AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE IN CONCESSIONE A FINI RICETTIVI DELLA FORESTERIA UNIVERSITARIA DENOMINATA "VILLA IL PINO" PERIODO DELLA CONCESSIONE: 4 ANNI.
CIG. N. 6543396532

FAQ n. 1 del 18/01/2016

DOMANDA

Chiedo chiarimenti in merito ai seguenti punti del DISCIPLINARE

- *Art. 8 – Requisiti attestante l'idoneità professionale (art. 39 del codice): è richiesto l'iscrizione al registro imprese con il codice ateco 47.99.2 "Commercio effettuato per mezzo di distributori automatici" : tale codice non è coerente con il tipo di attività oggetto del bando; si chiedono chiarimenti in merito*
- *Art. 15 – Contenuto della Busta C – Offerta Economica – all'ultimo capoverso si richiede la redazione di un "Piano Economico Finanziario asseverato da un Istituto bancario di interesse nazionale"; in genere l'asseverazione di Piani Economico-Finanziari viene rilasciata da un professionista abilitato (dottore commercialista, revisore); si richiedono chiarimenti in merito*

RISPOSTA Art. 8 – Requisiti attestante l'idoneità professionale (art. 39 del codice).
Effettivamente si tratta di un refuso proveniente da un'altra procedura. Pertanto il testo deve essere così inteso:

<u>Requisiti attestante l'idoneità professionale (Art. 39 del Codice)</u>

- **Iscrizione** al registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura della Provincia in cui l'impresa ha sede, ovvero in analogo registro dello Stato di appartenenza (all. XI C del Codice), **per tipo di attività inerente l'oggetto della presente gara**. Nel caso di organismo non tenuto all'obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A., dichiarazione del legale rappresentante resa in forma di autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, con la quale si dichiara l'insussistenza del suddetto obbligo di iscrizione e copia dello Statuto. In caso di cooperative o consorzi di cooperative, è richiesta anche l'iscrizione ai sensi del D.M. 23 giugno 2004 all'Albo delle Società Cooperative istituito presso il Ministero delle Attività Produttive (Sviluppo Economico) o secondo le modalità vigenti nello Stato di appartenenza, mentre in caso di cooperative sociali, è richiesta l'iscrizione all'Albo regionale.

RISPOSTA Art. 15 – Contenuto della Busta C – Offerta Economica).
Si riporta estratto del testo della sentenza Cons. Stato, sez. V del 23/02/2015 n. 858.

"L'art. 143 (CARATTERISTICHE DELLE CONCESSIONI DI LAVORI PUBBLICI), comma 7 del D.Lgs. n. 163/2006, prevede che*: «L'offerta e il contratto devono contenere il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti e della connessa gestione per tutto l'arco temporale prescelto e devono prevedere la specificazione del valore residuo al netto degli ammortamenti annuali, nonché l'eventuale valore residuo dell'investimento non ammortizzato al termine della concessione, anche prevedendo un corrispettivo per tale valore residuo. Le offerte devono dare conto del preliminare coinvolgimento di uno o più istituti finanziatori nel progetto (comma modificato dal D.Lgs. 113 del 31/07/2007 in vigore dal 01/08/2007 e successivamente così modificato dalla Legge di conversione 24/03/2012 n. 27 del DL 1/2012 e in vigore dal 25/03/2012)*" **La norma in questione trova applicazione anche per le concessioni di servizi disciplinati dall'art. 30, D.Lgs. 163/2006, "in quanto compatibile" come recita il comma 7. La suddetta clausola di compatibilità impone di valutare in concreto l'utilità stessa di un piano economico-finanziario, che se rappresenta la regola nel caso delle concessioni di lavori pubblici, caratterizzate dall'avere ad oggetto progettazione, esecuzione e gestione dell'opera, sempre in omaggio al principio di proporzionalità, può**

non essere necessaria, nel caso si tratti di concessioni che hanno ad oggetto servizi semplici che richiede investimenti nemmeno lontanamente comparabili a quelli che caratterizzano la concessione di lavori pubblici».
Alla luce di quanto sopra evidenziato, si ritiene che, nell'ottica dell'applicazione dello stesso principio di proporzionalità, possa essere prodotta opzionalmente una dichiarazione rilasciata da un professionista abilitato (dottore commercialista, revisore).

FAQ n. 2 del 21/01/2016

DOMANDA

Chiedo chiarimenti sull'art. 8 del Disciplinare – punto "Requisiti attestante la capacità tecnico-professionale (Art. 42 del Codice)".
Al secondo capoverso si richiede che l'azienda per poter partecipare al bando deve aver sostenuto negli anni 2011-2013 costi per il personale dipendente non inferiore al 15% del fatturato globale; tale requisito non tiene conto che spesso i servizi all'interno di strutture ricettive vengono svolte da cooperative esterne, pertanto ai fini della determinazione di tale requisito si dovranno considerare non solo i costi del personale dipendente ma anche i costi che la società sostiene per l'affidamento a terzi dei servizi, costi che nel bilancio sono inquadrati come costi per servizi.

RISPOSTA Art. 8 – Requisiti attestante l'idoneità professionale (art. 39 del codice).
In attuazione del principio di *favor partecipazioni* e di libera concorrenza, l'ordinamento, all'art. 37 del codice dei contratti, consente, sia per gli appalti dei lavori che per quelli dei servizi e forniture e dei settori speciali, la partecipazione associata alla gara riconoscendo l'accesso ai raggruppamenti temporanei di imprese (ATI o RTI). La logica di detto accesso è quella di consentire il frazionamento dei requisiti di partecipazione alla gara non riferendoli tutti ad un unico soggetto; ai fini della qualificazione assumerà rilevanza la sommatoria dei requisiti tecnici ed economici delle imprese raggruppate secondo le indicazioni normative (codice degli appalti e regolamenti attuativi).
PER QUANTO RIGUARDA IL PERIODO RELATIVO AL POSSESSO DEL REQUISITO RICHIESTO, SI RINVIA L LINK http://online.unistrasi.it/concorsi/604/Comunicazioni.pdf **comunicazione n. 3 del 22/01/2016**

FAQ n. 3 del 29/01/2016

DOMANDA

In riferimento alla gara in oggetto e in merito a quanto riportato nel Disciplinare di gara sui requisiti attestanti l'idoneità professionale, art. 8 secondo paragrafo, presentiamo il seguente quesito:

- *si chiede se la sede operativa in Toscana deve essere già posseduta al momento dell'invio della domanda di partecipazione alla gara o può essere stabilita in sede di eventuale aggiudicazione definitiva dell'appalto?*

RISPOSTA Art. 8 – Requisiti attestante l'idoneità professionale (art. 39 del codice).
A tale proposito riportiamo parti di sentenze

Tar Emilia Romagna - Bologna Sez. I - 30/01/2009 n. 93:
".....OMISSIS....., in base a un'interpretazione della norma costituzionalmente orientata e rispettosa dei principi comunitari, la disposizione del bando che richiede l'apertura di una sede operativa nel territorio comunale deve ritenersi legittima se si ritiene che all'atto della presentazione dell'offerta il concorrente non

operante nel Comune possa limitarsi a dichiarare l'intenzione di aprire una sede operativa nel Comune di .. ".....OMISSIS.....,.".

Tar Emilia Romagna - Bologna sez. 1 - 23/12/2013 n. 844
""....OMISSIS....., senza imporre ai concorrenti l'immediata operatività di dotazioni funzionali alla sola esecuzione dell'appalto prima ancora che vi fosse certezza in ordine all'aggiudicazione - questa sì sarebbe stata una pretesa in contrasto con le regole comunitarie di libera concorrenza e di par condicio fra gli operatori economici - le norme di gara legittimamente richiedevano la mera disponibilità, in forza di titolo giuridico a ciò idoneo, di mezzi tecnici necessari alla corretta effettuazione delle prestazioni contrattuali, mentre il dichiarato generico impegno a munirsi in futuro di quanto richiesto rendeva indimostrata in parte qua la capacità tecnica dell'impresa e quindi insussistente il relativo requisito di qualificazione;"

Per quanto sopra indicato, si ritiene che il concorrente non avente una sede operativa in Toscana possa essere ammesso a partecipare alla gara, previa dichiarazione di impegno ad attivare la stessa nel caso in cui risulti aggiudicatario.

FAQ n. 4 del 02/02/2016

DOMANDA

*Chiarimenti sull'art. 8 del Disciplinare laddove si richiede che il costo del personale dipendente deve essere non inferiore al 15% del fatturato globale negli anni **2011-2013**.*

Ai fini del conteggio si dovrà tenere conto che oltre al costo del personale direttole aziende che gestiscono strutture ricettive, nella gran parte dei casi, danno in appalto alcuni servizi a cooperative esterne (servizi di pulizie, portierato, lavanderia ....)sostenendo costi che si classificano nel bilancio CEE come costi per servizi; di fatto trattasi di "costi per personale indiretto"; il tutto nell'ottica di una gestione piu' elastica del personale e di una minor rigidità nella struttura aziendale.
Pertanto nella determinazione del 15% del fatturato dovremmo considerare sia i costi del personale diretto e sia i costi del personale indiretto (ovvero i costi per servizi appaltati a terzi).
La risposta data nella FAQ2 parla di ATI, ma il caso prospettato è diverso.

RISPOSTA Art. 8 – Requisiti attestante l'idoneità professionale (art. 39 del codice).
I "requisiti speciali", fanno riferimento alle caratteristiche dell'operatore economico considerato non nella sua persona, ma sotto il profilo dell'attività espletata e della sua organizzazione. A quest'ultima categoria appartengono i requisiti di capacità economico-finanziaria ed i requisiti di **capacità tecnico-organizzativa** che, di regola ,possono essere oggetto di avvalimento da parte dell'impresa che ne è sprovvista, questo perché, sempre nell'ottica comunitaria, si tratta di acquisire risorse e mezzi e non situazioni meramente soggettive."
In pratica se un operatore e economico non ha il requisito richiesto, può avvalersi di quello di un altro operatore economico: entrambi, ausiliato e ausiliario, sono responsabili in solido nei confronti della Stazione appaltante.

PER QUANTO RIGUARDA IL PERIODO RELATIVO AL POSSESSO DEL REQUISITO RICHIESTO, SI RINVIA L LINK
http://online.unistrasi.it/concorsi/604/Comunicazioni.pdf
Comunicazione n. 3 del 22/01/2016
Per mero errore materiale, nel Disciplinare di gara **all'art. 8 "Requisiti di partecipazione" Requisiti attestante la capacità tecnico-professionale (Art. 42 del Codice) -Servizio analogo**- è indicato il triennio 2011-2012-2013 quale triennio antecedente la pubblicazione della gara.
Il periodo entro il quale il servizio analogo richiesto deve essere stato svolto, è il triennio 2013-2014-2015

FAQ n. 5 del 16/02/2016

DOMANDA

Con la presente ed in relazione al bando in oggetto siamo a formulare il seguente quesito:
Si richiede conferma che per quanto agli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione, gli oneri per l'esecuzione delle opere competono al committente e solo in caso di interventi complessi possono essere a carico dell'assuntore gli oneri di progettazione e preventivazione (non vincolante), oltre all'espletamento delle procedure di autorizzazione presso gli enti competenti.

RISPOSTA

Gli importi relativi agli interventi straordinari competono alla Stazione appaltante, quale committente, con le modalità ed i tempi indicati nel "Capitolato Speciale – Manutenzione Straordinaria e Riqualificazione" (vv. in particolare primi commi del punto 2).
Sono a carico dell'assuntore gli oneri di progettazione e preventivazione (non vincolante per il committente), con le procedure indicate:

- nel "Capitolato Speciale – Manutenzione straordinaria e riqualificazione" (vv. punto 4 e in particolare punto 4.2, che per mero errore di digitazione è indicato come 5.2 a pag. 5), che prevede, in caso di interventi di dimensioni e complessità rilevanti anche una prima fase di pre-preventivazione e fornitura di documentazione tecnico-economica, funzionale alla decisione da parte del Responsabile del Procedimento di effettuare o meno l'intervento, prima della stesura del progetto definitivo e/o esecutivo ecc. (vv. seconda fase).
- nel "Capitolato Speciale Servizio Manutentivo" (vv. punti 2.2 - 9.5 e 10).

<u>Si precisa inoltre che:</u>
- a pag. 5 del "Capitolato Speciale manutenzione straordinaria e riqualificazione" i punti 4.1 e 4.2, per un errore di digitazione, sono riportati con 5.1 e 5.2 (come riportato nella risposta alla faq);
- a pag. 5 del "Capitolato Speciale Servizio Manutentivo", alla voce "Committente" è riportata, per un refuso, l'Azienda DSU e non l'Università per Stranieri di Siena.

FAQ n. 6 del 19/02/2016

DOMANDA

In merito al bando per l'affidamento della gestione in concessione a fini ricettivi della foresteria universitaria denominata "Villa Il Pino", CIG n. 6543396532, siamo con la presente a chiedere le seguenti delucidazioni:

- nel bando di gara non vengono specificati se vi sono obblighi di riassunzione nei confronti del personale dipendente attualmente impiegato. in tal senso, sarebbe eventualmente possibile avere un elenco del numero e qualifica del personale in essere?

- impianto wi-fi: nell'elenco delle dotazioni non viene menzionato alcun dispositivo di rete (switch, firewall, access point, etc..). Significa che l'impianto wifi esistente è di proprietà dell'attuale gestore e che verrà quindi interamente rimosso alla scadenza dell'appalto? In caso contrario, è possibile avere un elenco dettagliato di quanto installato?

- polizza RCT: si chiede chiarimento in merito alla polizza RCT da stipulare in caso di aggiudicazione. nel disciplinare viene chiesta una polizza per la durata della concessione con massimale da 4.000.000 mentre nel capitolato d'oneri si fa riferimento ad una polizza quinquiennale da €. 5.000.000.

- si chiedono maggiori chiarimenti in merito alla polizza decennale richiesta all'art. 13.d del capitolato d'oneri. facciamo notare che, fintanto che non vengono eseguiti eventuali lavori, risulta difficile stipulare a priori una polizza decennale in assenza dell'oggetto da assicurare. Verrà accettato l'impegno a stipulare detta polizza in caso d'uso?

RISPOSTA

Quesito n. 1: L'art. 69 del D.lgs. 163/2006, recante il titolo "Condizioni particolari di esecuzione del contratto prescritte nel bando o nell'invito", prevede che le stazioni appaltanti **possano** esigere condizioni particolari per l'esecuzione del contratto, attinenti a esigenze sociali o ambientali, purché siano compatibili con il diritto comunitario e, tra l'altro, con i principi di parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, e purché siano precisate nel bando di gara, o nella lettera invito.
Nel caso di specie la Stazione Appaltante non ha ritenuto di inserire la così detta clausola sociale in conformità di quanto espresso da ANAC con parere n. 44/2010. Tali clausole generalmente sono eventualmente previste dai CCNL di categoria.

Quesito n. 2:

L'impianto wi-fi non è nell'elenco delle dotazioni in quanto installato dall'attuale Ditta concessionaria. Non sappiamo se verrà rimosso alla scadenza dell'appalto.

Quesito n. 3: E' da ritenere valido quanto indicato nel DISCIPLINARE DI GARA e cioè: *copertura assicurativa per responsabilita civile verso terzi (RCT) con massimale unico di € 4.000.000,00 (euro quattromilioni/00).* L

Quesito n. 4:

Per quanto riguarda la polizza decennale di cui all'art. 13 d) del Capitolato d'Oneri, essa rientra fra gli obblighi e responsabilità del concessionario, deve essere prodotta alla firma del contratto, è condizione essenziale per l'Università e addirittura "qualora il gestore non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa, il contratto si risolverà di diritto ai sensi dell'art. 16", in cui è riportata la clausola.

FAQ n. 7 del 23/02/2016

DOMANDA

In merito al bando per l'affidamento della gestione in concessione a fini ricettivi della foresteria universitaria denominata "Villa Il Pino", CIG n. 6543396532, al fine di una più corretta e precisa valutazione della concessione e degli impegni legati alla stessa, siamo a chiedere le seguenti delucidazioni e integrazioni:

1) si chiede la pubblicazione dei dati statistici in merito alle presenze registrate negli ultimi esercizi (perlomeno nell'ultimo triennio 2013 – 2014 – 2015) per poter valutare il tasso medio di occupazione e gli eventuali margini possibili per inserire proposte atte ad ottimizzare le potenzialità della struttura e ampliarne l'offerta ricettiva;

2) In riferimento alla Vs. risposta al quesito n. 1 delle FAQ n. 6 del 19.02.2016, si ritiene che l'esistenza di un eventuale obbligo di riassunzione nei confronti del personale sia dato essenziale per poter formulare una corretta offerta tecnica nel caso debba prevedere l'integrazione del ns. personale dipendente con quello già presente. Chiediamo pertanto la verifica se sul CCNL applicato dall'attuale gestore viene previsto tale obbligo, ed in caso affermativo, l'elenco del personale attualmente impiegato con rispettive qualifiche ed inquadramenti. Più precisamente si richiede la possibilità di avere copia dell'ultima busta paga di ognuno dei dipendenti attualmente in servizio per il quale vige l'obbligo di riassunzione.
Nel caso in cui ciò non fosse possibile si chiede comunque di conoscere per ciascun dipendete i seguenti dati:
-numero ed importo degli scatti di anzianità;
-importo indennità integrativa;
-importo eventuale superminimo;
-eventuali altre indennità o benefit da riconoscere obbligatoriamente.

In attesa di una risposta al presente quesito, a fronte dei tempi tecnici necessari all'acquisizione della documentazione richiesta ed a quelli necessari ad una riformulazione dell'offerta tecnica, si chiede la concessione una proroga sul termine di consegna di almeno 30 giorni rispetto a quello attualmente fissato.

3) In riferimento alla Vs. risposta al quesito n. 4 delle FAQ n. 6 del 19.02.2016, si chiede di precisare come debba essere eseguita la polizza decennale in quanto all'art, 129 c.2 del D.lgs.163/2006 viene riportato:
"Per i lavori il cui importo superi gli ammontari stabiliti con decreto del Ministro delle infrastrutture, l'esecutore è inoltre obbligato a stipulare,con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione, una polizza indennitaria decennale, nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi, della medesima durata, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi."
Essendo un appalto di servizi a nostro avviso non incorre in tale situazione, mancando l'oggetto specifico da assicurare.

RISPOSTA

Quesito n. 1: Il contratto di concessione stipulato con la Società LA CASCINA GLOBAL SERVICE S.r.l., attuale gestore della foresteria, non prevede l'obbligo di trasmissione di report sulle presenze nella residenza. Il dato pertanto non è in possesso dell'Università.

Quesito n. 2: L'appalto ha per oggetto la gestione in concessione, in totale rischio di impresa, di tutte le attività necessarie al funzionamento della Foresteria sia nell'ambito di esecuzione di servizi di varia natura, sia nell'ambito di lavori di manutenzione, ordinaria e straordinaria, che garantiscano il buono stato di conservazione del complesso immobiliare.
Con il presente questo si chiede a questa Stazione appaltante di rendere pubblici dati di cui non è titolare in quanto la titolarità è dell'impresa concessionaria. Anche in base alle norme che tutelano la riservatezza, è da ritenere che soltanto l'impresa possa trasmettere questi dati ad altro soggetto.

Quesito n. 3: Il comma 2 dell'art. 129 del Codice si riferisce alla stipula della cosiddetta polizza C.A.R. che significa letteralmente "tutti i rischi del costruttore", nel senso che garantisce sia i danni subiti dall'opera in costruzione che la responsabilità civile verso i terzi durante l'esecuzione della stessa. La polizza CAR, tiene indenne l'Assicurato dai danni diretti e materiali, da qualsiasi causa determinati (esclusi errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore), che un'opera civile o un manufatto subiscono durante la fase di costruzione dell'opera, cioè dal momento in cui si inizia ad allestire un cantiere, allo scarico del materiale nello stesso, fino alla certificazione dell'ultimazione dei lavori, salvo un maggior periodo di garanzia detto di "manutenzione", su richiesta dell'Assicurato. Gli Assicurati possono essere: l'Impresa Appaltatrice, il Committente, i Subappaltatori, i Fornitori, gli Installatori, i Progettisti; in pratica tutti i partecipanti ai lavori che rivestono la figura di Assicurato. La durata della polizza inizia contestualmente all'inizio dei lavori di cantiere e termina quando viene e viene stipulata dalla Compagnia assicuratrice in base alla categoria dei lavori e al loro importo. Ogni intervento di manutenzione alla Foresteria , come detto nei capitolati tecnici, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Università. E' da ritenere quindi accettabile quanto proposto nella faq n. 6 punto 3 in merito all'impegno da parte del concorrente a stipulare detta polizza in caso di interventi di manutenzione.