

ACCORDO QUADRO SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA E LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO DEGLI STABILI COMUNALI PERIODO 15/10/2025-14/10/2027 (CON CONFERMA ANNUALE) CON OPZIONE DI PROROGA DAL 15/10/2027 AL 14/10/2029 - CUP C42F25000240004 - CIG B80103EB3E

Richiesta chiarimenti al 22.09.2025

Quesito n. 1	Chiarimento n. 1
<p>È possibile ricevere il file dgue response al fine di caricare e dgue in piattaforma per la relativa compilazione?</p>	<p>Il DGUE elettronico (DGUE request) e il DGUE - All B sono contenuti nella cartella zippata "Bando di gara e dich allegate". Al fine di una maggiore visibilità provvediamo ad estrapolare le dichiarazioni allegare dalla cartella.</p> <p>Il DGUE response è prodotto dall'Operatore Economico, a partire dal file "eDGUE Request xml", attraverso la funzione "compila DGUE". Allo scopo si aggiunge alla Documentazione di gara il manuale Sintel E-DGUE - CREAZIONE RESPONSE.</p> <p>Si ricorda comunque che, oltre al DGUE elettronico, l'operatore economico dovrà compilare e caricare nella busta amministrativa anche il DGUE - All B.</p>
Quesito n. 2	Chiarimento n. 2
<p>Requisiti di partecipazione per SERVIZI - La scrivente è in possesso di un contratto di lavoro analogo in manutenzione STRAORDINARIA degli impianti termici (quindi non nella conduzione e</p>	<p>Se la Ditta non è in possesso dei requisiti per il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria può subappaltarlo al 100% indicandolo specificamente nell'istanza di partecipazione.</p>

manutenzione ordinaria). Si chiede, pertanto, se questo può essere considerato valido ai fini della dimostrazione del relativo requisito di capacità tecnico/professionale.	
Quesito n. 3	Chiarimento n. 3
Con riferimento ai requisiti di qualificazione, confermate la possibilità di partecipare con attestazione SOA in OG11 in luogo della OS 28?	Si conferma la possibilità di partecipare con attestazione SOA in OG11; Se la Ditta non è in possesso dei requisiti per il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria può subappaltarlo al 100% indicandolo specificamente nell'istanza di partecipazione.
Quesito n. 4	Chiarimento n. 4
Con la presente siamo a richiedere se codesta rispettabile Stazione Appaltante ritenga equivalente, ai fini della partecipazione alla procedura in oggetto, l'applicazione del CCNL C018 - Unionmeccanica Confapi per i lavoratori addetti alla piccola e media industria metalmeccanica e all'installazione di impianti, rispetto al CCNL C011 - Piccole e medie industrie metalmeccaniche e di installazione di impianti, da Voi richiesto	Non trattandosi di contratti ritenuti equivalenti per legge, gli operatori economici allegano all'offerta la dichiarazione di equivalenza ex art 4 dell'Allegato I.01 al Codice
Quesito n. 5	Chiarimento n. 5
Vorremmo sapere se siete in possesso delle potenze espresse in KW degli impianti termici e frigoriferi oggetto dell'appalto di gara indicati in elenco all'interno del Bando e disciplinare di gara	Entro lunedì 8 pubblichiamo allegato con potenze. È stato pubblicato il file Allegato A con Potenze kW e NB
Quesito n. 6	Chiarimento n. 6
Si chiede conferma che la categoria OS 21 indicata nella domanda di partecipazione sia mero rifiuto, essendo richiesta ai fini della qualificazione la categoria OS28 classifica III.	Trattasi di rifiuto nel modello allegato A "Domanda di partecipazione e dichiarazioni integrative da allegare alla documentazione amministrativa". Come indicato alla pagina 14 del Disciplinare di gara, ai fini della partecipazione è richiesto il possesso di qualificazione SOA nella categoria OS28 - classifica III (o superiore) .

Quesito n. 7	Chiarimento n. 7
<p>Non riusciamo a scaricare il file DGUE xml al fine di poterlo inserire in piattaforma per poi procedere alla compilazione; quando viene scaricato si apre la pagina internet di cui alleghiamo la schermata e non il file. Pertanto vi chiediamo la possibilità di metterlo nuovamente a disposizione.</p>	<p>Il file .xml caricato nella sezione "Documentazione di gara" risulta scaricabile correttamente sia con la funzione "salva pagina con nome", sia con tasto ds del mouse e "salva destinazione con nome".</p> <p>Si invita inoltre a consultare le indicazioni contenute nel manuale Sintel E-DGUE - CREAZIONE RESPONSE pubblicato o, eventualmente. Contattare la piattaforma Sintel.</p> <p>Si ricorda comunque che, oltre al DGUE elettronico, l'operatore economico dovrà compilare e caricare nella busta amministrativa anche il DGUE - All B.</p>
Quesito n. 8	Chiarimento n. 8
<p>Con riferimento all'art. 1.4 del Capitolato Speciale d'Appalto, e in particolare al canone per il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria, si chiede conferma che tale importo, ribassato come da offerta economica, sia da considerarsi un valore a forfait.</p> <p>In altri termini si chiede di confermare che l'importo sarà calcolato come prodotto tra l'elenco prezzi giornaliero ribassato e il numero di giorni di riferimento e di quantità indicati nell'Allegato A1 al Capitolato Speciale d'Appalto.</p>	<p>Si conferma che l'importo sarà calcolato come prodotto tra l'elenco prezzi giornaliero ribassato e il numero di giorni di riferimento e di quantità indicati nell'Allegato A1 al Capitolato Speciale d'Appalto.</p>
Quesito n. 9	Chiarimento n. 9
<p>Consultando il Bando di Gara, abbiamo notato la richiesta di essere in possesso del Patentino da Terzo Responsabile di 1° Grado, idoneo alla sorveglianza sanitaria.</p> <p>E' un requisito vincolante, senza il quale non è possibile partecipare alla Gara?</p>	<p>Sì, visto gli impianti che devono essere gestiti è un requisito vincolante</p>
Quesito n. 10	Chiarimento n. 10
<p>in relazione alla gara in oggetto, si segnala che al punto 12 del disciplinare è previsto il pagamento del contributo ANAC pari a € 165,00. Tuttavia, in sede di versamento sul portale ANAC, l'importo richiesto risulta essere pari a € 90,00. Si chiede pertanto di chiarire come occorra procedere.</p>	<p>Si invitano gli Operatori Economici a procedere secondo quanto richiesto dal portale ANAC.</p>

Quesito n. 11	Chiarimento n. 11
<p>In riferimento al requisito richiesto al punto 6.5, ossia: "possesso del Patentino da Terzo Responsabile di 1° grado, idoneo alla sorveglianza sanitaria ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs 81/08, abilitato alla conduzione dei generatori di vapore ai sensi del DM del lavoro n.94 del 07/08/2020 e degli impianti termici ai sensi dell'art. 287 del D.Lgs 3/4/2006 n. 152, certificazione UNI EN ISO 9001 o attestazione ai sensi del DPR n. 207 del 5/10/2010," si chiede di confermare quanto segue.</p> <p>La scrivente è in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 avente scopo: CONDUZIONE E MANUTENZIONE DI CENTRALI TERMICHE CON L'ASSUNZIONE DEL RUOLO DI TERZO RESPONSABILE (ANCHE SUPERIORI O UGUALI A 350KW; è corretto interpretare che ai fini del soddisfacimento del requisito richiesto sia sufficiente?</p>	<p>La certificazione UNI EN ISO 9001 o attestazione SOA nelle categorie OG 11 o OS 28 è requisito ulteriore rispetto al possesso del patentino di conduttore degli impianti termici</p>
Quesito n. 12	Chiarimento n. 12
<p>Si conferma che la quota massima subappaltabile per la categoria SOA OS 28 è pari al 49,99%?</p>	<p>Si conferma che la quota massima subappaltabile per la categoria SOA OS 28 è pari al 49,99%</p>
Quesito n. 13	Chiarimento n. 13
<p>Si segnala che nel disciplinare a pag. 21 viene indicato l'importo di € 165,00 ma nel portale Anac l'importo del contributo è di € 90,00.</p>	<p>Si invitano gli Operatori Economici a procedere secondo quanto richiesto dal portale ANAC</p>
Quesito n. 14	Chiarimento n. 14
<p>Premesso che un concorrente sia abilitato alla conduzione dei generatori di vapore ma attualmente non abbia in organico personale con possesso di patentino di 1 grado, è corretto che possa partecipare alla gara dichiarando che in caso di aggiudicazione assumerà personale con il requisito richiesto.</p>	<p>Nel disciplinare di gara, il possesso del patentino di 1 grado rientra nei requisiti di idoneità professionale che il concorrente deve possedere alla data di presentazione dell'offerta. L'inserimento di questa specifica capacità prestazionale nell'alveo dei requisiti di partecipazione, sebbene inerente stricto sensu alle concrete modalità di svolgimento della futura attività contrattuale, dunque dell'offerta, risulta motivata dal rafforzamento dell'esigenza per la stazione appaltante di assicurarsi, a monte, che coloro che partecipano alla</p>

	gara dimostrino di poter essere nelle condizioni di svolgere determinate prestazioni richiedenti caratteristiche operative peculiari.
Quesito n. 15	Chiarimento n. 15
Si chiede se subappaltando per intero il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria si debbano comunque dimostrare i requisiti previsti per i servizi al ART. 6.5 DEL DISCIPLINARE DI GARA .	Se la Ditta non è in possesso dei requisiti per il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria può subappaltarlo al 100% indicandolo specificamente nell'istanza di partecipazione. Tuttavia il subappalto non si estende ai requisiti di idoneità professionale di cui all'art 6.5 - 6.5.1 del disciplinare di gara
Quesito n. 16	Chiarimento n. 16
Relativamente al requisito richiesto al punto 6.5.1 Requisiti di idoneità professionale: "possesso del Patentino da Terzo Responsabile di 1° grado", si conferma che al fine del soddisfacimento possa essere utilizzato lo strumento dell'avvalimento?	E' ammesso il ricorso all'istituto dell'avvalimento. Tuttavia chiarito dalla giurisprudenza più recente, al cospetto di un avvalimento tecnico - operativo il prestito del requisito mancante in favore dell'impresa ausiliata deve essere concreto ed effettivo, non potendo concretarsi nella messa a disposizione di un valore astratto. Con la conseguenza che è richiesta alle parti l'indicazione precisa delle risorse aziendali messe a disposizione dell'impresa ausiliata per l'esecuzione del contratto.
Quesito n. 17	Chiarimento n. 17
Con la presente si evidenzia l'impossibilità di formulare un'offerta congrua per il servizio richiesto di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di condizionamento invernale ed estivo degli immobili elencati nella documentazione di gara. Infatti, valutando la consistenza impiantistica degli stessi e le frequenze manutentive indicate nella documentazione di gara, si stima un costo per il servizio richiesto superiore alla base d'asta. Ci si riferisce nel dettaglio alla base d'asta riferita al servizio di manutenzione ordinaria (circa 86.000 Euro annui). A sostegno di tale affermazione, segnaliamo ad esempio che la manutenzione di una unità VRV esterna è posta a base d'asta al massimo a 126 € annui con quattro controlli richiesti all'anno (uno ogni tre mesi), mentre la manutenzione di tale macchina è stimabile in 350 €,	La valutazione degli interventi previsti per la conduzione e manutenzione ordinaria è da considerarsi nel complesso dell'appalto e quindi soggetta, ad esempio, all'ottimizzazione dell'organizzazione del servizio da parte dell'aggiudicatario. L'importo complessivo relativo alla conduzione e manutenzione ordinaria risulta congruo rispetto agli affidamenti espletati negli ultimi anni ed è stato oggetto di revisione dei prezzi in aumento, ritenuta congrua. L'elevato importo destinato alla manutenzione straordinaria permette altresì la possibilità di attivare interventi destinati a semplificare e automatizzare le operazioni di conduzione e manutenzione ordinaria.

con due controlli annui (uno ogni sei mesi). Il valore di Euro 350,00 annui è confortato dalla procedura di value testing eseguita comparando le offerte di più fornitori specialisti del settore. In termini sintetici: - la base d'asta del servizio di manutenzione ordinaria risulta determinata in difetto di un corretto esame del mercato e, in definitiva, sotto costo; - la base d'asta non consente quindi la partecipazione alla gara; e, per il caso di aggiudicazione, non può assicurare l'adempimento delle prestazioni richieste dal Capitolato. In proposito si aggiunga che è previsto un valore per lavori/manutenzione straordinaria pari a quasi il triplo del valore di base d'asta della manutenzione ordinaria, con evidenti conseguenze a discapito della esecuzione della manutenzione ordinaria. Pertanto al fine di assicurare una prestazione adempiente rispetto alle richieste di capitolato e soprattutto con la buona norma di gestione, conduzione e manutenzione, oltre a permettere la partecipazione ad un maggior numero di società altamente qualificate e strutturate per garantire il miglior servizio che il mercato può offrire, si chiede di procedere alla ripubblicazione della gara con valori congrui ed aggiornati.