

Procedure aperte, ai sensi dell'art. 55, comma 5, D.Lgs. 163/2006, ripartite in ambiti territoriali, per la conclusione di Accordi Quadro, di cui all'art. 59, D.Lgs. 163/2006, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, ex art. 12, comma 5, D.L. 98/2011, come convertito con Legge 111/2011.

*Nel riportare di seguito le FAQ in tema di **vari argomenti** si precisa che le relative risposte tengono conto della specificità dell'ambito territoriale in relazione al quale sono pervenute all'Agenzia del Demanio.*

Quesito 1):

*La nostra società è priva dell'abilitazione D.M. 37/08. Di solito per le certificazioni ci affidiamo a tecnici esterni abilitati come previsto per legge. Nel caso in cui sarà possibile concorrere, in fase di partecipazione comunque l'impresa dovrà dichiarare il subappalto nei modi e limiti consentiti per normativa. E' possibile partecipare? **(Direzione Regionale Marche)***

Risposta:

Il possesso dell'abilitazione di cui al D.M. 37/2008 non è necessaria ai fini della partecipazione alla procedura, configurandosi quale requisito di esecuzione e non di qualificazione, secondo quanto chiarito dall'AVCP con il comunicato del 24/06/2011. Le relative lavorazioni, pertanto, potranno essere subappaltate in relazione al singolo contratto attuativo (a tal fine si tenga presente che la categoria OG11 potrà comunque essere subappaltata nei limiti del 30% ex 37 comma 11, D.Lgs. n. 163/2006).

Quesito 2):

*La cauzione sottoforma di fideiussione sarebbe da versare nel caso la domanda venisse accolta o bisogna provvedere prima? **(Direzione Regionale Emilia Romagna)***

Risposta:

La cauzione provvisoria, ai sensi dell'art.75 del D.Lgs. 163/2006, deve essere contenuta all'interno della BUSTA A "Documentazione Amministrativa". Pertanto, qualora l'offerta presentata sia sprovvista dell'impegno del fideiussore la stazione appaltante dovrà procedere all'esclusione automatica del concorrente, senza possibilità di richiederne la presentazione ex post.

Quesito 3):

*In riferimento alla gara in oggetto, dopo aver letto il disciplinare, non trovando riferimenti al sopralluogo per tale gara, chiedo cortesemente di sapere se c'è l'obbligo di sopralluogo e se sono state già indicate le date. **(Direzione Regionale Liguria)***

Risposta:

No. Considerato che in questa fase non sono note le specifiche caratteristiche degli interventi da affidare, l'appaltatore prenderà visione dello stato dei luoghi soltanto al momento dell'affidamento del singolo intervento.

Quesito 4):

Si presume che gli affidamenti verranno attribuiti con il criterio della rotazione (specialmente per il I lotto). Questo vuol dire la ditta che ha offerto il ribasso maggiore per ogni singolo lotto sarà la prima alla quale verranno affidati i lavori fino al raggiungimento del tetto massimo, e poi passerete alla seconda? (Direzione Friuli Venezia Giulia)

Risposta :

Premesso che il meccanismo della rotazione è applicabile solo per i lotti nei quali è prevista la stipula di Accordi quadro con più operatori e che quindi nel caso della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, tale meccanismo, opera solo per il lotto 1 (difatti nei lotti in cui il tetto massimo spendibile coincide con la soglia massima affidabile a ciascun operatore è stata prevista la sottoscrizione dell'Accordo quadro con un unico operatore), si precisa quanto di seguito.

L'interpretazione è corretta. Le Stazioni appaltanti procederanno all'affidamento dei singoli contratti/appalti all'aggiudicatario di ciascun lotto a cominciare dal primo classificato nella graduatoria interessata dall'intervento (Lavori NO SOA; Lavori SOA I e II Classifica; Lavori SOA dalla III alla IV classifica). Al fine di garantire la rotazione tra le imprese parti dell'Accordo Quadro, è previsto un importo massimo affidabile al medesimo operatore (tetto raggiungibile mediante un unico contratto/appalto o mediante la somma di contratti/appalti), raggiunto il quale la Stazione Appaltante interpellerà per i seguenti affidamenti la successiva impresa che ha offerto il ribasso più conveniente.

Qualora il primo incarico affidato da una Stazione Appaltante all'operatore sia di valore superiore all'importo massimo previsto, si procederà comunque all'affidamento, salvo poi non considerare l'impresa assegnataria per i successivi interventi. L'impresa con cui sono già stati contrattualizzati precedenti appalti potrà essere interpellata anche per un nuovo affidamento che superi di non più del 10% il valore residuo affidabile.

Qualora non sia stata raggiunta la soglia massima e l'impresa interpellata rifiuti un successivo affidamento perché impegnata nell'esecuzione di interventi già affidati in virtù dell'Accordo Quadro, verrà interpellata la successiva impresa che ha offerto il ribasso più conveniente salvo poi riconsiderare l'operatore che ha rifiutato di assumere l'intervento per i successivi affidamenti, fino alla concorrenza della soglia massima indicata.

Quesito 5):

E' Presente un piano di interventi da effettuarsi e relativo computo metrico, se si, è possibile prenderne visione per poter effettuare un'offerta congrua. (Direzione Regionale Campania)

Risposta:

Si segnala che la precipua natura della procedura in argomento non può prevedere un già definito progetto esecutivo: trattasi di accordo quadro finalizzato ad individuare Operatori Economici cui successivamente saranno affidati lavori senza avviare un nuovo confronto competitivo.

Ai fini dell'offerta il solo riferimento in ordine ai prezzi è il prezzario di ciascun ambito territoriale (cfr. Disciplinare VIII. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE). Qualora l'intervento comprendesse delle voci di prezzo non contemplate nel prezzario, si farà riferimento al prezzario di una delle Regioni limitrofe e verrà stabilito in esito ad un verbale di concordamento ex art. 163 del D.P.R. 207/2010.

Quesito 6):

La gara sarà aggiudicata al concorrente che offrirà il ribasso più alto? (Direzione Regionale Emilia Romagna)

Quesito 7):

Si chiede se gli appalti saranno aggiudicati, come prescritto nel disciplinare, ai sensi dell'articolo 82 comma 2 lettera A del D.Lgs. 163/2006, cioè la gara sarà aggiudicata al concorrente che offrirà il ribasso più alto. Fatta salva la presentazione delle giustificazioni, ove necessarie." (Direzione Regionale Calabria)

Risposta 6), 7) :

Come prescritto nel Disciplinare di gara, sez. VIII (Criterio di aggiudicazione) l'appalto sarà "aggiudicato", ai sensi dell'art. 82, comma 2, lett. a) del D.Lgs.163/2006, con il criterio del prezzo più basso mediante ribasso sul prezzario di riferimento previa verifica della congruità delle offerte anormalmente basse ex artt. 86 e ss. del D.Lgs. 163/2006. In ragione dei migliori ribassi offerti sul prezzario di riferimento verranno individuati gli operatori (nel numero stabilito per ciascun lotto dal Disciplinare di gara) con i quali stipulare gli accordi quadro (un accordo quadro per ciascun lotto). I singoli interventi verranno affidati agli operatori parti dell'accordo quadro con le modalità indicate nella sez. XIX "Affidamento dei singoli contratti" del Disciplinare.

Quesito 8):

Poiché le lavorazioni di cui alle categorie OG 1, OG 2 e OG 11 possono essere eseguite anche in immobili non destinati ad uffici, si chiede se, in sede di giustificazione del ribasso offerto, sia consentito dimostrare lo svolgimento di attività di tipo manutentivo analoghe a quelle oggetto di gara, mediante la produzione di documenti che dimostrino lo svolgimento di tali attività manutentive su immobili destinati ad uso ospedaliero e/o scolastico e/o residenziale. (Direzione Regionale Emilia Romagna)

Quesito 9):

Il paragrafo VIII Criterio di aggiudicazione del disciplinare prevede: «Considerato che l'offerta è formulata su un prezzario e non sono note le specifiche caratteristiche degli interventi da affidare, ai fini della verifica della congruità dell'offerta si potranno richiedere giustificativi in relazione alla organizzazione dell'offerente e documentazione attestante che attività di tipo manutentivo analogo a quelle oggetto del presente disciplinare, ossia manutenzioni ordinarie e straordinarie espletate su immobili destinati ad uffici, siano state proficuamente effettuate applicando ribassi equivalenti a quello offerto nella presente procedura». Poiché le lavorazioni di cui alle categorie OG 1, OG 2 e OG 11 possono essere eseguite anche in immobili non destinati ad uffici, si chiede se, in sede di giustificazione del ribasso offerto, sia consentito dimostrare lo svolgimento di attività di tipo manutentivo analoghe a quelle oggetto di gara, mediante la produzione di documenti che dimostrino lo svolgimento di tali attività manutentive su immobili destinati ad uso ospedaliero e/o scolastico e/o residenziale. (Direzione Regionale Trentino Alto Adige)

Risposta 8), 9):

Sì, data la peculiarità della procedura di gara, si è ritenuto necessario per la verifica della congruità dell'offerta prevedere un sistema in parte differente rispetto a quello delineato dall'art. 87, D.Lgs. 163/2006, che presuppone una qualche progettazione dell'intervento, non presente, invece, nella fase di avvio della gara per l'affidamento dell'Accordo Quadro. La ratio del sistema di verifica dell'anomalia, delineato nel Disciplinare, è volto a testare la capacità dell'offerente a sostenere ribassi analoghi a quello formulato nella gara in questione per la realizzazione di interventi della

medesima tipologia, intendendo per interventi della medesima tipologia, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili ad uso uffici o a questi ultimi assimilabili.

Questo 7):

Si chiede se gli appalti saranno aggiudicati come prescritto nel disciplinare, al sensi dell'articolo 82 comma 2 lettera A del D.Lgs. 183/2008, cioè la gara sarà aggiudicata al concorrente che offre il prezzo più alto. Fatta salva la presentazione delle giustificazioni, ove necessarie. (Questione Regionale Calabria)

Risposta 6), 7):

Come prescritto nel Disciplinare di gara, sez. VIII (Criterio di aggiudicazione), l'appalto sarà "aggiudicato" al sensi dell'art. 82, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 183/2008, con il criterio del prezzo più basso medesimo ribasso sul prezzo di riferimento previsto dalla congrua delle offerte annunciate (base ex art. 82 e ss. del D.Lgs. 183/2008). In ragione del miglior prezzo offerto sul prezzo di riferimento verranno individuati gli operatori (il numero stabilito per ciascun lotto del Disciplinare di gara) con i quali stipulare gli accordi quadro (un accordo quadro per ciascun lotto). I singoli interventi verranno affidati agli operatori parti dell'accordo quadro con le modalità indicate nella sez. XIX "Affidamento dei singoli contratti" del Disciplinare.

Questo 6):

Perché la lavorazione di cui alla categoria OG 1, OG 2 e OG 11 possono essere eseguite anche in regime non domotico ed ufficio, si chiede se, ai sensi di giustificazione del ribasso offerto, sia consentito documentare lo svolgimento di attività di tipo manutentivo analoghe a quelle oggetto di gara, mediante la produzione di documenti che dimostrino lo svolgimento di tali attività manutentive su immobili destinati ad uso ospedaliero ed ospedaliere. (Questione Regionale Emilia Romagna)

Questo 5):

Il disciplinare OG 1, OG 2 e OG 11 prevede: "Considerato che l'offerta è formulata su un prezzo e non sono note le specifiche lavorazioni dei interventi da eseguire, la ditta vincitrice della gara dovrà obbligatoriamente giustificare il ribasso offerto con la relazione che descriverà le attività di tipo manutentivo analoghe a quelle oggetto di gara, mediante la produzione di documenti che dimostrino lo svolgimento di tali attività manutentive su immobili destinati ad uso ospedaliero ed ospedaliere". (Questione Regionale Trentino Alto Adige)

Risposta 5), 6):

Per la gara di manutenzione delle parti comuni in gara, si è ritenuto necessario per la verifica della congrua delle offerte, in ragione del fatto che si tratta di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, che la ditta vincitrice della gara dovrà obbligatoriamente giustificare il ribasso offerto con la relazione che descriverà le attività di tipo manutentivo analoghe a quelle oggetto di gara, mediante la produzione di documenti che dimostrino lo svolgimento di tali attività manutentive su immobili destinati ad uso ospedaliero ed ospedaliere. (Questione Regionale Trentino Alto Adige)