

Procedura aperta ai sensi degli artt. 71 e 59 del D.Lgs. n. 36/2023, suddivisa in n. 4 Lotti, per la conclusione di Accordi Quadro con unico operatore per l'affidamento di servizi di architettura e ingegneria per gli immobili del Fondo i3-Patrimonio Italia gestiti da Invimit S.G.R. S.p.A.

CIG Lotto 1: BB6BA72CF8

CIG Lotto 2: BB6BA73DCB

CIG Lotto 3: BB6BA74E9E

CIG Lotto 4: BB6BA75F71

QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

QUESITO N. 5

Dal Capitolato posto a base di gara, a pag. 38 si legge:
"Si precisa che è richiesto all'aggiudicatario di mettere a disposizione n. 2 gruppi di lavoro composti almeno dalle seguenti professionalità; ciascun gruppo di lavoro si occuperà di distinte aree geografiche."
Pertanto vanno illustrati due organigramma distinti ma che nel complesso coprano 36 figure?

RISPOSTA N. 5

Si conferma che l'aggiudicatario dovrà mettere a disposizione due gruppi di lavoro, per un numero complessivo di figure professionali pari a 36.

Si precisa che come previsto all'art. 3.1 del Capitolato, le suddette figure dovranno essere assunte da professionisti/risorse distinte per ciascuna figura, ad eccezione di quelle ai seguenti numeri, che potranno essere assunte dal medesimo soggetto:

- nn. 5 e 6;
- nn. 15 e 16;
- nn. 11 e 18.

QUESITO N. 6

Con riferimento al paragrafo 4.6 dell'Allegato D - Schema AQ_signed, si prevede che le fatture debbano essere emesse dall'Appaltatore esclusivamente a seguito dell'emissione dell'attestato di regolare esecuzione delle prestazioni, secondo le modalità che saranno definite nei singoli Contratti Applicativi.

Tuttavia, si rileva che la documentazione di gara non include uno schema di Contratto Applicativo, dal quale desumere in modo puntuale le modalità operative di fatturazione e pagamento, che risultano quindi rimesse a successiva definizione.

Alla luce di quanto sopra, si chiede cortesemente di chiarire:

- se sia prevista un'anticipazione sui corrispettivi relativi ai singoli Appalti Specifici;
- Quali siano le modalità di pagamento nella fase di progettazione, ed in particolare se siano previsti pagamenti a stati di avanzamento per fasi progettuali (es. PFTE, progettazione esecutiva) e/o subordinati alla verifica/validazione delle stesse;
- Quali siano le modalità di pagamento nella fase di esecuzione, ed in particolare se siano previsti pagamenti per stati di avanzamento (SAL);
- Più in generale, quali siano i criteri e le tempistiche di maturazione del diritto alla fatturazione nei singoli Contratti Applicativi.

Si richiede inoltre, ove possibile, la messa a disposizione di uno schema tipo di Contratto Applicativo o, in alternativa, di indicazioni maggiormente dettagliate circa le modalità di pagamento applicabili.

RISPOSTA N. 6

Si risponde seguendo l'ordine dei quesiti.

- Si conferma che è prevista l'anticipazione del corrispettivo dei singoli contratti applicativi, secondo quanto indicato all'art. 125 del D.Lgs. n. 36/2023.
- Le modalità di pagamento in fase di progettazione, in fase di esecuzione e in generale le tempistiche di maturazione del diritto alla fatturazione, verranno disciplinati nei singoli contratti applicativi in quanto, allo stato attuale, la scrivente stazione appaltante non ha sufficienti elementi per fornire indicazioni al riguardo.
- Per la motivazione che precede, non è possibile fornire uno schema tipo di contratto applicativo.

QUESITO N. 7

Con riferimento al Criterio 2.3 dell'offerta tecnica del Lotto 2 (Verifica della progettazione), si chiede di confermare che la previsione relativa alla "presentazione di curricula sintetici delle risorse impiegate" sia da considerarsi un refuso. Si evidenzia, infatti, che la documentazione di gara non stabilisce limiti editoriali specifici per tali elaborati e che, alla luce delle limitazioni dimensionali previste per la relazione tecnica nonché del numero di pagine messe a disposizione per il Criterio in oggetto, risulta di fatto non praticabile l'inserimento dei suddetti curricula all'interno della stessa.

RISPOSTA N. 7

Si rileva innanzitutto che la previsione relativa alla "presentazione di curricula sintetici delle risorse impiegate" non è da considerarsi un refuso.

Ai fini della valutazione del sub-criterio 2.3 per il Lotto 2 è richiesta la presentazione di curricula sintetici, con cui si intende una descrizione di poche righe delle competenze di ciascun professionista componente l'organigramma; tali curricula vanno ricompresi nel numero massimo di facciate indicate al sub-criterio di cui sopra.

QUESITO N. 8

Con riferimento alla composizione del gruppo di lavoro minimo, si chiede conferma che la figura del progettista in conservazione e restauro dei beni architettonici (D.Lgs. n. 42/2004), possa essere ricoperta da un professionista esterno all'Operatore Economico (no dipendente, no consulente su base annua) con una consulenza esclusiva ad hoc.

RISPOSTA N. 8

L'attività svolta dal progettista in conservazione e restauro dei beni architettonici non rientra tra le attività di consulenza specialistica per cui è consentito al progettista ricorrere a soggetti terzi. Tali consulenze, come previsto all'art. 11 del Disciplinare (Gruppo di lavoro) sono quelle inerenti ai settori energetico, ambientale, acustico e ad altri settori non attinenti alle discipline dell'ingegneria e dell'architettura per i quali siano richieste apposite certificazioni o competenze.

Con riferimento invece al progettista in conservazione e restauro dei beni architettonici il professionista individuato deve essere dipendente dell'operatore Economico partecipante alla

gara o comunque legato a quest'ultimo da un rapporto contrattuale stabile, anche alla luce del divieto di subappalto previsto dall'art. 13 del Disciplinare.

In alternativa, il concorrente potrà valutare, ove ne ricorrano le condizioni, il ricorso all'avvalimento della figura del progettista in conservazione e restauro dei beni architettonici o di partecipare alla procedura di cui trattasi in raggruppamento temporaneo con un professionista che abbia la predetta qualifica.

QUESITO N. 9

In relazione alla tipologia degli interventi oggetto di gara, con riferimento ai requisiti di capacità tecnica e professionale richiesti dal disciplinare e alla classificazione delle opere di cui al D.M. 17 giugno 2016 (come richiamato dall'Allegato I.13 del D.Lgs. 36/2023), si chiede di chiarire se, ai fini della dimostrazione dei requisiti relativi alla categoria P.03 (Opere di riqualificazione e risanamento di ambiti naturali, rurali e forestali o urbani finalizzati al ripristino delle condizioni originarie, al riassetto delle componenti biotiche ed abiotiche. – Grado di complessità 0,85), possano essere ritenuti validi servizi svolti nella categoria E.19 (Arredamenti con elementi singoli, Parchi urbani, Parchi ludici attrezzati, Giardini e piazze storiche, Opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale di aree urbane. – Grado di complessità 1,20), in ragione dell'effettiva analogia e comparabilità delle prestazioni professionali eseguite. In particolare, si chiede se la Stazione Appaltante intenda ammettere il principio di equivalenza sostanziale dei servizi svolti, valorizzando il contenuto tecnico-professionale delle prestazioni rese e il grado di complessità delle opere, secondo gli orientamenti consolidati di ANAC e della giurisprudenza amministrativa in materia di requisiti per i servizi di architettura e ingegneria. Si richiede pertanto di confermare che i servizi espletati nella categoria E.19 possano essere utilizzati per la dimostrazione del requisito richiesto per la categoria P.03, qualora presentino caratteristiche tecniche, funzionali e livelli di complessità equivalenti o superiori rispetto a quelli richiesti per l'intervento oggetto dell'affidamento.

RISPOSTA N. 9

Si conferma.

QUESITO N. 10

Per il Lotto 1, si formulano i seguenti quesiti.

QUESITO N. 1 — Lotto 1: suddivisione in due gruppi di lavoro su aree geografiche distinte e numero massimo di Appalti Specifici contemporanei

L'art. 11, lett. b.l), punto 4 del Disciplinare e il § 3.1 (pag. 38) dell'Allegato C — Capitolato Prestazionale prevedono, per il solo Lotto 1, l'obbligo di mettere a disposizione n. 2 gruppi di lavoro, ciascuno dedicato a distinte aree geografiche. Il § 2.1 (pag. 10) del medesimo Capitolato prevede inoltre che Principia si riservi di chiedere lo svolgimento dei servizi per un numero massimo di n. 5 interventi sugli immobili in contemporanea. Il § 3.1 (pag. 43) del medesimo Capitolato dispone infine che, in caso di più Appalti Specifici contemporanei, debbano essere impiegati per ciascun Appalto Specifico gruppi di lavoro composti da professionisti diversi, salvo geologo, antincendio e coordinatore per la sicurezza.

Si chiede pertanto:

- a) di voler illustrare le ragioni della suddivisione del Lotto 1 in due aree geografiche distinte con conseguente obbligo di due gruppi di lavoro separati, in luogo della gestione unitaria di tutti gli interventi tramite un unico gruppo di lavoro;
- b) di voler confermare che il limite massimo di n. 5 Appalti Specifici in contemporanea è da intendersi quale tetto complessivo sull'intero Lotto 1, e non quale limite riferito a ciascuna delle due aree geografiche / a ciascuno dei due gruppi di lavoro;
- c) di voler specificare se il numero di gruppi di lavoro che l'aggiudicatario è tenuto a mettere a disposizione sia di n. 2 (uno per ciascuna area geografica), ovvero di n. 5 (uno per ciascun Appalto Specifico in contemporanea, in coerenza con l'obbligo di impiegare professionisti diversi per ciascun Appalto Specifico avente arco temporale anche solo parzialmente coincidente).

QUESITO N. 2 — Lotto 1: computo dei curricula vitae nelle 25 facciate della Relazione tecnico-metodologica

Preso atto della ripartizione delle n. 25 facciate della Relazione tecnico-metodologica del Lotto 1 confermata nella Risposta n. 3 della I tranche di quesiti del 21/05/2026, e considerato che ai fini della valutazione del sub-criterio 2.2 il Concorrente è chiamato a rappresentare la struttura tecnico-organizzativa con i curricula dei professionisti dei gruppi di lavoro, si chiede di voler confermare:

- d) che i curricula vitae possano essere prodotti quali allegati alla Relazione tecnico-metodologica;
- e) che gli stessi non siano conteggiati nel limite massimo delle n. 25 facciate.

QUESITO N. 3 — Lotto 1: composizione del Gruppo di Lavoro — professionalità qualificate quale «Progettista in conservazione e restauro dei beni architettonici (D.Lgs. n. 42/2004)»

Con riferimento all'art. 11, lett. b.I), punto 4 del Disciplinare (pag. 29) e al § 3.1 dell'Allegato C — Capitolato Prestazionale, che individuano tra le professionalità minime richieste per il Gruppo di Lavoro del Lotto 1 la figura n. 3 «Progettista in conservazione e restauro dei beni architettonici (D.Lgs. n. 42/2004)», si chiede di voler confermare se tale professionalità possa essere ricoperta dalle seguenti figure:

- f) laureati in architettura diplomati in Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio ovvero dotati di dottorato di ricerca in Beni Architettonici e Paesaggistici;
- g) restauratori di beni culturali.

RISPOSTA N. 10

Si risponde seguendo l'ordine dei quesiti proposti:

QUESITO 1:

- a) la suddivisione del Lotto 1 in due aree geografiche distinte è motivata dalla volontà della Stazione Appaltante di raggruppare in due aree geografiche omogenee il compendio degli immobili oggetto degli interventi, che altrimenti risulterebbe troppo esteso, a discapito di una corretta ed efficiente esecuzione dei servizi;
- b) il limite massimo di n. 5 Appalti Specifici in contemporanea è da intendersi quale tetto complessivo sull'intero Lotto 1;
- c) si specifica che il numero di gruppi di lavoro che l'aggiudicatario è tenuto a mettere a disposizione è di n. 2. Quanto previsto a pag. 43, art. 3.1 del Capitolato è stato erroneamente formulato e deve intendersi riferito ad Appalto Specifici contemporanei relativi ad aree geografiche diverse. Pertanto, in caso di 2 o più appalti specifici contestuali, da svolgersi in aree geografiche diverse, l'appaltatore dovrà impiegare 2 gruppi di lavoro distinti; diversamente, in caso di 2 o più appalti specifici contestuali, da

svolgersi nella medesima area geografica, l'appaltatore potrà utilizzare il medesimo gruppo di lavoro.

QUESITO 2:

- d) si rinvia alla risposta al precedente quesito n. 7 e si conferma che i curricula sintetici richiesti non possono essere prodotti quali allegati alla Relazione tecnico-metodologica;
- e) i curricula, redatti in modo sintetico, sono conteggiati all'interno delle 25 pagine previste.

QUESITO 3:

- f) la figura del «Progettista in conservazione e restauro dei beni architettonici (D.Lgs. n. 42/2004)», può essere ricoperta da soggetti in possesso di:
 - Laurea magistrale in Conservazione dei Beni Architettonici e Ambientali;
 - Laurea magistrale in Architettura, Ingegneria edile/architettura, che abbiano conseguito il Diploma presso la Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio;
- g) la figura del «Progettista in conservazione e restauro dei beni architettonici (D.Lgs. n. 42/2004)», non può essere ricoperta da restauratori di beni culturali che non abbiano conseguito le suddette lauree e specializzazioni.

QUESITO N. 11

Alla luce della documentazione di gara, con riferimento al "Lotto 2 – Servizi di verifica", si sottopongono i seguenti quesiti:

1. Nell'ambito dell'offerta tecnica di gara, si chiede cortesemente se sia possibile/necessario allegare i Curriculum Vitae delle figure componenti il Gruppo di Lavoro (GdL), al fine di consentire una più completa valutazione delle professionalità (oltre agli estratti delle figure minime richieste dal criterio 2.3)
2. Al fine di predisporre un'offerta tecnica quanto più possibile coerente e rispondente alle esigenze dell'intervento, si chiede se sia possibile rendere disponibile ulteriore documentazione tecnica di progetto, quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP).

RISPOSTA N. 11

Si risponde seguendo l'ordine dei quesiti:

- 1) si rinvia alle risposte di cui ai precedenti quesiti n. 7 e n. 10, lett. d);
- 2) allo stato la Stazione Appaltante non dispone di ulteriore documentazione tecnica di progetto relativa agli interventi da realizzare, quale, a titolo esemplificativo, il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP), in quanto tutte le attività propedeutiche alla progettazione sono oggetto del Lotto 1; di conseguenza la documentazione richiesta dall'istante sarà prodotta dall'aggiudicatario nell'ambito delle prestazioni oggetto dei singoli Appalti Specifici.

QUESITO N. 12

Con riferimento alle figure di cui al punto 3.1 del Disciplinare (pagina 52) si prega di confermare che le stesse possano essere anche ricoperte anche da consulenti esterni, con contratto di collaborazione specifico per l'esecuzione della commessa, senza essere necessariamente parte del RTP o dell'operatore economico.

RISPOSTA N. 12

Si conferma.

Il RUP

Arch. Ciro Mariani

(documento firmato digitalmente)