

**GARA 6 25 S – GESTIONE E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ACQUA CALDA SANITARIA, TERZO RESPONSABILE PER LE CENTRALI TERMICHE, NONCHE' DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA. LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ANCHE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO E DI RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA.**

**F.A.Q AGGIORNATE AL 17/09/2025**

**Domanda 1**

Preso atto che:

- L'oggetto della concessione, seppure limitata alla durata di 24 mesi (fatte salve eventuali proroghe), prevede rilevanti interventi di manutenzione straordinaria e di riqualifica impiantistica degli stabili comunali;
- Sono altresì previsti interventi di adeguamento normativo sul perimetro dei suddetti impianti;
- Ad oggi non sono ancora scaricabili da portale tutti i dati di consumo, i dati tecnici e le eventuali linee guida progettuali per definire una proposta tecnico-economica;

con la presente si chiede a codesta Spettabile Amministrazione:

- la disponibilità a fornire tutta la documentazione necessaria ad ogni eventuale valutazione e approfondimento;
- la disponibilità a concedere, considerando l'ampio perimetro impiantistico, la tipologia degli interventi richiesti e il breve periodo a disposizione per effettuare i sopralluoghi, analizzare la documentazione e predisporre un progetto di riqualificazione, una proroga di almeno 1 mese rispetto all'attuale scadenza ad oggi fissata per il 09.09.2025.

Infine, si tenga altresì conto che i ca 40 giorni concessi per la predisposizione dell'offerta ricomprendono esattamente il tradizionale periodo feriale estivo con le conseguenti oggettive difficoltà che questo comporta.

**Risposta 1**

Precisato in limine che trattasi di appalto e non di concessione, si comunica quanto segue.

**1) Dati di consumo**

In allegato si trasmettono i dati di consumo richiesti, riferiti alla stagione termica 2024-2025.

**2) Documentazione tecnica**

La documentazione tecnica è consultabile presso il Comune di Segrate – Servizio Lavori Pubblici – Sezione Manutenzione degli Edifici (primo piano). Sarà possibile visionarla nel giorno in cui verrà fissato, previa apposita richiesta, il relativo sopralluogo.

Si precisa che la documentazione (di seguito indicata) è disponibile esclusivamente in formato cartaceo, in quanto il Comune non dispone attualmente di un archivio informatizzato degli impianti.

- Analisi dell'edificio
- Analisi dell'impianto termico
- Verifica di conformità normativa dell'impianto Caratteristiche tecniche di tutti i componenti (generatore, bruciatore, valvole, vasi d'espansione, ecc.)
- Eventuali interventi già effettuati con relativi computi metrici
- Scheda del Catasto Energetico
- Progetto tecnico comprensivo di schema funzionale, pianta e sezione

### 3) Eventuali Linee guida progettuali

Non sono presenti linee guida specifiche. In ogni caso, è fatto salvo quanto previsto nei documenti di gara.

### 4) Tipologia degli interventi richiesti

Si specifica che la finalità del contratto d'appalto è la gestione e conduzione degli impianti di climatizzazione invernale, dell'acqua calda sanitaria e di climatizzazione estiva, nonché l'assunzione del ruolo di terzo responsabile per le centrali termiche.

Sono inoltre inclusi gli interventi di manutenzione straordinaria, orientati sia all'adeguamento normativo che alla riqualificazione tecnologica degli impianti.

Per maggiori dettagli si rimanda a:

Articolo 5.2 del CSA Tecnico – Manutenzione Straordinaria ricompresa nel canone

Articolo 6.1 del CSA Tecnico – Manutenzione Straordinaria extra canone

### 5) Richiesta di Proroga

In riferimento alla richiesta di proroga dei termini per la presentazione delle offerte, si comunica che non è possibile concedere alcuna proroga.

I tempi previsti per la conclusione della procedura risultano essere vincolanti e non differibili, in quanto, con l'imminente riapertura delle strutture scolastiche, dei centri civici comunali e degli edifici pubblici, è necessario garantire la piena e tempestiva operatività degli impianti di climatizzazione invernale e degli altri servizi connessi.

Un eventuale slittamento dei termini comporterebbe il rischio di compromettere la regolare attivazione del servizio, con possibili disagi per l'utenza scolastica e difficoltà gestionali.

Con l'occasione, si evidenzia che i termini sono stati fissati nel pieno rispetto delle previsioni normative in materia.

Si conferma, pertanto, che le scadenze indicate nella documentazione di gara rimangono invariate e perentorie.

## **Domanda 2**

1. Premesso che:

(i) il contratto comprende la "erogazione del servizio calore Impianti Climatizzazione invernale", specificamente definito all'art. 7 del Capitolato Speciale Tecnico, come "Servizio energia, conformemente all'art. 1, comma 1, lettera p) del D.P.R. 412/93 s.m.i. ed all'art. 16, comma 4 del D. Lgs n. 115 del 30 maggio 2008 s.m.i, così come definito nel paragrafo 4 Allegato II del D. Lgs. N. 115 del 30.05.2008 s.m.i.";

(ii) il disciplinare di gara stabilisce il corrispettivo del servizio principale in un canone unico, ma non indica preventivamente le specifiche grandezze che quantifichino ciascuno dei servizi erogati, da utilizzare come riferimento; inoltre, non indica i parametri oggettivi alle quali fa riferimento il corrispettivo, né stabilisce una metodologia di revisione del canone e delle tariffe energetiche coerente con i parametri che dovrebbero costituire il riferimento del canone; in altri termini, non indica se il corrispettivo sia a consumo, riferito a quale baseline energetica (espressa in mc di gas o kWh) e quale costo unitario (€/mc o €/kWh di gas) oppure se sia da intendersi a forfait, riferito a quale baseline energetica, a quale prezzo di riferimento del gas e a quanti gradi giorno.

Pertanto, i dati di riferimento della gara ed il canone del servizio principale risultano stabiliti in evidente violazione delle regole fissate nel paragrafo 4 Allegato II del D. Lgs. N. 115 del 30.05.2008 s.m.i, richiamato dal Capitolato Speciale Parte Tecnica. Tale violazione determina l'impossibilità di formulare una offerta economica in modo consapevole. A ciò si aggiunga che il Capitolato Speciale

qualifica il contratto come Accordo Quadro, destinato ad essere attuato con successivi ordini della Amministrazione, con ciò generando una confusione assoluta.

Tutto ciò premesso, si insta affinché la procedura sia revocata in autotutela e riedita in conformità a quanto previsto dell'Allegato II del D.Lgs.115/2008.

2. Con la presente siamo ad evidenziare un'incongruenza tra i valori del canone relativo alla stagione termica 24/25 – riportato nel documento "Indexxx 4 – Tabella conguaglio e revisione prezzi" – pari ad euro 1.029.676,59 per il servizio annuale di "gestione servizio calore" ed il valore di canone per il medesimo servizio posto a base d'asta in euro 1.350.000,00€ per 24 mesi, corrispondenti dunque a 675.000,00 euro per una sola annualità. Si chiede pertanto che la procedura sia ripubblicata risolvendo le incongruenze tra i documenti, separando il canone per servizio e indicando i relativi parametri di ancoraggio per la futura revisione prezzi.

## **Risposta 2**

### Errore materiale nel Capitolato – Parte tecnica

Si evidenzia che il paragrafo 7, comma 7.1 del Capitolato, nella parte in cui dispone quanto segue:

*“L'Appaltatore si fa carico ed onere dell'acquisto e gestione dei combustibili che alimentano il processo per la produzione del fluido termovettore, necessario all'erogazione del calore-energia termica agli edifici. A detto acquisto si applica l'IVA con l'aliquota propria dei beni”,*

è da considerarsi un mero errore materiale. Si conferma, pertanto, che tale disposizione non è da ritenersi applicabile ai fini della presente procedura.

### Refuso nella copertina del Capitolato – Parte tecnica e amministrativa

Si segnala che la dicitura riportata in copertina dei due documenti, secondo cui la gara sarebbe “predisposta come Accordo Quadro”, è da considerarsi un refuso.

Per l'individuazione della corretta natura dell'appalto si rinvia alla Determinazione Dirigenziale a contrarre n. 788/2025, che disciplina puntualmente la procedura.

### Oggetto della gara

Si ribadisce che l'oggetto dell'appalto riguarda:

- la gestione e conduzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- la produzione di acqua calda sanitaria;
- la climatizzazione estiva;
- l'assunzione dell'incarico di terzo responsabile per le centrali termiche.

Sono altresì inclusi i lavori di manutenzione straordinaria, anche finalizzati ad adeguamenti normativi e interventi di riqualificazione tecnologica degli impianti.

### Esclusione della fornitura di energia

Si chiarisce che l'onere relativo alla fornitura dei vettori energetici (gas ed energia elettrica) non è ricompreso tra le prestazioni richieste all'Appaltatore, restando di esclusiva competenza e responsabilità dell'Amministrazione Comunale. Al fine di consentire il monitoraggio e la misurazione dell'efficacia degli interventi di efficientamento energetico, l'Amministrazione metterà a disposizione dell'aggiudicatario i dati storici di consumo degli impianti.

### **Domanda 3**

Si chiede conferma del fatto che il requisito di cui al punto 7.2 del disciplinare di gara sia riferito al fatturato globale e non a quello specifico, già richiesto al successivo punto 7.3. In caso contrario chiediamo conferma del fatto che possa essere comprovato mediante certificazioni del cliente e/o contratti e fatture quietanzate (non esiste infatti una voce così specifica a bilancio). Infine, chiediamo, con riferimento al requisito di cui al punto 7.3 del disciplinare di gara, su quale importo vada calcolato il 50% (su totale primo contratto € 2.155.500,00 oppure sul totale complessivo € 6.012.075,00?).

### **Risposta 3**

1) Fatturato specifico: si conferma come da paragrafo 7.2 del disciplinare di gara che il requisito richiesto è il “fatturato specifico medio annuo”, poiché *“si ritiene che il fatturato specifico, vista la dimensione dell'appalto, sia un indicatore essenziale per valutare l'idoneità dell'operatore economico all'esecuzione delle prestazioni”*.

La comprova del requisito è fornita mediante uno dei documenti indicati al già richiamato paragrafo 7.2 tra cui: *“la dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n.445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione), attestante la misura (importo) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione”*.

2) Eseguiti servizi: il requisito di cui alla lettera a) del paragrafo 7.3 del disciplinare di gara indica un importo non inferiore al 50% dell'importo a base di gara, che è pari a € 2.155.500,00.

### **Domanda 4**

Con riferimento al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per la presentazione della domanda di partecipazione, si chiede se sia possibile assolvere al suddetto obbligo mediante l'apposizione di marche da bollo, debitamente annullate e conservate, in luogo del pagamento tramite modello F23/F24.

### **Risposta 4**

Si conferma che è possibile assolvere al pagamento dell'imposta di bollo tramite apposizione sull'istanza di partecipazione di marca da bollo, purchè si proceda al suo annullamento mediante scrittura del Cig sulla stessa.

### **Domanda 5**

Analogamente a quanto previsto al punto 7.3 (Requisiti di capacità tecnica e professionale), si chiede se la comprova del requisito di capacità economica e finanziaria di cui al punto 7.2 possa essere fornita anche mediante la produzione di certificati di buona esecuzione rilasciati dalle amministrazioni pubbliche committenti.

### **Risposta 5**

Trattasi di requisiti di natura diversa, dunque la comprova del requisito di capacità economica e finanziaria di cui al punto 7.2 del disciplinare di gara deve essere fornita secondo le indicazioni specificate nello stesso punto. A tal proposito, si rimanda al punto 1 della risposta n. 3 delle faq.

## Domanda 6

### 1. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: punteggi offerta tecnica

Nella Tabella riportata all'art. 18.1 Criteri di valutazione dell'offerta tecnica del disciplinare di gara si legge:

N°	Criterio	Max Punti		Subcriterio/Descrizione	Punti subcriteri	
7	Parità di genere	1	7.1	Possesso della certificazione della parità di genere UNI/PdR 125, di cui all'articolo 46-bis del Codice delle pari opportunità tra uomo e donna (Decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198) (punti 2)	1	D

Chiediamo conferma che, la dicitura “(punti 2)” riportata nella cella denominata “Subcriterio/Descrizione” della voce nr. 7, sia da considerarsi un mero refuso di gara.

### 2. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: importo di gara

Si riporta parte della Tabella dell'art. 3. OGGETTO, IMPORTO E SUDDIVISIONE IN LOTTI del disciplinare di gara:

	Primo contratto	
A	prestazione principale 2 mesi (da 15 ottobre 2025 a 15 ottobre 2027) a canone	€ 1.350.000,00
	di cui	
	costi manodopera	€ 256.600,76
	oneri sicurezza 3%	€ 26.280,95

Sotto la quale viene specificato che: “Gli oneri della sicurezza sono calcolati nella misura del 3%.” Operando un mero calcolo dell'importo degli oneri della sicurezza sulla prestazione principale, si ottiene il seguente valore economico: € 1.350.000,00 \* 0,03 = 40.500 €.

Ne consegue che l'importo calcolato risulta essere diverso da quello indicato in tabella, Chiediamo alla Stazione Appaltante di fornire delucidazioni in merito.

### 3. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: sistema di controllo remoto impianti

Nel Capitolato Speciale d'Appalto – parte tecnica, all'art. 8 Monitoraggio degli impianti tramite telecontrollo, viene descritto:

“All'appaltatore, nell'ambito dell'espletamento del servizio, è richiesto di provvedere all'acquisizione delle apparecchiature, i software, e le rispettive licenze dei due sistemi dal precedente gestore e di predisporle sulle sedi e postazioni indicate dalla Stazione Appaltante.”

Si chiede di comunicare, per ogni sistema automatico di gestione e il controllo remoto degli impianti installato, le seguenti informazioni:

- elenco degli Edifici dove è installato,
- Anno di installazione,
- Marca del sistema,
- SW installato con il dettaglio dell'ultima release,

- Elenco dei componenti d'impianto gestiti/controllati (es.: generatore di calore, bruciatore, pompa di calore, ecc).

#### 4. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: clausola sociale

In riferimento alla Tabella "ELENCO DEL PERSONALE" si chiede di fornire le RAL per ciascuno dei soggetti indicati oppure, in alternativa, fornire le seguenti informazioni integrative:

- Impiego full time o part time: specificando il nr di ore di lavoro mensile e nr di ore di lavoro complessive nell'anno,
- scatti di anzianità (importi mensili in €),
- (eventuali) trattamento ad personam (importo mensile in €).

#### 5. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: consistenze

In riferimento all'ALLEGATO 5 Elenco edifici e consistenze, si comunica che risultano mancanti i dati di consistenza per "Volume Edificio" e "Potenzialità C.T." dei seguenti edifici:

36	REFETTORIO Scuola Primaria Donatelli	via P. Nenni
37	ALLOGGI RESIDENZA ROBINIE	via Roma 62
38	CENTRO CIVICO VERDI	via XXV aprile
39	CHIESETTA S. AMBROGIO	via trento
40	UFFICIO POSTALE MI 2	via Fratelli Cervi
41	ASILO NIDO SBIRULINO + VELIERO - MI 2	Residenza Seminario
42	CENTRO CIVICO MI 2	Residenza Campo 1
43	UFFICIO SEGRETERIA SCUOLA SECONDARIA SABIN - MI 2	Residenza Archi
44	UFFICIO SEGRETERIA SCUOLA PRIMARIA RODARI MI 2	Residenza Archi
45	REFETTORIO SCUOLA PRIMARIA RODARI MI 2	Residenza Archi
46	TENSOSTRUTTURA ROVAGNASCO + SERVIZI	via Amendola

Si chiede di integrare la tabella con le informazioni mancanti.

#### 6. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: servizi oggetto dell'appalto

Nel documento schema di contratto, all'**ART. 1 – OGGETTO**, a pag. 4 viene indicato:

"Il presente contratto è riferito alla gestione del **servizio fornitura di energia termica e frigorifera** attraverso l'esercizio, la manutenzione ordinaria, la manutenzione programmata, la manutenzione preventiva, straordinaria, riparativa (a guasto), la pronta reperibilità, l'assistenza tecnica ed amministrativa alla stazione appaltante, degli impianti di riscaldamento, di climatizzazione invernale, acqua calda sanitaria, oltre a essere terzo responsabile per le centrali termiche, nonché degli impianti di climatizzazione estiva esistenti negli immobili oggetto dell'appalto."

Successivamente, nello stesso documento, **ART. 6 - OBBLIGHI DELL'APPALTATORE**, a pag. 7 si legge: "Si intende esclusa la sola fornitura dell'energia elettrica per l'alimentazione degli impianti in appalto."

Visto il Capitolato Speciale d'appalto – parte tecnica, art. 7.1 Disposizioni generali per l'erogazione del servizio, che recita:

"Si precisa altresì che:

...omissis...

gli oneri tecnici ed economici relativi al servizio di produzione acqua calda sanitaria (per gli immobili dove è presente e prodotta in centrale termica o sottocentrale mediante sistema integrato al riscaldamento o sistema autonomo a gas) nonché gli oneri tecnici ed economici **consumi di acqua calda** relativi ai post riscaldamenti delle UTA presenti si intende ricompreso nel canone offerto per il **Servizio Energia** Impianti Termici benché tali servizi siano richiesti per tutto l'arco dell'anno inclusi quindi anche i periodi estivi di fermo riscaldamento."

Considerata la Risposta al chiarimento nr 2 pubblicata in data 6 agosto, si chiede di confermare che i

riferimenti alla fornitura di qualsiasi vettore energetico (gas, acqua, energia elettrica) siano esclusi dal presente appalto e che quindi siano da considerarsi un mero refuso di gara.

**7. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: censimento UTA**

Nel Capitolato Speciale d'Appalto – parte tecnica, art.10.1 Ambito di competenza, si legge:

“Si precisa altresì che nell’ambito delle attività inerenti al servizio, le attività di manutenzione ordinaria, straordinaria dovranno essere svolte anche agli impianti dedicati per il trattamento dell’aria primaria (Centrali trattamento aria, unità di trattamento aria) ritenendosi tali strettamente connessi agli impianti di condizionamento.”

Visto l’“ALL 5 edifici e consistenze” nel quale non compare alcuna indicazione della presenza di UTA tra gli edifici oggetto d’appalto, chiediamo di fornire un elenco delle UTA presenti negli edifici unitamente all’indicazione della loro portata (m3/h).

**8. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: piano di manutenzione**

Nel documento Capitolato Speciale d'appalto - parte tecnica, art. 3.2 Obiettivi, a pag 19 viene indicato:

“Nell’Allegato 02 Piano di Manutenzione (a base di gara) sono riportate, suddivise per tipologia di Impianti e/o apparecchiature, alcune indicazioni, da intendersi come prescrittive ma non esaustive, sulle attività che l’Appaltatore dovrà espletare: tali indicazioni dovranno essere assunte dall’Appaltatore come riferimento nella predisposizione del Piano di Manutenzione che dovrà essere offerto in sede di gara, con particolare riferimento alle raccomandazioni del produttore dei componenti impiantistici riportate nei manuali di uso e manutenzione.”

Considerato che nel Disciplinare si specifica che:

“La Relazione Tecnica deve contenere una proposta tecnico-organizzativa (di massimo 20 pagine .PDF, formato A4, carattere Arial 11, incluso eventuali allegati), che illustri in modo dettagliato e completo gli elementi di cui ai criteri di valutazione del presente documento e comunque contenente il progetto relativo alla gestione del calore degli edifici comunali.”

Successivamente, nello stesso documento nella tabella dell’art. 18.1 Criteri di valutazione dell’offerta tecnica è richiesto:

N°	Criterio	Max Punti			Punti subcriteri	
1	Organizzazione del servizio e gestione operativa	26	1.2	<b><u>Piano operativo degli interventi:</u></b> Il concorrente dovrà presentare una proposta concreta, strutturata e dettagliata che dimostri la capacità organizzativa e tecnica nella gestione degli impianti termici comunali che include: 1) Piano della conduzione ordinaria e programmata; 2) Manutenzione preventiva; 3) Manutenzione straordinaria degli impianti; 4) Tempistiche di intervento; 5) Registrazione e tracciabilità delle attività eseguite	5	D

Al fine di poter rispondere in modo esaustivo alle informazioni richieste al subcriterio 1.2, si chiede di confermare che l’Operatore possa allegare il Piano operativo degli interventi, completo di tutte le informazioni richieste, in aggiunta alle massime 20 pagine consentite per la redazione della Relazione

Tecnica.

#### 9. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: indici e copertina

Nel Disciplinare di gara, all'art. 16. CONTENUTO DELLA BUSTA ON-LINE 2 – OFFERTA TECNICA (2° STEP SINTEL), è richiesto:

“La Relazione Tecnica deve contenere una proposta tecnico-organizzativa (di massimo 20 pagine .PDF, formato A4, carattere Arial 11, incluso eventuali allegati), che illustri in modo dettagliato e completo gli elementi di cui ai criteri di valutazione del presente documento e comunque contenente il progetto relativo alla gestione del calore degli edifici comunali.”.

Si chiede conferma che l'indice e la copertina non concorrano al conteggio delle massime 20 pagine consentite e che, pertanto, siano da considerarsi escluse dal limite suddetto.

#### 10. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: documenti Clausola Sociale

Nel Disciplinare di gara all'art.24. CONDIZIONI DI ESECUZIONE – CLAUSOLA SOCIALE che nel CSA – Parte Amministrativa all'29.1 Clausola sociale viene indicato:

“Ai sensi dell'art. 57 del Codice dei contratti, in sede di offerta l'appaltatore è tenuto:

- al fine di promuovere la stabilità occupazionale del personale già impiegato nell'esecuzione del precedente appalto, ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze del gestore uscente. Il riassorbimento del personale è dovuto solo nella misura e nei limiti in cui sia compatibile con il fabbisogno richiesto dall'esecuzione del nuovo contratto e con la pianificazione e l'organizzazione definita dal nuovo assuntore;
- presentare una relazione di genere sulla situazione del personale maschile e femminile in relazione allo stato di assunzioni, della formazione, della promozione professionale, dei livelli, dei passaggi di categoria o di qualifica, di altri fenomeni di mobilità, dell'intervento della Cassa integrazione guadagni, dei licenziamenti, dei prepensionamenti e pensionamenti, della retribuzione effettivamente corrisposta;
- a fornire una dichiarazione del legale rappresentante che attesti di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili”

Si chiede alla Stazione Appaltante di confermare se la documentazione suddetta debba essere presentata già in fase di offerta dal Concorrente, ed in caso di risposta affermativa, chiediamo se tali documenti siano da presentare all'interno della Busta Amministrativa.

### **Risposta 6**

#### 1. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: punteggi offerta tecnica.

Si conferma che la dicitura “(punti 2)” riportata nella cella denominata “Subcriterio/Descrizione” della voce nr. 7, è un mero refuso materiale, pertanto l'indicazione riportata non è da tenere in considerazione.

#### 2. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: importo di gara.

L'importo degli oneri per la sicurezza è pari a Euro 26.280,95, come correttamente indicato nella tabella, e rappresenta il valore ufficiale e vincolante da considerare ai fini della formulazione dell'offerta.

L'indicazione secondo cui “gli oneri della sicurezza sono calcolati nella misura del 3%”, con riferimento ai servizi a canone, deve ritenersi un mero refuso materiale. Pertanto, si conferma che:

- l'importo degli oneri della sicurezza è Euro 26.280,95;
- la percentuale del 3%, con riferimento ai servizi a canone, è erronea e non deve essere utilizzata per il calcolo.



3. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: sistema di controllo remoto impianti.

I sistemi automatici di gestione e il controllo remoto degli impianti installato, laddove presenti, non sono funzionanti né attivabili. Pertanto, non è attivo il sistema di controllo da remoto.

4. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: clausola sociale.

Si tratta di assunzioni a tempo indeterminato, 40 ore settimanali. L'indicazione degli scatti di anzianità è ricavabile dal CCNL indicato.

5. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: consistenze.

La risposta al quesito sarà fornita non appena il dato verrà comunicato dall'ufficio competente.

6. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: servizi oggetto dell'appalto.

Si conferma quanto già indicato nell'ultimo punto della risposta 2 delle FAQ aggiornate all'11/08/2025, ossia che l'onere relativo alla fornitura dei vettori energetici (gas ed energia elettrica) non è ricompreso tra le prestazioni richieste all'Appaltatore, restando di esclusiva competenza e responsabilità dell'Amministrazione Comunale.

7. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: censimento UTA.

La risposta al quesito sarà fornita non appena il dato verrà comunicato dall'ufficio competente.

8. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: piano di manutenzione.

Si conferma che, al fine di fornire una risposta esaustiva alle informazioni richieste dal sub-criterio 1.2, l'Operatore Economico può allegare il Piano Operativo degli Interventi in aggiunta alle massime 20 pagine previste per la Relazione Tecnica.

9. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: indici e copertina.

Si conferma che l'indice e la copertina non concorrono al conteggio delle massime 20 pagine indicate al paragrafo 16 del Disciplinare di gara.

10. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: documenti Clausola Sociale.

- Al paragrafo 16 del Disciplinare di gara si stabilisce che: "Ai fini del rispetto della clausola sociale sulla stabilità occupazionale di cui al punto 24, il concorrente allega all'offerta tecnica un progetto di assorbimento atto ad illustrare le concrete modalità di applicazione della clausola sociale";  
- il paragrafo 15.3.2. del Disciplinare di gara prevede quanto segue "gli operatori economici tenuti alla redazione del rapporto sulla situazione del personale, ai sensi dell'articolo 46 del codice delle pari opportunità tra uomo e donna di cui al decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198, producono, a pena di esclusione, al momento della presentazione della domanda di partecipazione, copia dell'ultimo rapporto redatto, con attestazione (mediante autocertificazione ex D.P.R. n. 445/2000) della sua conformità a quello trasmesso alle rappresentanze sindacali aziendali e alla consigliera e al consigliere regionale di parità ai sensi del comma 2 del citato articolo 46, ovvero, in caso di inosservanza dei termini previsti dal comma 1 del medesimo articolo 46, con attestazione della sua contestuale trasmissione alle rappresentanze sindacali aziendali e alla consigliera e al consigliere regionale di parità.  
- la dichiarazione circa il rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili è già presente nel DGUE nonché nell'Allegato 1 – Domanda di partecipazione.

## Domanda 7

### 1. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: Piano di manutenzione

Riportiamo a seguire un elenco di richieste di chiarimento riferite al documento ALL 02 Piano di Manutenzione a base di gara:

- a) In riferimento all'art. "2.3.3 - Gestione", pag. 8 nella quale si legge: *"provvedere alle attività di verifica, revisione e collaudo degli estintori presenti all'interno delle centrali termiche nonché a nuove forniture su richiesta da parte degli organi di controllo in materia di prevenzione incendi. Per tali attività nulla sarà riconosciuto all'appaltatore"*. Considerato che gli estintori non risultano essere ricompresi tra gli impianti oggetto d'appalto, chiediamo conferma che tale attività sia da considerarsi un refuso.
- b) In riferimento all'art. "2.3.10 - Attività di manutenzione a titolo indicativo ma non esaustivo per il servizio energia impianti termici", a pag. 12, si riporta che: *"l'appaltatore dovrà prevedere alla dipintura dei locali centrale termica e sottocentrali da eseguirsi entro i primi due anni dalla stipula del contratto"*. Visto il Capitolato Speciale d'Appalto – parte Tecnica che recita: *"Sono incluse le manutenzioni edili strettamente necessarie all'esecuzione delle attività oggetto dell'appalto e al ripristino dello stato dei luoghi, o gli interventi edili richiesti."* Chiediamo conferma che l'attività di dipintura sia da considerarsi un refuso.
- c) In riferimento all'art. "2.3.25 - Filtri Aria" (pag. 17) e art. "3.6.13 - Filtri aria" (pag. 33), si legge: *"pulizia, sanificazione e/o sostituzione dei filtri con frequenza mensile"*. Chiediamo conferma che l'attività di pulizia/sanificazione sia da effettuarsi con frequenza mensile mentre l'attività di sostituzione s'intenda "su necessità" in accordo con quanto riportato a pag. 17 e a pag. 33 dello stesso documento.
- d) Nell'art. "2.3.25 - Filtri Aria", a pag. 17, e art. "3.6.13 - Filtri aria", a pag. 33, sono riportate le tabelle che indicano la frequenza di sostituzione "mensile". Chiediamo conferma che la richiesta di sostituzione con frequenza mensile (art. "2.3.23 - Centrali, U.T.A. e circuiti in generale" e art. "3.6.11- Unità di trattamento aria e circuiti aerulici in genere") sia da ritenersi un refuso e pertanto, sia da sostituire con frequenza "su necessità" in accordo con il capoverso precedente.
- e) Nell'art. "3.6.18 - Regolazione e telecontrollo impianti" (pag. 36) viene riportato che *"L'Appaltatore dovrà curare il funzionamento del telecontrollo ed il collegamento con le centrali di lettura del telecontrollo site c/o il Comune di Venezia"* chiediamo conferma che il riferimento al "Comune di Venezia" sia da ritenersi un refuso.
- f) In riferimento all'art. "3.6.21 - Impianti idrici a servizio degli impianti dati in appalto" (pag. 37-38-39) si riscontra la presenza delle seguenti apparecchiature che non sono oggetto: Pompe di sollevamento acque nere e chiare, Vasca di raccolta acqua, Pulizia locali tecnici (che non siano Centrali termiche) e Rubinetteria. Chiediamo conferma che tali riferimenti siano da considerarsi un refuso.
- g) In riferimento all'art. "3.6.21 - Impianti idrici a servizio degli impianti dati in appalto" (pag. 37-38-39) si riscontra la presenza dei seguenti componenti d'impianto: Pompe a trasmissione indiretta/diretta, Motori pompe, Dispositivi di comando e di sicurezza, Vaso espansione chiuso, Tubazioni ispezionabili e componenti accessori, Quadro elettrico, Conduttori e linee di alimentazione). Chiediamo conferma che tali componenti s'intendano ricompresi in appalto solo in caso risultino a servizio degli impianti oggetto del presente appalto.
- h) In riferimento all'art. "3.6.21 - Impianti idrici a servizio degli impianti dati in appalto" (pag. 38) chiediamo conferma che l'apparecchiatura "Serbatoio accumulo" sia da intendersi come "Autoclave" che risulterà oggetto di manutenzione solo se risulta a servizio degli impianti in appalto.
- i) Si chiede conferma che l'art. "3.6.23 - Gruppi di sollevamento" (pag. 40) sia da considerarsi un refuso in quanto, tali componenti d'impianto, non risultano tra quelli facenti parte dell'oggetto dell'Appalto.



# Città di Segrate

## 2. RICHIESTA DI CHIARIMENTO:

Nell'ALLEGATO 02 PIANO DI MANUTENZIONE A BASE DI GARA, la Scrivente ha riscontrato che le attività richieste nell'art. "2.3.11 - Caldaie pressurizzate e atmosferiche < 35 kW" siano invertite con quelle indicate nell'art. "2.3.12 - Caldaie con potenza > o = a 35 kW" e viceversa.

Pertanto, chiediamo alla Stazione Appaltante di confermare che:

- le tabelle indicate all'art. 2.3.11 siano riferite alle caldaie con potenza > o = a 35 kW,
- le tabelle indicate all'art. 2.3.12 siano riferite alle caldaie pressurizzate e atmosferiche < 35 kW.

## 3. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: censimento impianti

Si chiede alla Stazione Appaltante di comunicare l'eventuale presenza (indicando il numero e le relative potenze e/o dati caratteristici) delle seguenti componenti d'impianto ricompresi nell'appalto:

- a) Torri evaporative,
- b) Gruppi frigoriferi ad assorbimento,
- c) Strumentazione per l'analisi ed il controllo dei fumi, dell'anidride carbonica, dell'ossido di carbonio, idrogeno, incombusti, ecc.

## 4. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: diagnosi energetiche

Nel Capitolato Speciale d'appalto – parte tecnica all'art. 11.1 Diagnosi Energetiche, si legge:

*"L'Appaltatore ha l'obbligo di redigere e presentare alla stazione appaltante, entro 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto e secondo un cronoprogramma condiviso con la stazione appaltante".*

Nel documento Schema del contratto, all'art. **ART. 6 - OBBLIGHI DELL'APPALTATORE**, pag. 7:

*"Redazione delle Certificazioni e delle Diagnosi Energetiche entro tre (3) mesi dall'aggiudicazione, per ciascun edificio oggetto del servizio calore".*

Chiediamo conferma che la Diagnosi energetiche siano da presentare entro 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto.

## Risposta 7

### 1. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: Piano di manutenzione.

- a) La frase indicata al punto 2.3.3 è un refuso, in quanto gli estintori non sono oggetto del servizio.
- b) L'attività di dipintura non è da considerarsi un refuso; si conferma che detta attività è oggetto del servizio.
- c) Si conferma che - all'art. "2.3.25 - Filtri Aria" e all'art. "3.6.13 - Filtri aria" - l'attività di pulizia/sanificazione è da effettuarsi con frequenza mensile mentre l'attività di sostituzione è da effettuarsi all'occorrenza, "su necessità".
- d) Si conferma che nell'art. "2.3.25 - Filtri Aria", a pag. 17, e art. "3.6.13 - Filtri aria", a pag. 33, la frequenza delle sostituzioni è "su necessità"; laddove sono riportate le tabelle che indicano la frequenza di sostituzione (art. "2.3.23 - Centrali, U.T.A. e circuiti in generale" e art. "3.6.11 - Unità di trattamento aria e circuiti aeraulici in genere") si precisa di "provvedere all'occorrenza, se necessario, alla sostituzione...".
- e) Si conferma che il riferimento al "Comune di Venezia" è un refuso; il riferimento è da intendersi al Comune di Segrate.



- f) I riferimenti di cui al quesito non sono da considerarsi un refuso, sono ricompresi nell'appalto nel caso in cui risultino a servizio degli impianti oggetto dell'appalto stesso.
- g) Si conferma che i componenti indicati sono ricompresi in appalto solo in caso risultino a servizio degli impianti oggetto dell'appalto stesso.
- h) Trattasi di "Serbatoio accumulo" e risulterà oggetto di manutenzione solo se risulta a servizio degli impianti in appalto.
- i) I gruppi di sollevamento sono ricompresi nell'appalto nel caso in cui tali componenti di impianto risultino a servizio degli impianti oggetto dell'appalto stesso.

## 2. RICHIEDA DI CHIARIMENTO.

La risposta al presente quesito sarà fornita non appena il dato verrà comunicato dall'ufficio competente.

## 3. RICHIEDA DI CHIARIMENTO: censimento impianti.

La risposta al presente quesito sarà fornita non appena il dato verrà comunicato dall'ufficio competente.

## 4. RICHIEDA DI CHIARIMENTO: diagnosi energetiche.

Si conferma che le Diagnosi energetiche siano da presentare entro 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto.

### **Domanda 8**

Si chiede di confermare che per comprovare il requisito relativo al fatturato specifico medio annuo richiesto al punto 7.2 del disciplinare "requisiti di capacità economica e finanziaria", sia consentito fornire certificati di regolare esecuzione (CRE) e/o certificati di esecuzione lavori (CEL) e/o dichiarazioni analoghe rilasciate dai committenti.

### **Risposta 8**

La comprova del requisito di capacità economica e finanziaria di cui al punto 7.2 del disciplinare di gara deve essere fornita secondo le indicazioni specificate nello stesso punto. A tal proposito, si rimanda al punto 1 della risposta n. 3 delle faq.

### **Domanda 9**

Si chiede conferma che la comprova del requisito di cui al punto 7.2 del disciplinare di gara, che così come formulato si configura più propriamente come requisito di capacità tecnico-professionale, possa essere fornita tramite la produzione dei bilanci, accompagnati da certificazioni e/o contratti e fatture quietanzate (come peraltro previsto da previsioni codicistiche) che attestino il dato non estraibile dai bilanci stessi, i quali non contemplano voci così altamente specifiche.

### **Risposta 9**

Si conferma che la comprova del requisito è fornita mediante uno dei documenti indicati al paragrafo 7.2 tra cui: "la dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n.445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove



presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione), attestante la misura (importo) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione”; si ritiene che tale dichiarazione potrà essere corredata dei documenti indicati nel quesito.

## Domanda 10

Con riferimento alla documentazione di gara e, in particolare, al "Capitolato Speciale d'Appalto - Parte Amministrativa", si richiedono i seguenti chiarimenti:

### 1) Paragrafo 6.3 - Certificazioni e Diagnosi Energetiche

Nel suddetto paragrafo si prevede che le certificazioni e le diagnosi energetiche vengano redatte entro tre mesi dall'aggiudicazione per ciascun edificio oggetto del servizio calore. Si richiede cortesemente di confermare se tale disposizione possa costituire un refuso, in quanto la presente gara non sembra prevedere tale servizio.

### 2) Paragrafo 6.4 - Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

In relazione al paragrafo 6.4, si richiede un chiarimento circa l'obbligo di aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si desidera sapere se tale aggiornamento sia necessario esclusivamente nel caso in cui l'eventuale appaltatore esegua interventi di efficientamento energetico che comportino una modifica significativa dei parametri prestazionali, giustificando così il rinnovo del documento.

### 3) Paragrafo 7.1 - Riferimento al paragrafo 6.3

Qualora il chiarimento richiesto in merito al paragrafo 6.3 conduca alla conferma di un refuso, si chiede se, a tal fine, anche il paragrafo 7.1 debba essere considerato un refuso, in quanto strettamente connesso ai risultati eventualmente ottenibili dalla documentazione prevista al paragrafo 6.3.

4) Si richiede cortesemente di fornire copia conforme all'originale del/i verbale/i di riconsegna degli impianti da parte del precedente gestore, nonché qualsiasi altro documento che attesti formalmente l'assenza di vizi, difformità o riserve sugli impianti da prendere in consegna.

5) Si richiede di chiarire gli inquadramenti del personale da riassorbire in quanto, tra l'elenco del personale e il disciplinare di gara sussistono delle incongruenze.

6) Si chiede di chiarire l'elenco completo degli edifici oggetto dell'appalto in quanto, sussistono delle incongruenze nei relativi documenti di gara.

## Risposta 10

### 1) Paragrafo 6.3 - Certificazioni e Diagnosi Energetiche.

Con riferimento alla richiesta di chiarimento riguardante il paragrafo 6.3 del Capitolato Speciale d'Appalto – Parte Amministrativa, si conferma che non si tratta di un refuso; si segnala un refuso nella tempistica indicata. Le diagnosi energetiche devono essere redatte entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto, e non entro tre mesi dall'aggiudicazione, come erroneamente indicato.



## 2) Paragrafo 6.4 - Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Il paragrafo 6.4 del Capitolato Speciale d'Appalto Parte Amministrativa, dispone "Sono altresì ricomprese nel canone le attività necessarie al rilascio delle attestazioni delle prestazioni energetiche di ciascun edificio, ove mancante o scaduto". E' quindi' ricompresa anche l'attività di aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) nel caso in cui vengano eseguiti interventi di efficientamento energetico che comportano una modifica significativa dei parametri prestazionali dell'edificio.

## 3) Paragrafo 7.1 - Riferimento al paragrafo 6.3.

In merito alla richiesta di chiarimento sul paragrafo 7.1 e il suo riferimento al paragrafo 6.3, si conferma che non si tratta di un refuso, come già precisato nella risposta al quesito precedente. Poiché il paragrafo 6.3 è stato correttamente interpretato, anche il paragrafo 7.1 deve essere considerato valido e non necessita di correzioni.

4) Il verbale di riconsegna sarà reso dall'Operatore uscente al termine del servizio. Come indicato all'art. 11 del disciplinare di gara, il sopralluogo è stato previsto come obbligatorio per consentire agli Operatori Economici "di acquisire informazioni dettagliate sulle specifiche tecniche impiantistiche tramite la visione diretta degli impianti e rilevare eventuali criticità che diversamente non emergerebbero". Inoltre "sono visionabili presso gli uffici le relative [ndr agli impianti] schede e planimetrie in forma cartacea risalenti all'anno 2012/2013."

5) Si conferma che il personale impiegato dall'operatore uscente, che ha in gestione l'appalto del solo raffrescamento, è inquadrato al livello C3.

6) Il documento denominato "ALL 01" e pubblicato nella sezione "Documentazione di Gara" contiene l'elenco completo degli edifici. Si invita a prendere visione del documento nominato "ELENCO EDIFICI\_ CONSISTENZE\_POTENZIALITA'\_C.T.\_ CALDOFREDDO\_UTA", pubblicato in data 22/08/2025 nella sezione "Documentazione di gara".

## **Domanda 11**

### 1) Quesito n.1: Discordanza tra allegati "ALL 01" e "ALL 05".

Si rileva una discordanza tra l'elenco degli edifici riportati nei documenti allegati:

- Il documento "ALL 05 – Edifici e consistenze" include alcuni edifici che non risultano presenti nel documento "ALL 01 – Elenco edifici riscaldamento raffrescamento ACS".

Si chiede di chiarire:

- Quale dei due allegati rappresenta l'elenco completo e definitivo degli edifici oggetto di servizio?
- Gli edifici presenti nel documento "ALL 05" ma non nel documento "ALL 01" sono inclusi nelle prestazioni a base di gara?
- Mancano i dettagli relativi ai metri cubi e le centrali termiche di 15 edifici presenti nell'elenco riportato nel documento "ALL 01". Si richiede la possibilità di ricevere un unico documento del perimetro completo di:
  - Elenco edifici: codice identificativo, nome, indirizzo completo



- Consistenza: metri cubi, potenza della centrale termica
- Consumi
- Vettore energetico

2) Quesito n.2: Mancanza del documento “Elenco edifici Riscaldamento-Raffrescamento e ACS 2025” e assenza delle ore di funzionamento per edificio.

A pagina 25 del Capitolato Speciale d’Appalto – Parte Tecnica, al capitolo 7.1 (“Disposizioni generali per l’erogazione del servizio”), viene richiamato un documento denominato:

“Elenco edifici Riscaldamento-Raffrescamento e ACS 2025”, contenente le ore di funzionamento previste per ciascun edificio/macro-zona. Si chiede di confermare quanto segue:

- Il documento in oggetto è stato pubblicato oppure sarà reso disponibile successivamente?
- In assenza di tale documento, quali sono i riferimenti ufficiali per la determinazione delle ore di funzionamento per edificio/macro-zona?

3) Quesito n.3: condizioni di esecuzione – clausola sociale – applicabilità

Premesso che l’art. 24 del disciplinare di gara dispone “Ferma restando la necessaria armonizzazione con la propria organizzazione e con le esigenze tecnico organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l’aggiudicatario del contratto di appalto è tenuto a garantire la stabilità occupazionale del personale impiegato nel contratto, assorbendo prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell’aggiudicatario uscente, garantendo le stesse tutele del CCNL indicato al punto 3. L’elenco del personale attualmente impiegato dal contraente uscente per l’esecuzione del contratto sono riportati nell’allegato “elenco del personale”.

L’art. 3 del disciplinare indica quale CCNL di riferimento per il calcolo del costo della manodopera il CCNL Metalmeccanico Industria – codice CNEL C011 e con l’occasione specifica che “Il costo della manodopera è calcolato sulla base del costo medio orario estratto dalle tabelle rese dal MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI Direzione Generale dei Rapporti di Lavoro e delle Relazioni Industriali - Div. III COSTO MEDIO ORARIO PER I DIPENDENTI (1 operatore B1 Metalmecc. Costo medio ora; un operatore C3 Metalmecc. Costo medio ora).

Ravvisato che il rinnovato CCNL Metalmeccanico Industria, siglato in data 09.01.2025, disciplina all’art. 12 (in allegato estratto del CCNL) la materia dell’avvicendamento del personale in occasione della cessazione degli appalti.

Considerato che il comma 2 del citato articolo recita “La presente disciplina non si applica per gli appalti inferiori ai 3 mesi né in riferimento agli appalti con meno di 6 (sei) lavoratori.”

Si chiede conferma che in ragione del fatto che nella presente procedura trovano impiego n. 2 addetti, come da informazioni sopra riportate, il passaggio del personale tra gestore uscente e subentrante non trova applicazione.

4) Quesito n.4: percentuale di subappalto della categoria prevalente

L’art. 3 del capitolato speciale – parte amministrativa “CATEGORIE DEL SERVIZIO E DEI LAVORI” elenca le categorie dei lavori – OS3 e OS 28 – attribuendo prevalenza alla categoria OS3.



Si chiede di specificare la percentuale di subappalto ammessa per ciascuna delle categorie individuate.

5) Quesito n. 5: ISCRIZIONE WHITE LIST.

Premesso che nell'ambito della Domanda di partecipazione (pagina 4) viene chiesto all'operatore economico di dichiarare l'iscrizione alla WHITE LIST presso la Prefettura competente.

Ravvisato quanto sopra si chiede di CONFERMARE che:

- 1) il possesso dell'iscrizione oppure l'avvenuta presentazione della domanda di iscrizione alla cosiddetta *white list* sia prescritto solamente per gli operatori economici che eseguiranno prestazioni rientranti in una delle categorie di cui al c. 53, L. 190/2012;
- 2) nell'ipotesi in cui l'operatore economico concorrente non esegua le prestazioni rientranti in una delle categorie di cui al c. 53, L. 190/2012 – perché tali prestazioni non rientrano nell'oggetto dell'appalto oppure atteso che le stesse siano eseguite dalla mandante o dal subappaltatore o comunque da parte di altro operatore in virtù di una delle forme di cooperazione messe a disposizione dall'ordinamento della contrattualistica pubblica –, non sia prescritto dalla *lex specialis* con la sanzione espulsiva il possesso da parte del medesimo operatore della predetta iscrizione (o richiesta di iscrizione) alle c.d. *white list* e che, pertanto, lo stesso possa legittimamente indicare nella domanda di partecipazione di non esservi iscritto riservandosi espressamente di demandare ad altro soggetto l'esecuzione delle prestazioni rientranti in una delle categorie di cui al c. 53, L. 190/2012.

## Risposta 11

1) Quesito n. 1: Discordanza tra allegati "ALL 01" e "ALL 05".

Si invita a prendere visione del documento nominato "ELENCO EDIFICI\_ CONSISTENZE\_POTENZIALITA'\_C.T.\_ CALDOFREDDO\_UTA", pubblicato in data 22/08/2025 nella sezione "Documentazione di gara".

2) Quesito 2: Mancanza del documento "Elenco edifici Riscaldamento-Raffrescamento e ACS 2025" e assenza delle ore di funzionamento per edificio.

Si invita a prendere visione del documento nominato "ELENCO EDIFICI\_ CONSISTENZE\_POTENZIALITA'\_C.T.\_ CALDOFREDDO\_UTA", pubblicato in data 22/08/2025 nella sezione "Documentazione di gara".

3) Quesito n. 3: condizioni di esecuzione – clausola sociale – applicabilità.

Si conferma l'applicazione del CCNL indicato in atti in ogni sua parte, o di altro CCNL equivalente.

4) Quesito 4: percentuale di subappalto della categoria prevalente.

L'art. 3 del Capitolato Speciale d'Appalto indica quale categoria prevalente (68,62%) OS 28 Impianti termici e di condizionamento; ai sensi dell'art. 119 del Codice degli Appalti Pubblici, la categoria prevalente è subappaltabile sino al 50%; mentre le categorie secondarie sono subappaltabili nella misura del 100%.





## 5) Quesito n. 5: ISCRIZIONE WHITE LIST.

Si conferma che l'iscrizione alla white list non costituisce requisito di partecipazione a pena di esclusione dalla presente procedura.

## **Domanda 12**

Si formulano le seguenti richieste di chiarimento:

1) Al fine di dimensionare correttamente il numero di operai necessari alla conduzione e manutenzione degli edifici comunali, si richiede l'elenco degli impianti di climatizzazione estiva inclusi nel perimetro oggetto di gara.

2) Si chiedono delucidazioni circa l'elenco di edifici oggetto di gara, in quanto nella documentazione di gara (allegato 01 "Elenco edifici riscaldamento-raffrescamento-acqua calda sanitaria"; allegato 05 "Elenco edifici e consistenze"; file "Gestione servizio calore - stagione termica 2024-2025 - tabella di conguaglio e revisione prezzi) vengono fornite informazioni discordanti.

3) In riferimento al punto 8.1 del Capitolato Speciale d'Appalto – Parte Tecnica, al fine di prevedere il numero di sistemi di termoregolazione da installare e il numero dei sistemi eventualmente da mettere a norma, si richiede un elenco dei sistemi di termoregolazione già presenti con indicazione di eventuali difformità.

4) Al fine di proporre interventi tecnici aggiuntivi di regolazione, si richiede di rendere noti gli orari di utilizzo degli edifici oggetto di gara e se vi siano (e in tal caso quali) edifici/zone che vengono impiegati in orari diversi dal normale utilizzo.

## **Risposta 12**

1) Si invita a prendere visione del documento nominato "ELENCO EDIFICI\_CONSISTENZE\_POTENZIALITA'\_C.T.\_ CALDOFREDDO\_UTA", pubblicato in data 22/08/2025 nella sezione "Documentazione di gara".

2) Si invita a prendere visione del documento nominato "ELENCO EDIFICI\_CONSISTENZE\_POTENZIALITA'\_C.T.\_ CALDOFREDDO\_UTA", pubblicato in data 22/08/2025 nella sezione "Documentazione di gara".

3) Saranno comunicati tempi e modalità per la presa visione del documento.

4) Si invita a prendere visione del documento nominato "Edifici - dettaglio orari", pubblicato in data 21/08/2025 nella sezione "Documentazione di gara".

## **Domanda 13**

Tra i documenti di gara ricevuti (allegati tecnici e file "indexxx4" relativo ai consumi) non vi è esatta corrispondenza sull'elenco degli edifici oggetto dei servizi richiesti. A tal proposito si chiede di indicare il riferimento corretto tra i documenti Allegato 01, Allegato 05 e il file "indexxx4" relativo ai consumi



riportando una lista univoca con tutte le informazioni necessarie alla corretta predisposizione della proposta.

## **Risposta 13**

Si invita a prendere visione del documento nominato "ELENCO EDIFICI\_CONSISTENZE\_POTENZIALITA'\_C.T.\_ CALDOFREDDO\_UTA", pubblicato in data 22/08/2025 nella sezione "Documentazione di gara".

## **Domanda 14**

Considerato che gli interventi richiesti sono la gestione e conduzione degli impianti di climatizzazione invernale, dell'acqua calda sanitaria e di climatizzazione estiva, nonché l'assunzione del ruolo di terzo responsabile per le centrali termiche.

Sono inoltre inclusi gli interventi di manutenzione straordinaria, orientati sia all'adeguamento normativo che alla riqualificazione tecnologica degli impianti.

Per maggiori dettagli si rimanda a: Articolo 5.2 del CSA Tecnico – Manutenzione Straordinaria ricompresa nel canone Articolo 6.1 del CSA Tecnico – Manutenzione Straordinaria extra canone chiediamo se il requisito del possesso della certificazione UNI CEI 11352 (7.3. Requisiti di capacità tecnica e professionale) è da considerarsi un errore materiale legato alla "convenzione gestione energia e calore".

## **Risposta 14**

Il possesso della certificazione UNI CEI 11352 indicata al punto 7.3. Requisiti di capacità tecnica e professionale del disciplinare di gara è da considerarsi un errore materiale e pertanto non richiesto ai fini della partecipazione alla gara. Verrà a breve rettificato in tal senso il disciplinare di gara, stralciando il requisito in oggetto, con conseguente proroga del termine di presentazione dell'offerta.

## **Domanda 15**

Al fine di ottimizzare gli interventi tecnici aggiuntivi di regolazione, sarebbe utile conoscere se e quali edifici/zone vengono impiegati in orari diversi dal normale utilizzo come, a titolo di esempio, incontri extrascolastici, incontri sportivi, incontri culturali e/o sociali (utilizzo parziale di un edificio o utilizzo complessivo).

## **Risposta 15**

Si invita a prendere visione dell'allegato Edifici - dettaglio orari. Si segnala che nel predetto file sono indicati gli orari di utilizzo delle palestre scolastiche della stagione 2024/2025 e che, ad oggi non sono disponibili gli orari delle attività sportive extrascolastiche. Gli orari di utilizzo degli spazi diversi dal normale non sono prevedibili in quanto verranno definiti all'occorrenza.

## **Domanda 16**



Nei documenti di gara vi è evidenza degli impianti dove manchino i contabilizzatori di energia (richiesti al punto 8.2 del Cap.Tecn.), ma non di quelli dove manchi o sia carente il sistema di termoregolazione (richiesto al punto 8.1 del Cap.Tecn.). Visti i tempi ridotti per la predisposizione dei documenti si richiede se disponibile una anagrafica aggiornata di supporto per poter valutare al meglio questa tipologia di intervento.

## **Risposta 16**

In merito a quanto richiesto, si precisa che la documentazione di gara riporta le informazioni disponibili allo stato attuale.

Al momento non è disponibile un'anagrafica dei sistemi di termoregolazione presenti o mancanti sugli impianti.

L'appaltatore, nell'ambito dell'esecuzione del servizio, sarà comunque tenuto a verificare lo stato di fatto dei sistemi di termoregolazione e ad adeguarli secondo quanto previsto al punto 8.1 del Capitolato Tecnico.

Qualora emergessero ulteriori elementi o dati integrativi, saranno resi disponibili nel corso dell'appalto o in occasione dei sopralluoghi e delle verifiche con la Stazione Appaltante.

## **Domanda 17**

L'offerta tecnica, al punto 3 "Proposte migliorative per il risparmio energetico" richiede di indicare "Interventi tecnici aggiuntivi, non obbligatori, orientati all'ottimizzazione dei consumi energetici (es. regolazione climatica avanzata, valvole termostatiche intelligenti etc.)."

Si chiede conferma che gli interventi indicati saranno gestiti nell'appalto come previsto all'Articolo 6.1 del CSA Tecnico – Manutenzione Straordinaria extra canone, e quindi l'eventuale esecuzione sarà definita dalla Stazione Appaltante con oneri economici a carico della stessa.

## **Risposta 17**

L'onere economico degli interventi tecnici migliorativi proposti sarà a carico dell'appaltatore. Gli interventi che potranno essere proposti devono essere "migliorativi" e riguardare le prestazioni già oggetto dell'appalto. Non verranno riconosciuti punteggi nel caso di proposte di interventi diversi da quelli oggetti dell'appalto.

## **Domanda 18**

All'art.29.1 "Clausola sociale", secondo e terzo punto elenco, del Capitolato speciale di appalto parte amministrativa è riportato quanto segue:

"Ai sensi dell'art.57 del Codice dei contratti, in sede di offerta l'appaltatore è tenuto:

(...) – a presentare una relazione di genere sulla situazione del personale maschile e femminile in relazione allo stato di assunzioni, della formazione, della promozione professionale, dei livelli, dei passaggi di categoria o di qualifica, di altri fenomeni di mobilità, dell'intervento della Cassa integrazione guadagni, dei licenziamenti, dei prepensionamenti e pensionamenti, della retribuzione effettivamente corrisposta;

- a fornire una dichiarazione del legale rappresentante che attesti di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili"



All'art. 24 "Condizioni di esecuzione – clausola sociale", sesto e settimo paragrafo, del disciplinare di gara è riportato quanto segue:

"Ai sensi dell'art. 1, comma 1, dell'Allegato II.3 del Codice, gli operatori economici tenuti alla redazione del rapporto sulla situazione del personale, ai sensi dell'articolo 46 del codice delle pari opportunità tra uomo e donna di cui al decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198, producono, a pena di esclusione, al momento della presentazione della domanda di partecipazione, copia dell'ultimo rapporto redatto, con attestazione (mediante autocertificazione ex D.P.R. n. 445/2000) della sua conformità a quello trasmesso alle rappresentanze sindacali aziendali e alla consigliera e al consigliere regionale di parità ai sensi del comma 2 del citato articolo 46 [...]"

Ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 3, dell'Allegato II.3 del Codice, gli operatori economici, diversi da quelli precedentemente indicati e che occupano un numero pari o superiore a quindici dipendenti, entro sei mesi dalla conclusione del contratto, sono tenuti a consegnare alla stazione appaltante una relazione di genere sulla situazione del personale maschile e femminile in ognuna delle professioni e in relazione allo stato di assunzioni, della formazione, della promozione professionale, dei livelli, dei passaggi di categoria o di qualifica, di altri fenomeni di mobilità, dell'intervento della Cassa integrazione guadagni, dei licenziamenti, dei prepensionamenti e pensionamenti, della retribuzione effettivamente corrisposta."

Con riferimento a quanto sopra esposto, si chiede di confermare che, come inoltre previsto dal disciplinare di gara all'art.24, gli operatori economici con numero di dipendenti superiore a 50, tenuti alla redazione del rapporto sulla situazione del personale ai sensi dell'art.46 del codice delle pari opportunità tra uomo e donna (D.lgs. n.198/2006), saranno tenuti a produrre esclusivamente il suddetto rapporto riferito all'ultimo biennio.

In caso di risposta affermativa si chiede, altresì, di confermare che il suddetto rapporto potrà essere inserito nella sola busta amministrativa e non dovrà quindi essere incluso anche nella busta tecnica. Diversamente, si chiede di confermare che tale documento sarà considerato un allegato alla Relazione Tecnica ed escluso dal conteggio del limite massimo delle 20 pagine consentite.

## **Risposta 18**

Le imprese tenute ai sensi dell'art. 46 cit. dovranno presentare la relazione di genere riferita all'ultimo biennio utile e allegarla nella busta amministrativa.

## **Domanda 19**

A pag. 28 del disciplinare di gara al paragrafo 17 contenuto della busta on-line 3 viene riportato quanto segue: d) nel campo denominato "di cui costi della sicurezza derivanti da interferenze " il solo valore dei costi della sicurezza derivanti da "interferenza" individuati dalla stazione appaltante pari a € 0,00" tali costi sono diversi dai costi della sicurezza afferenti l'attività svolta dall'operatore economico leggendo così sembrerebbe che noi dobbiamo riportare in schermata SINTEL il valore pari a 0,00.= in realtà nella schermata offerta economica in SINTEL i costi della sicurezza derivanti da interferenza vengono indicati in euro 50.445,95.=



Chiediamo se il valore indicato nel disciplinare sia un rifiuto e quali sono i costi corretti da indicare in piattaforma anche perché gli stessi dovranno essere indicati nell'allegato 2 Modello offerta economica.

## Risposta 19

Come indicato nel disciplinare di gara, punto 17,

- alla lettera b) occorre inserire in Sintel "nel campo denominato "di cui costi della sicurezza afferenti l'attività svolta dall'operatore economico", il valore dei propri costi aziendali relativi alla salute ed alla sicurezza sui luoghi di lavoro; detti costi relativi alla sicurezza connessi con l'attività d'impresa dovranno risultare congrui rispetto all'entità e alle caratteristiche delle prestazioni oggetto dell'appalto;

- alla lettera d) nel campo denominato "di cui costi della sicurezza derivanti da interferenza" occorre inserire il solo valore dei costi della sicurezza derivanti da "interferenze" individuati dalla stazione appaltante, pari a € 0,00; tali costi sono diversi dai costi della sicurezza afferenti l'attività svolta dall'operatore economico.

I costi della sicurezza pari ad € 50.445,95 non sono soggetti a ribasso e non devono essere indicati dall'operatore economico in nessun campo.

## Domanda 20

Nell'ALLEGATO 02 PIANO DI MANUTENZIONE A BASE DI GARA, la Scrivente ha riscontrato che le attività richieste nell'art. 2.3.11 - Caldaie pressurizzate e atmosferiche < 35 kW" siano invertite con quelle indicate nell'art. "2.3.12 - Caldaie con potenza > o = a 35 kW" e viceversa.

Pertanto, chiediamo alla Stazione Appaltante di confermare che:

- le tabelle indicate all'art. 2.3.11 siano riferite alle caldaie con potenza > o = a 35 kW,
- le tabelle indicate all'art. 2.3.12 siano riferite alle caldaie pressurizzate e atmosferiche < 35 kW.

## Risposta 20

In riferimento al chiarimento richiesto, relativo alla ritenuta inversione tra le attività descritte negli articoli 2.3.11 (Caldaie pressurizzate e atmosferiche < 35 kW) e 2.3.12 (Caldaie con potenza ≥ 35 kW) dell'Allegato 02 – Piano di Manutenzione, si conferma che, per mero errore materiale, i contenuti tecnici degli articoli 2.3.11 e 2.3.12 risultano involontariamente invertiti rispetto ai rispettivi titoli.

Pertanto, si precisa che:

le attività riportate nell'articolo 2.3.11 (attualmente titolato "Caldaie pressurizzate e atmosferiche < 35 kW") devono intendersi riferite a caldaie con potenza ≥ 35 kW;

le attività riportate nell'articolo 2.3.12 (attualmente titolato "Caldaie con potenza ≥ 35 kW") devono intendersi riferite a caldaie con potenza < 35 kW.

Si invitano tutti gli operatori economici a considerare tale chiarimento ai fini della corretta formulazione dell'offerta.



## **Domanda 21**

Si chiede alla Stazione Appaltante di comunicare l'eventuale presenza (indicando il numero e le relative potenze e/o dati caratteristici) delle seguenti componenti d'impianto ricompresi nell'appalto:

- a) Torri evaporative,
- b) Gruppi frigoriferi ad assorbimento,
- c) Strumentazione per l'analisi ed il controllo dei fumi, dell'anidride carbonica, dell'ossido di carbonio, idrogeno, incombusti, ecc.

## **Risposta 21**

In merito a quanto richiesto, si precisa che non ci sono Torri Evaporative sugli impianti degli edifici Comunali.

Per quanto riguarda invece la strumentazione e i dati relativi ai controlli dei fumi e dei parametri di combustione (CO<sub>2</sub>, CO, incombusti, ecc.), gli stessi sono riportati nei libretti d'impianto.

## **Domanda 22**

Con riferimento alla clausola sociale di cui alla legge di gara si chiede di confermare che l'impegno al riassorbimento del personale uscente vada interpretato alla luce di quanto stabilito dall'art. 57 del d.lgs. n. 36/2023 ove si richiama il 'rispetto dei principi dell'Unione Europea', incluso quello della libera concorrenza (principio avente inoltre valenza costituzionale ai sensi del combinato degli artt. 41 e 117, per come intermediati dall'art. 11), e che, pertanto, il riassorbimento del personale uscente potrà avvenire mediante assunzione prioritaria del personale del gestore uscente, esclusivamente nel caso in cui tale riassorbimento sia compatibile con il fabbisogno del nuovo contratto e con la pianificazione e l'organizzazione dell'appaltatore subentrante, non comportando l'applicazione della clausola sociale un indiscriminato e generalizzato dovere di assunzione del personale utilizzato dall'impresa uscente, ma dovendo tale obbligo essere armonizzato con l'organizzazione aziendale prescelta dal nuovo affidatario. Interpretazione, questa, confermata anche dalla cornice giurisprudenziale di riferimento: Corte Costituzionale (sentenze n. 226 del 1998 e n. 68 del 2011), Corte di Giustizia dell'Unione Europea (9 dicembre 2004, C-460/02; 14 luglio 2005, C-386/03; 3 aprile 2008, C-346/06; 30 gennaio 2020, n. C-395/18), nonché, inoltre, giurisprudenza di merito nazionale, di recente espressasi con la sentenza del Consiglio di Stato n. 807/2024 laddove si ribadisce che l'applicazione della clausola sociale debba avvenire in modo elastico e non rigido, 'per temperare l'obbligo di mantenimento dei livelli occupazionali del precedente appalto con la libertà d'impresa e con la facoltà in essa insita di organizzare il servizio in modo efficiente e coerente con la propria organizzazione produttiva, al fine di realizzare economie di costi da valorizzare a fini competitivi nella procedura di affidamento dell'appalto').

## **Risposta 22**

Si conferma l'interpretazione di cui al quesito.

## **Domanda 23**

Con riferimento alla risposta n. 19 si segnala che la piattaforma non consente di inserire il valore degli oneri da interferenza pari a 0,00 bensì è necessario dover inserire il valore corretto di € 50.445,95. Sostanzialmente l'offerta economica risulta essere così composta: - importo negoziabile di €



2.105.054,05 - - ribasso % - oneri propri - costo del personale + - oneri da interferenza non soggetti a ribasso pari ad € 50.445,95.

## Risposta 23

Per le modalità di presentazione dell'offerta economica si rinvia al Disciplinare di gara. Qualora la piattaforma telematica richieda all'offerente l'inserimento obbligatorio degli oneri da interferenza, si ritiene che l'importo da inserire sia quello stimato dalla stazione appaltante per gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ossia € 50.445,95.

## Domanda 24

QUESITO 1: Con riferimento ai capitoli 5 e 6 del Capitolato Speciale d'Appalto – parte tecnica, si chiede conferma che gli interventi di adeguamento normativo e legislativo rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria remunerati extra canone”.

QUESITO 2: Vista la complessità dell'offerta, i numerosi chiarimenti pervenuti fino ad oggi e tenendo in considerazione il passato periodo estivo, al fine di permettere la formulazione di un'offerta consapevole, si chiede a codesta rispettabile Amministrazione di concedere una proroga di almeno 15 giorni rispetto alla scadenza attualmente fissata.

QUESITO 3: Con riferimento al capitolo 8.2 del Capitolato Speciale d'Appalto – parte tecnica, si segnala l'errato riferimento all'art 1.11, che non è presente nel documento stesso. Inoltre, vista la richiesta di provvedere al completamento dell'installazione di misuratori e contabilizzatori di calore, si chiede di fornire indicazione degli edifici già dotati di tali sistemi.

## Risposta 24

QUESITO 1: Viene intesa manutenzione straordinaria ricompresa nel canone anche la sostituzione, l'implementazione di parti d'impianti o componenti giunti a obsolescenza o non più rispondenti alla legislazione o normativa vigente in data antecedente alla presentazione dell'offerta. "A titolo di esempio, per manutenzione straordinaria saranno da intendersi gli interventi che comportino la sostituzione integrale di qualsiasi componente impiantistico di gruppi frigo, generatori di calore, centrali trattamento aria, reti di distribuzione completi oltre a tutte le opere edili e strutturali necessarie". Gli Interventi categorizzati nell'ambito extra canone sono tra gli altri elencati anche quelli di adeguamento normativo e legislativo nonché la riqualificazione tecnologica degli impianti anche attraverso la sostituzione integrale dell'impianto stesso.

QUESITO 2: Come indicato nell'Avviso del 27/08/2025, verranno a breve rettificati gli atti di gara, con conseguente proroga del termine di presentazione delle offerte.

Quesito 3: Il riferimento al punto 1.11 è da considerarsi un errore materiale; si procederà a breve alla rettifica del documento.

## Domanda 25

Con riferimento alla compilazione del DGUE sulla piattaforma, si segnala che nella sezione "Subappaltatori" ponendo il flag sulla risposta "si", il sistema non consente di proseguire la compilazione delle rimanenti sezioni (operazione, invece, consentita in caso di risposta "no"). Si precisa, inoltre, che nel campo "attività svolta" vi è un campo di ricerca che non restituisce alcun



risultato/suggerimento. Si chiede se sia prevista la selezione di voci pertinenti già predisposte o se, al contrario, trattasi di campo libero.

Si prega di fornire una risoluzione a tali problematiche di natura tecnica, in modo da procedere con la compilazione del documento.

## **Risposta 25**

Il file .xml dell'EDGUE è stato generato dalla piattaforma Sintel. La invitiamo, pertanto, a contattare l'assistenza di tale piattaforma al numero verde 800.116.738.

In ogni caso, si ritiene possibile integrare l'EDGUE mediante dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/2000.

## **Domanda 26**

In riferimento al pagamento dell'imposta di bollo come indicato nel cap. 15.1 del disciplinare di gara (16 € ogni 4 facciate), si richiede se il calcolo delle facciate venga effettuato al netto degli eventuali allegati.

## **Risposta 26**

La risposta è affermativa.

## **Domanda 27**

Con la presente si chiede conferma che il requisito di cui all'art. 7.2 del disciplinare debba essere posseduto complessivamente dal RTI.

## **Risposta 27**

Si conferma.

## **Domanda 28**

**RICHIESTA DI CHIARIMENTI:** tempi d'installazione.

Nel Capitolato Speciale d'Appalto – Parte Amministrativa, all'art. "20 - Consegna degli impianti", punto "c", pag. 22, si legge: "l'appaltatore dovrà farsi carico ed onere di installare gli idonei apparecchi di misura, ove mancanti, sui circuiti primari dei singoli impianti termici o sistemi di produzione dell'acqua calda sanitaria, ai sensi del D.Lgs. n. 115/2008 Allegato II punto 4 lettera f), provvisti di certificati di taratura e sigilli. Resta quindi inteso che il periodo massimo consentito per l'esecuzione degli interventi è fissato in 9 mesi dal verbale di consegna di ogni singolo impianto".

All'interno del Capitolato Speciale d'Appalto - Parte Tecnica, all'art. "8.1 Termoregolazioni e apparecchi di misurazione della temperatura", pag. 27, viene indicato: "L'appaltatore, entro dodici mesi dalla consegna degli impianti, deve provvedere all'installazione, ovvero a verificare e mettere a norma laddove necessitasse, se già esistenti, di sistemi di termoregolazione asserviti a zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi o a singole unità immobiliari, ovvero di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali, idonei ad impedire il surriscaldamento conseguente ad apporti aggiuntivi gratuiti interni ed esterni".





Sempre nel CSA Parte Tecnica, all'art. "8.2 – Monitoraggio consumi", pag. 27-28, si indica: "L'Appaltatore, con onere economico a proprio carico, dovrà procedere con il completamento dell'installazione di misuratori e contabilizzatori di calore in ogni singola centrale termica (omissis). I contabilizzatori, ove mancanti, dovranno essere installati entro 6 mesi dalla consegna degli impianti compatibilmente con le attività che si svolgono all'interno degli edifici".

Chiediamo di confermare che le tempistiche attese per l'installazione dei sistemi di termoregolazione e dei contabilizzatori di calore sia pari a dodici mesi dalla consegna degli impianti come da art. 8.1 del CSA Parte Tecnica.

**RICHIESTA DI CHIARIMENTI:** documentazione impianti.

Si richiede di comunicare, per ciascun impianto oggetto di gara e ricompreso nell'allegato "ELENCO EDIFICI\_CONSISTENZE\_POTENZIALITA'\_C.T.\_CALDOFRESCO\_UTA\_CONTA\_ENERGIA.pdf.p7m.p7m", la presenza o meno della seguente documentazione: - Dichiarazioni di conformità ex D.M. 37/08 per le centrali termiche: impianto elettrico, meccanico della centrale termiche, adduzione gas metano, - Pratiche CIP o SCIA relative alle centrali termiche in corso di validità; - Attività 74 (centrale termica) di cui all'elenco del D.P.R. 151/2002 (ora sostituito dal D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151), - Denuncia INAIL impianto termico, - Libretto matricolare INAIL, - Libretto di Centrale/Impianto, - diagnosi energetica e APE in corso di validità.

## **Risposta 28**

**RICHIESTA DI CHIARIMENTI: TEMPI DI INSTALLAZIONE**

Si precisa che:

- come indicato al punto 8.1 del C.S.A. Parte Tecnica, i sistemi di termoregolazione devono essere installati entro 12 mesi dalla consegna degli impianti;
- come indicato al punto 8.2, i sistemi di misurazione e contabilizzazione del calore devono essere installati in ogni singola centrale termica (ove mancanti) entro 6 mesi dalla consegna degli impianti. I termini sopra indicati devono essere rispettati compatibilmente con le attività che si svolgono all'interno degli edifici.

Per quanto riguarda il CSA Parte Amministrativa, art. 20, il termine di 9 mesi è meramente dedotto dai termini indicati nel CSA Parte Tecnica.

**RICHIESTA DI CHIARIMENTI: DOCUMENTAZIONE IMPIANTI**

Si invita a prendere visione del documento denominato "ELENCO EDIFICI – CONSISTENZE – POTENZIALITÀ C.T – CONFORMITÀ – APE – LIBRETTI", pubblicato nella sezione "Documentazione di gara". Si precisa che, a seguito dell'entrata in vigore della legge 78/2011, i libretti matricolari INAIL (documentazione cartacea), eventualmente trasmessi dall'appaltatore del servizio calore, potrebbero essere difficilmente reperiti e/o smarriti. Pertanto non risultano agli atti del Comune di Segrate.

## **Domanda 29**

1. Con riferimento all'articolo 2 del Capitolato Speciale d'Appalto – Parte Amministrativa, ed in particolare al box riportato a pagina 7, si chiede conferma che le attività della prestazione principale (a canone) siano da svolgersi sulla totalità degli edifici, indicati nell'Allegato "ELENCO EDIFICI\_CONSISTENZE\_POTENZIALITA'\_C.T.\_CALDOFREDDO\_UTA", mentre le attività della prestazione secondaria (extracanone) siano invece relativi ai soli edifici indicati nell'Allegato 6.



2. Con riferimento all'edificio n°35 denominato "Palazzina Polizia Locale + Impianti fotovoltaici", si chiede conferma che gli impianti fotovoltaici non sono oggetto del servizio di manutenzione.

3. Con riferimento all'articolo 2 del Capitolato Speciale d'Appalto – Parte Amministrativa, si chiede conferma che gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento normativo e riqualificazione energetica siano suddivisi come di seguito indicato:  
¿ Manutenzione straordinaria per obsolescenza / guasto degli impianti e Interventi di adeguamento normativo per impianti non più rispondenti alla legislazione o normativa vigente alla data di presentazione dell'offerta -> PRESTAZIONE PRINCIPALE (A CANONE)  
¿ Interventi di riqualificazione energetica secondo quanto previsto dai Progetti di Fattibilità Tecnico Economica redatti dall'Appaltatore entro 12 mesi dall'aggiudicazione, sulla base delle risultanze delle diagnosi energetiche -> PRESTAZIONE SECONDARIA (EXTRA-CANONE)  
¿ Interventi di adeguamento normativo per impianti non più rispondenti alla legislazione o normativa che dovesse entrare in vigore successivamente alla data di presentazione dell'offerta -> CLAUSOLA 120, c.1, a (EXTRA-CANONE).

4. Con riferimento all'art. 7.1 del Capitolato Speciale d'Appalto – Parte Amministrativa, ed in particolare ai punti da privilegiare nello sviluppo dei Progetti di Fattibilità Tecnico Economica, si chiede conferma che l'installazione del controllo remoto degli impianti sia quindi da considerarsi come intervento remunerato extra canone e non a carico dell'Appaltatore.

5. Con riferimento all'art. 5.2 del Capitolato Speciale d'Appalto – Parte Tecnica, in considerazione della numerosità degli impianti e dell'impossibilità, durante i sopralluoghi, di prendere visione della totalità degli impianti e soprattutto di valutare lo stato manutentivo di parti non a vista (ad esempio reti di distribuzione, bruciatori, tubazioni interrato, etc...), si chiede di confermare che gli interventi di "Manutenzione straordinaria per obsolescenza / guasto degli impianti e Interventi di adeguamento normativo per impianti non più rispondenti alla legislazione o normativa vigente alla data di presentazione dell'offerta" siano da considerarsi a canone limitatamente agli impianti a vista; diversamente la formulazione dell'offerta di gara non sarebbe sorretta dalla consapevolezza richiesta dalla normativa applicabile e l'alea dell'appalto eccederebbe gli ordinari criteri di sostenibilità.

## Risposta 29

1. Si conferma che le attività della prestazione principale (a canone) sono da svolgersi sulla totalità degli edifici indicati nell'allegato "ELENCO EDIFICI\_CONSISTENZE\_POTENZIALITA'\_C.T.\_CALDOFREDDO\_UTA\_CONTA\_ENERGIA" (che rettifica l'allegato citato dall'operatore economico). Le attività extra canone potranno essere richieste per tutti gli edifici. L'allegato 6 indica gli impianti che prioritariamente richiedono interventi di riqualificazione.

2. Si conferma che gli impianti fotovoltaici non sono oggetto del servizio di manutenzione.

3. Per la PRESTAZIONE PRINCIPALE (A CANONE), si rimanda al CSA Parte Tecnica, art. 5, in particolare laddove si precisa che la manutenzione straordinaria ricompresa nel canone riguarda "implementazione di PARTI d'impianti o COMPONENTI di impianto giunti a obsolescenza o non più rispondenti alla legislazione o normativa vigente in data antecedente alla presentazione dell'offerta. A



titolo di esempio, per manutenzione straordinaria saranno da intendersi gli interventi che comportino la sostituzione integrale di qualsiasi COMPONENTE impiantistico di gruppi frigo, generatori di calore, centrali trattamento aria, reti di distribuzione completi oltre a tutte le opere edili e strutturali necessarie". La citazione delle reti di distribuzione va intesa limitatamente ai TRATTI ammalorati.

Per la PREESTAZIONE SECONDARIA (EXTRA CANONE), si rimanda al CSA Parte Tecnica, art. 6. Rientrano nella CLAUSOLA 120, c.1, lett. a (extra canone) sia gli interventi straordinari extra canone sia gli interventi di adeguamento normativo (C.S.A. Parte Tecnica, art. 6), "attraverso la sostituzione INTEGRALE dell'impianto stesso" (CSA parte tecnica art. 6.1, lett. c), anche con riferimento alla legislazione vigente alla data di presentazione dell'offerta.

4. Come indicato all'art. 8.1 del CSA Parte Tecnica, rientrano nel canone gli interventi di messa in funzione dei sistemi di telecontrollo esistenti. L'installazione del controllo remoto degli impianti, nell'ambito delle proposte di efficientamento energetico, sono da considerarsi extra canone.

5. Si richiama la risposta fornita al quesito 3; pertanto, gli interventi straordinari a canone non sono limitati agli impianti a vista, dovendosi ricomprendere anche gli interventi su TRATTI di reti di distribuzione interrate e/o non a vista.