

PROCEDURA RISTRETTA AI SENSI DEGLI ARTT. 61 E 179 DEL D.LGS. N. 50/2016 PER LA SELEZIONE DI UNA ENERGY SERVICE COMPANY (ESCO) AI FINI DELL’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE MISTA DI BENI E SERVIZI PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E LA GESTIONE DEGLI EDIFICI PUBBLICI DI PROPRIETÀ DEI COMUNI DI RHO, SESTO SAN GIOVANNI, BARANZATE, SAMARATE E LISSONE DA REALIZZARSI CON FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI (FTT) AI SENSI DEGLI ARTT. 2, COMMA 1, LETT. M) E 15 DEL D.LGS. N. 115/2008.

CIG: 8498778578
FAQ AGGIORNATE AL
13.06.2021

Quesito n. 1	Chiarimento n. 1
<p>Considerata la particolare complessità dell’oggetto di gara, riteniamo di fondamentale importanza, prima di procedere alla visita dei luoghi, studiare e analizzare approfonditamente la corposa documentazione di gara, alla quale abbiamo avuto accesso completo solo nella giornata di ieri.</p> <p>Tale studio, che ribadiamo, è importante concludere prima della visita presso gli edifici, è reso ancora più difficoltoso dalle modalità di lavoro dovute all’emergenza sanitaria in corso, pertanto si chiede di voler concedere una proroga di 15 giorni del termine per la richiesta dei sopralluoghi obbligatori.</p>	<p><u>La Stazione Appaltante ritiene di confermare il termine del 19.04.2021 per l’inoltro della richiesta di sopralluogo.</u></p> <p>All’uopo si precisa che la documentazione tecnica contenuta nella cartella condivisa è disponibile dal 25.03.2021, data di trasmissione della lettera d’invito.</p> <p>A seguito di momentanea non disponibilità della cartella stessa, intercorsa in data 02.04.2021, il Servizio CUC ha prontamente provveduto ad inviare la documentazione a tutti gli operatori economici attraverso <i>We Transfer</i> in data 07.04.2021.</p> <p>Il lasso temporale dal 02.04 al 07.04 è inoltre corrisposto alle festività pasquali.</p> <p>La temporanea sospensione del collegamento alla cartella condivisa non ha inciso, in modo significativo, sulla tempistica originariamente stimata per la richiesta di sopralluogo.</p> <p>Inoltre tale richiesta di sopralluogo è</p>

	<p>principalmente dovuta alle connesse attività organizzative per gli Enti interessati e si prefigge lo scopo di stilare un calendario delle attività di verifica che avranno inizio solo successivamente.</p>
<p>Quesito n. 2</p>	<p>Chiarimento n. 2</p>
<p>La Scrivente chiede i seguenti chiarimenti:</p> <p>Si chiede di confermare che sia possibile per il concorrente, già candidato in forma singola durante la fase di prequalifica, di presentare offerta in Raggruppamento Temporaneo con altre imprese (in possesso dei necessari requisiti) che:</p> <p>A.1) ABBIANO a loro volta presentato domanda di partecipazione in fase di prequalifica in forma individuale;</p> <p>A.2) NON abbiano presentato domanda di partecipazione in fase di prequalifica.</p> <p>Per quanto riguarda il sopralluogo:</p> <p>B.1) si chiede se, in caso di partecipazione in RTI COSTITUITO o anche COSTITUENDO, possa ritenersi esaustiva e valida, "in relazione al regime della solidarietà di cui all'art. 48, comma 5, del Codice, tra i diversi operatori economici" (Cit. Lettera Invito Art. 1.3 pag. 5 - prescrizione alla quale deve dichiarare di adeguarsi anche un Rti "costituendo"), la presa visione e conoscenza dello stato dei luoghi dove dovrà essere eseguito il servizio da parte della sola impresa mandataria di un RTI Costituito/Costituendo, stante il diniego di Questa Spettabile Stazione Appaltante alla</p>	<p>Ai sensi dell'art. 48, comma 11, del D.lgs. 50/2016, in caso di procedure ristrette l'operatore economico invitato individualmente <u>ha la facoltà di presentare offerta per sé o quale mandatario (capogruppo) di operatori riuniti.</u></p> <p>In linea generale e ferma restando l'autonoma valutazione della commissione giudicatrice, in ossequio al principio del <i>favor participationis</i> appare dunque possibile per gli operatori pre-qualificati in forma individuale presentare offerta con altro operatore - anche non pre-qualificato - in aggiunta, purché anche quest'ultimo sia in possesso dei requisiti previsti dalla <i>lex specialis</i> di gara, con specifico riferimento alle mandanti.</p> <p>Rimane in ogni caso fermo che la possibilità di aggregazione dovrà essere valutata nel caso concreto e non potrà incidere negativamente sulla qualificazione del gruppo diminuendo le garanzie dell'amministrazione o essere funzionale a eludere la sopravvenuta mancanza di un requisito di partecipazione alla gara in capo all'impresa (mandataria) precedentemente prequalificatasi.</p> <p>Con riferimento al chiarimento relativo allo svolgimento del sopralluogo, si rinvia</p>

<p>possibilità di una proroga della data di prenotazione dei sopralluoghi (si ricorda il termine fissato dalla lettera d'invito per la richiesta sopralluoghi il 19/04 e il termine di invio offerta il 30/07);</p> <p>B.2) si chiede, nell'ipotesi di risposta negativa alla domanda precedente (punto B.1) e in caso di decisione di partecipazione in RTI COSTITUITO e/o COSTITUENDO presa successivamente alla data di prenotazione dei sopralluoghi - se Questa Spettabile Stazione Appaltante ritenga ammissibile l'integrazione dei nominativi dei soggetti delegati rispetto alla prenotazione di visita dei luoghi già comunicata nei termini (ovvero entro il 19/04/21) da una delle imprese che intendono presentare offerta congiuntamente.</p>	<p>a quanto disciplinato al quarto e al quinto capoverso dell'art. 1.3 della Lettera di Invito, fermo restando che la modifica/integrazione dei nominativi dei soggetti delegati è sempre possibile, purché antecedente rispetto alla data di effettivo svolgimento del sopralluogo.</p>
<p>Quesito n. 3</p>	<p>Chiarimento n. 3</p>
<p>Con riferimento alla gara in oggetto abbiamo riscontrato che, per il Comune di Sesto S. Giovanni, l' "Allegato 1 - Baseline" riporta un totale di 13 stabili in elenco, oggetto di efficientamento.</p> <p>All'interno dell' "Allegato 4 - Modello C.1 Offerta Tecnico-Quantitativa", invece, al crit. 8.4.5 relativo al comune suddetto, sono indicati per la compilazione solo 6 dei 13 edifici.</p> <p>Si chiede pertanto di chiarire se si tratti di un refuso e, nel caso, provvedere ad integrare nella tabella presente in allegato 4, gli stabili mancanti</p>	<p>Si conferma che si tratta di un refuso e che il numero di edifici per il Comune di Sesto San Giovanni è pari a 13.</p> <p>Si provvede quindi a correggere il documento "Allegato 4 - Modello C.1 Offerta Tecnico-Quantitativa" e a fornire ai concorrenti la versione aggiornata.</p>

<p>Quesito n. 4</p> <p>Anche in riferimento a quanto previsto alla sezione 3, pag. 18 del disciplinare di prequalifica ("Partecipazione di raggruppamenti temporanei di concorrenti") e all'art. 6.1 punto ii) della lettera d'invito, si chiede di confermare che l'operatore economico che in fase di prequalifica abbia presentato domanda di partecipazione in forma singola possa presentare offerta in costituendo RTI con operatori economici non anch'essi precedentemente qualificati.</p> <p>In caso di risposta affermativa al quesito che precede, si chiede di confermare che l'operatore singolarmente prequalificato possa presentare offerta con il ruolo di mandatario ovvero di mandante del costituendo RTI con operatori non precedentemente qualificati.</p>	<p>Chiarimento n. 4</p> <p>Sul punto, si rinvia al chiarimento fornito al precedente quesito n. 2.</p> <p>In ogni caso, ai sensi dell'art. 48, comma 11, del D.lgs. 50/2016, l'operatore singolarmente qualificato dovrà necessariamente ricoprire il ruolo di mandatario/capogruppo del RTI.</p>
<p>Quesito n. 5</p> <p>Si chiede di confermare che l'offerta non debba essere corredata da una ulteriore cauzione in misura pari al 2,5% del valore dell'investimento.</p>	<p>Chiarimento n. 5</p> <p>Si conferma che l'offerta dovrà essere corredata esclusivamente dalla garanzia provvisoria di cui all'art. 4.1. della Lettera di Invito, nonché dalla dichiarazione di impegno a rilasciare le garanzie definitive di cui all'art. 4.2. della Lettera di Invito.</p>
<p>Quesito n. 6</p> <p>1 - Si chiede di indicare se ai fini del caricamento dell'offerta tecnica qualitativa vi siano limiti di dimensione del file .zip contenete tutti i documenti richiesti appunto per l'offerta tecnica qualitativa e in caso affermativo, di esplicitare tali limiti.</p>	<p>Chiarimento n. 6</p> <p>Si rimanda alle modalità tecniche di utilizzo della piattaforma - disponibili alla sezione <i>Documentazione di gara</i> - punti 9.1 e 9.2.</p>

<p>2 - Con riferimento alla Lettera d'Invito, terzo capoverso della sezione 7.2 riportante "Tale documento dovrà essere organizzato con fascicoli dedicati su base comunale (fatta eccezione per gli elaborati di cui ai successivi punti 7.4.1, 7.4.2, 7.4.7, 7.4.8, 7.4.9, 7.4.10 e 7.4.11) e dovrà contenere:....", si chiede di confermare che i suddetti punti 7.4.1, 7.4.2, 7.4.7, 7.4.8, 7.4.9, 7.4.10 e 7.4.11 siano da intendersi come 7.2.1, 7.2.2, 7.2.7, 7.2.8, 7.2.9, 7.2.10 e 7.2.11. 3.</p> <p>3 - Con riferimento alla Lettera d'Invito, alla sezione 7.2.2, al sottopunto B si fa riferimento al punto 7.4.2.C che non trova corrispondenza nel documento. Si prega di rettificare tale riferimento.</p> <p>4 - Si chiede di confermare che il limite, riportato alla sezione 7.2.4 della Lettera d'Invito, di max 3 fogli A3 per ciascun edificio sia da intendersi come 6 pagine A3.</p>	<p>2 - Si conferma che si tratta di un refuso e che il riferimento tra parentesi al terzo capoverso della sezione 7.2 a pag. 19 della Lettera di Invito "(fatta eccezione per gli elaborati di cui ai successivi punti 7.4.1, 7.4.2, 7.4.7, 7.4.8, 7.4.9, 7.4.10 e 7.4.11)" <u>deve intendersi correttamente riferito ai punti 7.2.1, 7.2.2, 7.2.7, 7.2.8, 7.2.9, 7.2.10 e 7.2.11.</u></p> <p>3 - Si conferma che si tratta di un refuso e che <u>il riferimento corretto è al punto 7.2.2.C</u> (e non al 7.4.2.C).</p> <p>4 - Si conferma.</p>
<p>Quesito n. 7</p>	<p>Chiarimento n. 7</p>
<p>In riferimento allo schema di contratto allegato alla procedura e alle previsioni dell'art. 12 in materia di incentivi, viene correttamente indicato: "il Concedente presterà ogni ragionevole assistenza al Concessionario nella produzione dei dati e/o dei documenti di propria competenza che si rendessero necessari da parte del medesimo ai predetti fini."</p> <p>In relazione a quanto sopra, siamo quindi a richiedere se, nel caso gli eventuali incentivi</p>	<p>La questione risulta disciplinata dallo Schema di Contratto agli artt. 12 sub (b) e (c) e 6, lett. a. sub (i).</p> <p>Fermo quanto precede e fatte salve le interpretazioni che verranno fornite in fase esecutiva, in termini generali - fermo restando il principio di cui all'art. 12 sub (c) del Contratto secondo cui "<i>Il Concessionario assume integralmente il rischio relativo al rilascio e al valore dei TEE. Qualora per qualsiasi ragione - anche per eventuali mutamenti sopravvenuti</i></p>

<p>non vengano riconosciuti per ragioni direttamente imputabili al comune (ad esempio mancata produzione dei dati e/o dei documenti di propria competenza), risulterà possibile ridefinire, in modo commisurato alla perdita di incentivi, i parametri contrattuali ai sensi dell'art. 12 comma b.</p>	<p><i>della normativa - il Concessionario non riuscisse ad ottenere, in tutto o in parte, il rilascio dei TEE ovvero il valore degli stessi venisse ridotto in qualsiasi misura, non potrà vantare alcuna pretesa al riguardo né richiedere la modifica di alcuno dei termini del Contratto” - non si può escludere che qualora il mancato riconoscimento derivi effettivamente da un inadempimento imputabile in via esclusiva al Concedente, si possa correttamente instaurare una procedura di revisione del PEF.</i></p> <p>Tuttavia, ogni eventuale fattispecie sarà oggetto di una valutazione caso per caso dei relativi presupposti.</p>
<p>Quesito n. 8</p>	<p>Chiarimento n. 8</p>
<p>Vi chiediamo di indicarci cortesemente quale sarà l'ente beneficiario delle garanzie fideiussorie provvisorie con i dati completi (indirizzo, codice fiscale, pec).</p> <p>Abbiamo riscontrato inoltre che il codice CIG non è disponibile sul portale ANAC per effettuare il relativo pagamento.</p>	<p>Le garanzie fideiussorie provvisorie dovranno essere intestate a CUC RHO - Comune di Rho - Piazza Visconti, 23 20017 Rho (MI) - C. F.: 00893240150 pec.protocollo.comunerho@legalmail.it</p> <p>Da ulteriore verifica è emerso che il contributo ANAC non è dovuto in quanto il CIG è stato perfezionato nel 2020 al momento della pubblicazione del bando di prequalifica e in vigore della deroga al pagamento per l'emergenza Covid-19.</p>
<p>Quesito n. 9</p>	<p>Chiarimento n. 9</p>
<p>Con riferimento alla presente procedura si è riscontrato, in fase di rilievi in campo, la presenza di numerose discrepanze tra le planimetrie allegate in sede di gara e il</p>	<p>Si ritiene che le planimetrie rese disponibili siano sufficienti per consentire le necessarie valutazioni ai fini della predisposizione delle offerte per la</p>

layout attuale degli ambienti. Nello specifico è emerso che numerose planimetrie non risultano essere aggiornate con l'attuale layout. Si chiede pertanto di integrare la documentazione con le planimetrie aggiornate.

A pag. 20 della lettera d'invito viene specificato che la documentazione costituente l'offerta Tecnica-qualitativa dovrà essere organizzata in fascicoli dedicati su base comunale (fatta eccezione per alcuni criteri). Nello specifico, con riferimento al criterio 7.2.5 "Relazione sintetica composta da max 2 fogli (4 pag. A4) concernente l'analisi dei rischi e l'organizzazione del cantiere" si chiede conferma (dal momento che non espressamente indicato) che tale relazione debba essere redatta per ciascun comune (tot max 10 fogli - 20 facciate A4).

presente procedura di gara. In ogni caso, l'obbligo del sopralluogo è finalizzato anche a compensare eventuali tolleranze e piccole incoerenze presenti nella documentazione.

Si segnala che sono state caricate sulla piattaforma Sintel n. 4 planimetrie per ulteriori dettagli.

La relazione sintetica di cui al punto 7.2.5 della Lettera di Invito deve essere predisposta per ciascun edificio ed inserita nei fascicoli organizzati su base comunale.

Quesito n. 10

In riferimento alla procedura in oggetto, la scrivente società ha avviato un'attenta campagna di sopralluogo su tutti gli 85 edifici facenti parte della procedura

Questa campagna ha richiesto diversi mesi, anche in considerazione delle restrizioni legate alla situazione epidemiologica globale, e sono ancora in corso.

Stante la necessità di predisporre un'offerta competitiva dal punto di vista tecnico e congrua sotto il profilo economico, siamo a richiedere una proroga dei tempi di

Chiarimento n. 10

La Stazione Appaltante ritiene al momento di confermare il termine del 30.07.2021 prescritto dalla Lettera d'Invito per l'inoltro delle offerte, in quanto allo stato non si ravvisano i presupposti per la concessione della proroga.

consegna non inferiori a 30 giorni.	
Quesito n. 11	Chiarimento n. 11
<p>Nel paragrafo 7.2.3 della lettera di invito, viene indicato "Tale relazione dovrà indicare gli interventi di adeguamento normativo proposti di cui ai punti 5.2.5.3 e 5.4.5.3 del D.M. 7 marzo 2012 concernente i Criteri Ambientali Minimi ("CAM") per i servizi energetici per gli edifici, nonché gli interventi di riqualificazione energetico-ambientale proposti in conformità ai punti 5.2.5.5 e 5.4.5.5 del medesimo D.M. 7 marzo 2012 sopra menzionato."</p> <p>Si chiede di confermare che la conformità ai CAM sia da considerarsi relativamente alla tipologia e alle specifiche tecniche dei componenti che si intende installare per gli adeguamenti normativi e la riqualificazione energetica, e che non ci si riferisca ai contenuti minimi che il progetto deve valutare. Infatti, a tale riguardo, nei capitoli del D.M 7 marzo 2012, si specifica la necessità di indicare per ciascun intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'indicazione dei tempi e dei costi per la sua realizzazione. I costi debbono essere compresi nella remunerazione del servizio; - la quantificazione della riduzione degli impatti ambientali, ed in particolare del risparmio energetico conseguibile; - la stima dei Titoli di Efficienza Energetica (TEE) e/o di altri incentivi ottenibili con gli interventi previsti" <p>I dati sopra elencati non possono essere indicati nella relazione al punto 7.2.3 della lettera di invito, poiché soggetti alla</p>	<p>Si conferma, anche in conformità all'art. 3.7 della Lettera di Invito, che eventuali elementi quantitativi delle offerte tecniche ed elementi economici dovranno essere indicati rispettivamente nella Busta telematica "C.1 - Elementi Quantitativi dell'Offerta Tecnica" e nella Busta telematica "C.2 - Offerta Economica" (con particolare riferimento ai costi di investimento e al valore di risparmio energetico conseguibile) e non inseriti nella relazione di cui al punto 7.2.3 della Lettera di Invito.</p>

<p>valutazione di tipo quantitativo relativa alla busta C - Offerta Tecnico Quantitativa ed Economica.</p>	
<p>Quesito n. 12</p>	<p>Chiarimento n. 12</p>
<p>A seguito dei sopralluoghi effettuati sugli edifici oggetto di gara sono emerse diverse anomalie rispetto alla baseline, che si chiede di rettificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'edificio Primaria Giulio Cesare / Centro Lucernate nel comune di Rho (codice 12) presenta dei consumi di gas dovuti alle cucine per la mensa, pari a 15.330 kWh. Si chiede al Committente di stralciare tali consumi dalla baseline di gara; • L'Edificio Stabili via Buon Gesù nel comune di Rho (codice 20) presenta una baseline termica esclusivamente a gas, pari a 440.596 kWh. Tuttavia, l'edificio è attualmente servito dalla rete di teleriscaldamento. Si chiede pertanto al Committente di rettificare tale dato, indicando i consumi di energia termica da teleriscaldamento; 	<p>Si conferma lo stralcio dalla baseline degli edifici del Comune di Rho dei consumi di gas dell'edificio "12_Primary Cesare - Centro Lucernate" (PDR 11660004959629).</p> <p>L'allaccio al teleriscaldamento degli Stabili di via Buon Gesù, avvenuto nell'autunno del 2020, non consente di avere a disposizione una base dati sufficiente e attendibile per poter valutare la fattibilità tecnico-economica di interventi di efficientamento termico su tali edifici. Si provvede pertanto ad escludere i consumi termici degli Stabili di via Buon Gesù dalla baseline e, pertanto, non si richiede ai concorrenti la valutazione di eventuali interventi di efficientamento sugli usi termici di tali stabili.</p> <p>I concorrenti dovranno comunque tenere in conto la conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti termici a servizio di tali stabili e, inoltre, dovranno prevedere la valutazione di eventuali interventi di efficientamento relativi agli usi elettrici degli stabili stessi.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • L'Edificio Polizia Locale nel comune di Samarate (codice 13), risulta dismesso ormai da diversi anni. Si chiede pertanto di rimuovere tale edificio dalla gara, stralciandone i relativi consumi. 	<p>Si conferma l'esclusione dal perimetro di gara dell'edificio "13. Sede Polizia Locale" del Comune di Samarate.</p> <p>Si provvede quindi a correggere il documento "Allegato 1 - Baseline" e a fornire ai concorrenti la versione aggiornata sulla base delle modifiche segnalate nel presente quesito.</p>
<p>Quesito n. 13</p>	<p>Chiarimento n. 13</p>
<p>Con riferimento alla documentazione tecnica del Comune di Samarate, si chiede conferma che l'indicazione di edificio vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 riportata sulle schede di tutti gli edifici del comune sia un refuso.</p> <p>Con riferimento all'allegato 4 - Modello C.1 Offerta Tecnico-Quantitativa si chiede conferma che nella descrizione del punto 8.4.1 "Risparmio Energetico Garantito Termico in termini di riduzione percentuale della Baseline Energetica Monetaria" il termine "termico" sia da considerarsi un refuso.</p> <p>Si chiede conferma a codesta spettabile Amministrazione che nel caso di installazione di un impianto fotovoltaico, l'eventuale energia immessa in rete (quindi non autoconsumata) non sia da considerare ai fini del calcolo del risparmio energetico elettrico.</p>	<p>L'indicazione dell'applicazione del D.Lgs. 42/2004, riportata nella documentazione tecnica di tutti gli edifici del Comune di Samarate, deriva dal fatto che tutto il territorio di Samarate è vincolato ai sensi dell'art. 142 lett. f) del D.Lgs. 42/2004 (Parco del Ticino).</p> <p>Si conferma che il termine "termico" presente al punto 8.4.1 della prima tabella dell'"Allegato 4 - Modello C.1 Offerta Tecnico-Quantitativa" è un refuso.</p> <p>Si provvede quindi a correggere il documento "Allegato 4 - Modello C.1 Offerta Tecnico-Quantitativa" e a fornire ai concorrenti la versione aggiornata.</p> <p>Si conferma che l'eventuale energia elettrica immessa in rete (quindi non autoconsumata) non sia da considerare ai fini del calcolo del risparmio energetico elettrico.</p>

Il par. 1.2 del Disciplinare indica che per il Comune di Sesto San Giovanni “la riqualificazione energetica (nonché la gestione) delle componenti termiche degli edifici di tale Comune non è oggetto di affidamento nell’ambito della presente procedura. Pertanto (*..omissis...*) gli interventi di riqualificazione energetica dovranno riguardare le sole componenti elettriche”. Si chiede conferma, per il solo Comune di Sesto San Giovanni, che le attività di gestione e manutenzione degli impianti di climatizzazione estiva e degli impianti di ventilazione rientrino nel servizio termico e che pertanto debba essere considerati esclusi dall’oggetto dell’affidamento.

Con riferimento al Comune di Sesto San Giovanni, si chiede di confermare che un’apparecchiatura elettrica non può essere oggetto di efficientamento se la stessa è afferente ad un impianto che non rientra tra i servizi oggetto di affidamento (ad esempio l’impianto di condizionamento, ove confermato il quesito precedente, o i circolatori elettronici dell’impianto termico).

In conformità a quanto indicato all’art. 1.2 della Lettera di Invito, si conferma che, esclusivamente per il Comune di Sesto San Giovanni, le attività di gestione e manutenzione degli impianti di climatizzazione estiva e degli impianti di ventilazione sono considerati esclusi dall’oggetto dell’affidamento.

Con riferimento al Comune di Sesto San Giovanni, si conferma che eventuali apparecchiature elettriche la cui proprietà o manutenzione non è direttamente affidata all’Amministrazione comunale non rientrano nel perimetro di gara. Si precisa che tutti gli impianti di illuminazione rientrano nel perimetro di gara, nonché l’eventuale esigenza di adeguamento degli impianti elettrici a servizio degli impianti di illuminazione.