestare ulteriori commesse (queste ultime senza indicazioni minime di importi); ciò in virtù della previsione del Disciplinare secondo cui "In relazione al punto b.1) dovranno essere indicate esperienze sia di razionalizzazione che di pianificazione anche riconducibili a commesse diverse".

**2 - QUESITO -** Avendo eseguito attività di property management, si chiede se il relativo fatturato specifico debba essere inserito nella voce b.1 ovvero nella voce b.2.

**RISPOSTA**—Il Property Management altro non è che la gestione dell'immobile in tutti i suoi aspetti: amministrativo, fiscale, legale e di manutenzione. Per la pluralità di attività che può ricomprendere, il relativo fatturato non può essere inserito nel punto b.1 che riguarda la specifica attività di razionalizzazione. Potrebbe essere inserito nel punto b.2 avente ad oggetto "cost-control, cost-saving e benchmark applicati al settore immobiliare" sempreché siano esplicitate le attività svolte, data la genericità del concetto di property management, e la commessa sia relativa alla gestione di patrimoni complessi per dimensione ed eterogeneità, come espressamente previsto nel disciplinare immobiliari;

**3 – QUESITO -** Attività relative alla rinegoziazione dei canoni di locazione con conseguente riduzione degli spazi e riduzione dei canoni, deve essere considerata attività di razionalizzazione degli spazi ovvero attività di cost-control, cost-saving e benchmark?

**RISPOSTA**—In primo luogo una attività di razionalizzazione non nasce da una semplice attività di rinegoziazione dei canoni che comporta una riduzione degli spazi, bensì, al contrario, può nascere da un mutato fabbisogno che può comportare una riduzione degli spazi che, conseguentemente, può portare alla rinegoziazione dei canoni e alla loro riduzione. Per tale ragione l'attività descritta non può essere considerata di razionalizzazione degli spazi. Inoltre le attività di cost-control, cost-saving e benchmark, poiché presuppongono una gestione ottimale di patrimoni immobiliari ben più complessa, non possono riassumersi nella mera attività descritta, a meno che tali attività di rinegoziazione non siano inserite in una più vasta gamma di prestazioni;

**4 – QUESITO -** In caso di RTI Orizzontale, le singole mandanti possono essere in possesso di una percentuale inferiore al 10% o non possedere uno dei tre requisiti di fatturato specifico?

RISPOSTA– Come espressamente previsto nel disciplinare, in caso di partecipazione in RTI orizzontale i requisiti di cui al punto A.4 (fatturato globale e specifico) devono essere posseduti da ciascuna delle mandanti nella misura minima del 10% ed essere integralmente soddisfatti dall'insieme delle imprese raggruppate.

In particolare con riferimento al fatturato specifico ciascuna mandante dovrà attestare di aver realizzato un fatturato in ciascuno dei tre servizi indicati al punto A4 lett. b.1), b.2) e b.3) nella misura minima del 10%. Dette attività infatti singolarmente considerate non risultano significative e sono state previste in quanto prestazioni integrate rese nell'ambito di un servizio complesso che necessariamente le contempli tutte.

**5 – QUESITO -** In caso di RTI Orizzontale, la mandataria può essere in possesso di una percentuale inferiore al 10% o non possedere uno dei tre requisiti di fatturato specifico?

RISPOSTA– Come espressamente previsto nel disciplinare, in caso di partecipazione in RTI orizzontale i requisiti di cui al punto A.4 (fatturato globale e specifico) devono essere posseduti dalla mandataria in misura non inferiore al 40% ed essere integralmente soddisfatti dall'insieme delle imprese raggruppate. In particolare con riferimento al fatturato specifico la mandataria deve attestare di aver realizzato un fatturato nei 3 servizi indicati al punto A4 lett. b.1), b.2) e b.3) nella misura minima del 40%. Dette attività infatti singolarmente considerate non risultano significative e sono state previste in quanto prestazioni integrate rese nell'ambito di un servizio complesso che necessariamente le contempli tutte.

**6 – QUESITO –** Con riferimento alla composizione del gruppo di lavoro, si legge per le figure professionali:

*“Consultant senior*, in possesso di laurea specialistica in in possesso di laurea specialistica in ingegneria gestionale, economia o statistica ... Almeno 1 dei 2 deve essere in possesso della laurea in architettura o ingegneria con competenze applicate anche in materia di impiantistica degli edifici e di sicurezza sui luogo di lavoro;

*Consultant junior*, in possesso di laurea specialistica in architettura o in ingegneria gestionale, statistica o in economia.... Almeno 1 dei 2 deve essere in possesso della laurea in architettura o ingegneria e avere esperienza anche in materia di impiantistica degli edifici e di sicurezza sui luogo di lavoro.”

Si chiede se le sopra indicate figure debbano essere in possesso necessariamente di una laurea in ingegneria gestionale, oppure possano essere in possesso di una laurea in ingegneria in generale e se possano essere in possesso di una laurea in architettura.

RISPOSTA– Nell'ambito del gruppo di lavoro è richiesta la presenza di:

2 Consultant senior con laurea specialistica in ingegneria gestionale, economia o statistica in possesso delle specifiche esperienze previste nel disciplinare. Almeno 1 dei 2 deve essere in possesso della laurea in ingegneria con competenze applicate anche in materia di impiantistica degli edifici e di sicurezza sui luoghi di lavoro. Il richiamo alla figura dell'architetto è un mero errore materiale e pertanto siete invitati a non tenerne conto ai fini della presentazione dell'offerta.

2 Consultant junior con laurea specialistica in architettura o ingegneria gestionale, statistica o economia in possesso delle specifiche esperienze previste nel disciplinare. Almeno 1 dei 2 deve essere in possesso della laurea in architettura o ingegneria e avere esperienza anche in materia di impiantistica degli edifici e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

**7 – QUESITO –** Con riferimento al requisito economico finanziario previsto dal disciplinare (A.4 - Punto B.1) “Pianificazione e razionalizzazione su compendi immobiliari ad uso ufficio con una commessa di importo pari ad almeno € 300.000” chiediamo di specificare se tale requisito si intende rispettato con incarico di ristrutturazione di immobile ad uso ufficio che comprende pianificazione e razionalizzazione degli spazi come attività preliminare alla progettazione.

**RISPOSTA–** Il requisito finanziario previsto al paragrafo A.4, punto B.1 del disciplinare di gara, non può ritenersi rispettato con la commessa descritta in quanto l'importo indicato deve essere interamente relativo ad una commessa avente ad oggetto “Pianificazione e razionalizzazione ....” e non, come nel caso prospettato, “progettazione e ristrutturazione” nella quale potrebbe essere contemplata anche una attività di razionalizzazione degli spazi, che dovrebbe essere insita nel concetto stesso di progettazione architettonica, ma che rappresenterebbe solamente una delle tante attività previste dall'incarico indicato.

**8 – QUESITO –** I servizi aggiuntivi che saranno proposti dai concorrenti si potranno riferire a tutti i servizi oggetto della gara, o, viceversa, solo a quelli relativi all'attività formativa?

**RISPOSTA–** E' espressamente richiesta la presentazione di servizi aggiuntivi nell'ambito dell'articolazione del servizio formativo (quali assistenza in remoto, e-learning, manualistica, etc. ....) ai fini dell'attribuzione del punteggio indicato alla lett. e) del paragrafo relativo ai criteri di valutazione. Tuttavia anche per le altre attività è possibile segnalare proposte migliorative per ottenere, a discrezione della Commissione, un maggior punteggio in ordine alle altre voci indicate nella griglia per la valutazione delle offerte (riportata a pag. 18 del Disciplinare).

**9 – QUESITO –** Il numero di immobili pari a 6 su cui effettuare il test è da considerarsi minimo? Può essere ampliato?

**RISPOSTA–** Come previsto al punto 3.2 del Capitolato, gli studi di fattibilità e l'audit energetico dovranno essere realizzati su almeno sei immobili. Il concorrente nell'ambito della relazione tecnica potrà indicare un numero di casi concreti aggiuntivi rispetto al predetto numero minimo.

**10- QUESITO** – Con riferimento al requisito economico finanziario previsto dal disciplinare (A.4 - Punto B.1) “Pianificazione e razionalizzazione su compendi immobiliari ad uso ufficio con una commessa di importo pari ad almeno € 300.000” chiediamo di specificare se in tale tipologia di fatturato specifico rientra la fornitura di una piattaforma informatica finalizzata alla pianificazione e razionalizzazione degli immobili.

RISPOSTA– La fornitura di una piattaforma informatica finalizzata alla pianificazione e razionalizzazione degli immobili non può rientrare nella fattispecie indicata nella suddetta sezione, che contempla invece la vera e propria attività di pianificazione e razionalizzazione su immobili ad uso ufficio.

**11- QUESITO** – Relativamente alla natura dei requisiti economico-finanziari, si richiede se nell'ambito delle attività di pianificazione e razionalizzazione siano incluse anche attività di valutazione e due diligence immobiliare, piuttosto che attività di progettazione/direzione lavori o altre attività tecniche all'uopo finalizzate.

RISPOSTA– Relativamente ai requisiti economico-finanziari, nell'ambito delle attività di pianificazione e razionalizzazione non possono essere prese in considerazione commesse aventi ad oggetto le attività tecniche da Lei elencate.