



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PRESIDÈNZIA

PRESIDENZA

Direzione Generale della Centrale di Committenza
Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria

FAQ RELATIVE ALLA PROCEDURA: Gara europea a procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro, con diversi operatori economici, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Triennio 2025-2027 Applicazione clausole e criteri - art. 57 del D.lgs. 36/2023 – Procedura suddivisa in 9 lotti prestazionali – Importo complessivo € 120.000.000,00 – Gara n. 43912

aggiornate al 20.01.2025

Quesito n.1 - Sedi operative per l'AQ – Si chiede conferma che in caso di Consorzio di cooperative di cui all'art. 65 comma 2 lettera b) D. Lgs. 36/2023, si possa dichiarare la Sede operativa della consorziata esecutrice indicata in gara.

Risposta n.1 - Si conferma la possibilità di dichiarare la sede operativa della consorziata esecutrice indicata in gara come sede operativa oggetto di valutazione nell'assegnazione del punteggio relativo al criterio 3, "CRITERI PREMIANTI: SEDI OPERATIVE PER L'AQ"

Quesito n.2 – Figure professionali - Con riferimento all'art. 16.1 del Disciplinare di gara e al sub-criterio di valutazione 1.1, chiediamo conferma che le figure professionali indicate e dettagliate mediante curricula vitae, possano essere le stesse riproposte su più lotti di partecipazione.

Risposta n.2 - Si conferma la possibilità, per l'Operatore economico, di riproporre le figure professionali di cui al sub-criterio di valutazione 1.1, su più lotti di partecipazione.

Quesito n.3 – Importo minimo dei contratti attuativi - Si chiede con la presente di precisare quale è, se previsto, l'importo minimo dei contratti applicativi e dei singoli interventi programmati.

Risposta n.3 - Ogni contratto attuativo, come previsto al disciplinare di gara, nelle premesse, a pag. 9, dovrà avere un valore a base di gara ricompreso nei limiti minimi e massimi della qualificazione e classificazione di ciascun lotto che ricomprendono già l'estensione del quinto di cui all'articolo 2 dell'Allegato II.12 del Codice. Si rimanda pertanto alla lettura di quanto previsto alle pagg. 9 e seguenti, nonché all'intero documento e al Capitolato Speciale Parte Amministrativa.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PRESIDÈNZIA

PRESIDENZA

Direzione Generale della Centrale di Committenza
Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria

Quesito n. 4 – Richiesta documentazione tecnica - Si chiede di indicare dove si trova la documentazione tecnica relativamente alla procedura in oggetto.

Risposta n. 4 – Poiché si tratta di un Accordo Quadro, non esistono elaborati tecnici.

Quesito n. 5 – Sedi operative per l'AQ - In riferimento al criterio 3.1 che richiede una sede operativa già attiva alla data di pubblicazione della procedura nell'ambito territoriale/regionale di riferimento del Lotto, si chiede, nel caso di partecipazione di un consorzio in ATI con designazione di impresa esecutrice, se tale requisito debba essere soddisfatto da tutti i partecipanti o se risulta sufficiente il possesso nella sola mandante.

Risposta n. 5 – In merito al criterio premiale 3.1, si rimanda al par. 16.3 del Disciplinare di gara, che, in merito ai raggruppamenti, riporta quanto segue: in caso di operatore economico raggruppato è sufficiente la disponibilità di tale sede di uno dei componenti il raggruppamento, nell'ipotesi di partecipazione al lotto F1 (cat. OG2) che contempla due ambiti geografici, sarà sufficiente la disponibilità della sede in uno dei due (Cagliari o Sassari).

Quesito n. 6 – Aggiudicazione, limiti ed eccezioni – L'articolo 4.1 del disciplinare di gara limita ad un lotto il massimo di lotti aggiudicabili ad un singolo operatore economico. L'art. 4.2 spiega che ogni operatore economico può essere aggiudicatario di un massimo di due contratti attuativi nel lotto nel quale si è qualificato specificando il sistema di attribuzione dei contratti attuativi tra gli operatori "qualificati" in graduatoria. Non è chiaro se per operatori "qualificati" si intendano gli operatori economici aggiudicatari del lotto ovvero se si intendano tutti gli operatori economici validamente posizionati nella graduatoria di un lotto. Si richiede inoltre se un operatore economico arrivato primo in un lotto, con questo sistema, possa vedersi affidati contratti attuativi anche in lotti dove, pur non essendo primo è comunque qualificato. L'art. 4.2.1 disciplina i lotti parzialmente deserti e descrive la procedura nel caso in cui "lotto in cui il numero di operatori economici "qualificati" è inferiore al numero di operatori economici "previsti" per quel lotto. Segue la descrizione della procedura da seguirsi nella quale viene riportato un esempio nel quale si suppone che nel lotto X si debbano "qualificare" 6 operatori economici e se ne qualificano solo 4. Esiste quindi un allegato nel quale è definito il numero di operatori economici che possano qualificarsi per un lotto o per operatori "qualificati" si intendono gli operatori economici che possono aggiudicarsi un lotto (quindi 1)?



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PRESIDÈNTZIA

PRESIDENZA

Direzione Generale della Centrale di Committenza
Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria

Risposta n. 6 – Con riferimento al sistema di qualificazione nei lotti, si rimanda a quanto indicato al par. 4.1 del Disciplinare di gara, che prevede che l'Operatore economico possa risultare aggiudicatario in un unico lotto. Il numero di operatori da qualificare nel singolo lotto, potenziali aggiudicatari dei singoli contratti attuativi dell'Accordo Quadro, è indicato nelle tabelle riportate nelle premesse alle pagine 9 e seguenti. L'individuazione dell'Operatore economico per l'aggiudicazione dei contratti attuativi avviene secondo quanto indicato al par. 4.2 del Disciplinare di gara, che prevede che all'operatore economico potranno essere aggiudicati due contratti attuativi nel lotto nel quale è risultato aggiudicatario, secondo le modalità ivi contenute e le eccezioni ivi riportate.

Quesito n. 7 – Offerta tecnica – relazione metodologica - Con riferimento alla redazione dell'offerta tecnica - relazione metodologica, si chiede se sia disponibile un "Elenco Immobili" da fornire a base di gara.

Risposta n. 7 - In questa fase è possibile conoscere solo l'ambito territoriale di riferimento; le ulteriori specifiche saranno rese note alla Stazione appaltante al momento della stipula del contratto attuativo.

Quesito n. 8 – Criterio premiante sede operativa - Con riferimento al criterio 16.3 del Disciplinare di gara, si chiede conferma che la sede operativa presentata, a titolo di esempio, all'interno dell'ambito territoriale E vada bene sia per il lotto E1 che per il lotto E2, senza perdere punteggio in entrambi i lotti. Si chiede inoltre se la sede presentata per l'ambito territoriale E, possa essere riutilizzata anche all'interno dell'ambito territoriale F.

Risposta n. 8 – L'offerta tecnica è unica per ogni lotto di partecipazione e verrà valutata singolarmente. Riguardo il criterio premiante di cui al paragrafo 16.3 del Disciplinare di gara, si precisa che la sede operativa è valutata in rapporto all'ambito territoriale del/dei lotto/i a cui si partecipa e non ci sono limiti all'indicazione della stessa sede per ognuno dei lotti a cui si partecipa; ciò che cambia è l'attribuzione del punteggio. Ad esempio: la disponibilità di una sede operativa nell'ambito territoriale E sarà apprezzata con 10 punti nel caso di partecipazione ai lotti E1 e/o E2, mentre sarà apprezzata solamente 5 punti nel caso di partecipazione, ad esempio, ai lotti dell'ambito B.

Quesito n. 9 – Ambito territoriale di riferimento per la categoria OG2 - Si chiede se per la categoria OG2 lotto Cagliari/Sassari sia possibile partecipare solo



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PRESIDÈNZIA

PRESIDENZA

Direzione Generale della Centrale di Committenza
Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria

per la zona di riferimento Sassari oppure se necessariamente si partecipa per l'intero lotto.

Risposta n. 9 – Non è possibile partecipare solo per la zona di riferimento Sassari o per la zona di riferimento Cagliari. La presentazione dell'offerta per la categoria OG2 lotto Cagliari/Sassari presuppone necessariamente la partecipazione all'ambito territoriale di riferimento F che comprende tutti i comuni riportati nel paragrafo 3.1 del Disciplinare di gara; la partecipazione all'ambito territoriale F, così come per qualsiasi altro lotto, è riferita globalmente a tutti i comuni elencati per ogni ambito. La Stazione appaltante fornirà maggiori specifiche in sede di stipula del contratto attuativo.

Quesito n. 10 – Contenuto della busta B – Offerta tecnica - Si richiede, in merito al tecnico, se in questa fase è essenziale l'inserimento del CV dello stesso.

Risposta n. 10 - Sì, l'inserimento del CV è essenziale se si vuole che tale figura, prevista al sub criterio 16.1.1, sia oggetto di valutazione. In assenza di CV tale figura, anche se citata nella relazione metodologica, non potrà essere valutata compiutamente.

Quesito n.11 – Allegati generici – polizze fideiussorie e ricevute pagamento ANAC – In caso di impresa che intende partecipare a più lotti e considerato che la busta di qualifica dovrà essere unica, si chiede se è corretto inserire la documentazione relativa alle polizze fideiussorie e alle ricevute di pagamento a favore dell'ANAC nell'area generica, avendo a disposizione un unico slot.

Risposta n. 11 – E' corretto utilizzare l'area allegati generici sia per le polizze che per le ricevute di pagamento Anac.

Quesito n.12 – CCNL ed equivalenza tutele – Si richiede se, in caso di consorzio, fa fede il CNEL F012 in capo al consorzio o anche le consorziate designate all'esecuzione dei lavori debbano avere lo stesso codice CNEL. Se il contratto applicato fosse diverso da quello posto a base di gara, es. (F015), è necessaria solamente una dichiarazione di adozione di equivalenza delle tutele?

Risposta n.12 - La dichiarazione del CCNL applicato di interesse è relativa a chi esegue il contratto. La ratio della norma è che i lavoratori impegnati nell'appalto siano garantiti dal punto di vista delle tutele contrattuali, non l'operatore economico in astratto. Pertanto, se il Consorzio intende designare una consorziata esecutrice, sarà la consorziata esecutrice a dover applicare il contratto individuato nei documenti di gara, oppure indicare un altro contratto che garantisca le medesime tutele. La verifica sulla equivalenza delle tutele sarà verificata in sede di offerta.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PRESIDÈNTZIA

PRESIDENZA

Direzione Generale della Centrale di Committenza
Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria

Le possibili dichiarazioni sono riportate nell'allegato A Domanda di partecipazione.
L'operatore economico dovrà individuare una delle tre opzioni proposte.

Quesito n.13 – Sottoscrizione domanda partecipazione - Si chiede conferma che in caso di consorzio stabile il Modello A - Domanda di partecipazione vada compilato solo dal consorzio.

Risposta n.13 - Sì, la domanda di partecipazione, se il partecipante è il Consorzio, deve essere presentata solo dal Consorzio. Nell'allegato A indica le consorziate esecutrici le quali devono compilare il DGUE secondo le indicazioni riportate nel disciplinare e nell'apposito manuale (il DGUE si compila on line secondo il modello predisposto dalla stazione appaltante)

Quesito n.14 – Imposta di bollo - Si chiede conferma che si debba corrispondere un annullo da 16.00 € per ciascun lotto a cui si intende partecipare. Grazie.

Risposta n.14 - L'imposta di bollo è unica a prescindere dal numero di lotti per i quali si presenta offerta in quanto collegata alla domanda di partecipazione

Quesito n.15 – Assegnazione punteggio offerta tecnica - Il punto 16.1 attribuisce max 54 punti, nel caso in cui noi non dovessimo allegare il CV quanti punti verrebbero attribuiti?

Risposta n.15 - Non è una risposta che si può fornire essendo i 54 punti complessivi per la relazione metodologica ed essendo il criterio discrezionale. Sarà la commissione a valutare il punteggio da attribuire ai singoli sotto criteri.

Quesito n.16 – Qualificazione SOA - Lo scrivente alla data odierna possiede le Categorie OG1 IV e OG2 III bis. Avendo, a fine anno, il rinnovo della SOA al momento non è in grado di sapere se riesce a mantenere le categorie. Posso partecipare o devo accertarmi a priori se si riesce a mantenere le categorie richieste? Si fa presente che ciò comporta una ricerca e presentazione di documentazione notevole, che mal si concilia con i tempi stringenti della partecipazione alla gara.

Risposta n.16 - Il possesso dei requisiti deve permanere per tutta la durata dell'Accordo quadro e non si ritiene di dover entrare nel merito sui tempi di rinnovo delle Soa di ciascun partecipante. Nell'ipotesi di SOA in rinnovo il disciplinare indica quali documenti allegare. Relativamente ai "tempi stringenti" per la partecipazione alla gara, si evidenzia che la procedura è stata pubblicata il 9 dicembre 2024 con scadenza il 28 gennaio 2025 termini che si ritengono assolutamente in linea con le prescrizioni normative.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PRESIDÈNZIA

PRESIDENZA

Direzione Generale della Centrale di Committenza
Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria

Quesito n.17 – Offerta Tecnica – Certificazioni e CV - Con riferimento all'art. 16.1.1. del disciplinare di gara e come riportato nel CSA all'art.19, chiediamo se il soggetto che svolgerà la funzione di Tecnico della gestione e coordinamento del processo edilizio, dev'essere preferibilmente in possesso di una certificazione in PM, come da voi indicato, oppure la summenzionata certificazione è obbligatoria ai fini della partecipazione; in quanto in mancanza l'operatore economico è tenuto alla sostituzione di detta figura con altra in possesso di certificazione.

Risposta n.17 - Come esplicitato nel paragrafo 16.1.1 del disciplinare, " Sarà valutata positivamente l'offerta (con valore contrattuale) della figura che, come riportato nel Capitolato Speciale parte amministrativa all' art.19, svolgerà la funzione di Tecnico della gestione e coordinamento del processo edilizio che, interfacciandosi con la Stazione appaltante anche attraverso sistemi di reportistica, sia preferibilmente in possesso di una certificazione in PM (tipo ISIPM Accredia o similari/equivalenti); il venir meno di tale eventuale certificazione dovrà essere segnalato alla CRC e alla Stazione appaltante e l'operatore economico dovrà provvedere alla sostituzione di detta figura con altra in possesso delle certificazioni eventualmente dichiarate secondo quanto previsto nel Capitolato. Le eventuali certificazioni devono essere allegate nell'apposito campo della Piattaforma"

Questo significa che se si opta per inserire il CV di un soggetto in possesso della certificazione, nell'ipotesi di sostituzione per qualsiasi motivo, dovrà essere individuato un soggetto con pari caratteristiche di quello proposto in sede di offerta. Pertanto il possesso della certificazione non è obbligatorio ma, se individuato con certificazione e in caso di sostituzione, dovrà possedere le medesime caratteristiche.

Quesito n.18 – Forma di partecipazione e limiti – Si può partecipare in ATI in 2 Lotti con 2 imprese differenti, benchè le stesse imprese partecipino in ATI con terzi ma non per gli stessi lotti?

Risposta n.18 - No, non è consentito partecipare in raggruppamento con operatori economici che partecipano a qualsiasi titolo in altri lotti. Inoltre, nell'ipotesi di partecipazione a più lotti, la compagine deve essere la medesima per tutti i lotti nei quali si intende presentare offerta. Si veda in proposito il disciplinare con particolare attenzione al paragrafo 4 e seguenti e i relativi esempi

Quesito n.19 – Costi della sicurezza - Nel paragrafo 3.2 del disciplinare di gara viene precisato che non bisogna indicare nessun costo della manodopera e della sicurezza in fase di offerta. Si chiede se per i costi aziendali per la gestione del rischio " PROPRIO" connesso all'attività svolta bisogna fare un allegato apposito oppure se anche quelli vanno indicati in fase successiva.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PRESIDÈNTZIA

PRESIDENZA

Direzione Generale della Centrale di Committenza
Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria

Risposta n.19 - Si conferma che nell'offerta economica, in questa fase, non si devono indicare i costi della sicurezza, nemmeno i propri. Solo il ribasso sul prezzario che poi sarà applicato al contratto attuativo proposto dalla stazione appaltante.

Quesito n.20 – Offerta tecnica – Sede operativa – Avvalimento premiale

Si chiede conferma che il sub criterio di valutazione 3.1, ossia “Presenza di una sede operativa già attiva alla data di pubblicazione della procedura nell'ambito territoriale/regionale di riferimento del Lotto” possa essere oggetto di avvalimento finalizzato a migliorare l'offerta tecnica (avvalimento premiale ai sensi articolo 104 del D.Lgs. 36/2023).

Risposta n.20 - Sì, la sede operativa può essere oggetto di avvalimento premiale. Si rimanda ad un'attenta lettura del disciplinare relativamente alla modalità di inserimento dei documenti, al contenuto delle dichiarazioni dell'ausiliaria e del DGUE dell'ausiliaria. Si ricorda infine che, come esplicitato sempre nel disciplinare, nei casi in cui l'avvalimento sia finalizzato a migliorare l'offerta, non è consentito che alla stessa gara partecipino sia l'ausiliario che l'operatore economico che si avvale delle risorse da questo a messe a disposizione, pena l'esclusione di entrambi i soggetti.

Quesito n.21 – Offerta tecnica - Criterio 16.4 – Certificazioni

In riferimento al paragrafo 16.4. del disciplinare, le certificazioni elencate per l'assegnazione del punteggio sono la ISO 14001 e la ISO 45001, chiediamo se per le summenzionate certificazioni, in caso di soggetti riuniti, valga la stessa regola prevista per la ISO 9001 (richiesta per tutti i componenti della compagine).

Risposta n.21 - Sì, come esplicitato nel paragrafo 16.4 CRITERI PREMIANTI: CERTIFICAZIONI ISO O EQUIPOLLENTI: "Si precisa che nel caso di soggetti riuniti tutti i componenti della compagine devono possedere la certificazione dichiarata, si applica quanto indicato per le certificazioni ISO 9000 al paragrafo 7.1 In tal caso dovranno essere inserite a sistema le copie delle certificazioni appartenenti a tutti i soggetti della compagine.

Quesito n.22 - Offerta tecnica - Criterio 16.4 – Certificazioni – Avvalimento

E' possibile anche per le ISO 14001 e 45001 ricorrere all'avvalimento?

Risposta n.22 – Sì, come avvalimento premiale. Si rimanda ad un'attenta lettura del disciplinare relativamente alla modalità di inserimento dei documenti, al contenuto delle dichiarazioni dell'ausiliaria e del DGUE dell'ausiliaria. Si ricorda infine che, come esplicitato sempre nel disciplinare, nei casi in cui l'avvalimento sia finalizzato a migliorare l'offerta, non è consentito che alla stessa gara partecipino sia l'ausiliario che l'operatore economico che si avvale delle risorse da questo a messe a disposizione, pena l'esclusione di entrambi i soggetti.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PRESIDÈNTZIA

PRESIDENZA

Direzione Generale della Centrale di Committenza
Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria

Quesito n.23 – Compilazione DGUE – in merito alla compilazione del DGUE "sezione selezione, C: capacità tecniche e professionali, percentuale da subappaltare", se non abbiamo interpretato male, sembra che venga richiesto il DGUE dell'OE a cui verranno appaltati i lavori. si conferma quanto sopra?

Risposta n.23 - No, come specificato nel disciplinare di gara al par.15.2 e seguenti, l'OE a cui verranno subappaltati i lavori non è tenuto alla compilazione del DGUE. Sono altresì tenuti alla compilazione dello stesso i soggetti indicati al paragrafo 15.2.1.

Quesito n.24 – Criteri premianti: sedi operative - Per quanto attiene il punto "16.3. CRITERI PREMIANTI: SEDI OPERATIVE PER L'AQ" si chiede se per poter considerare "sede operativa" non riportata nel certificato della Camera di Commercio è sufficiente un contratto d'affitto regolarmente registrato in agenzia delle entrate, o in alternativa registrato con scrittura privata con ente pubblico (Agenzia del Demanio Sardegna).

Risposta n.24 - Riguardo il criterio premiante 16.3, il disciplinare specifica che nel caso in cui la disponibilità/possesso della sede operativa non sia riportato nel certificato della Camera di Commercio " si dovrà allegare un'autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000 recante il possesso di tale requisito e l'indirizzo della sede operativa". Considerato che nel Disciplinare si specifica che la sede deve essere già operativa alla data di pubblicazione del presente bando, questo dato dovrà essere riportato nell'autocertificazione e dovrà emergere anche dalla documentazione che sarà richiesta successivamente a comprova del requisito

Quesito n.25 – Partecipazione a più lotti e compilazione DGUE – Si chiede se in caso di partecipazione a più lotti si debba compilare un unico DGUE indicando i lotti per i quali si concorre.

Risposta n.25 - Sì, è sufficiente compilare un unico DGUE con indicazione dei lotti a cui si partecipa. Nel caso in cui ci siano delle differenze tra i lotti, ad esempio circa le prestazioni oggetto di subappalto, si può esplicitare il lotto di riferimento nello stesso campo.

Quesito n.26 – Garanzia provvisoria – Si chiede se per poter ridurre la garanzia provvisoria per le micro/piccole/medie imprese, sia sufficiente un'autocertificazione dell'impresa.

Risposta n.26 - Non è necessaria allegare un'autocertificazione a parte in quanto il DGUE, nella Parte II sezione, ha un campo specifico per l'inserimento di queste informazioni



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PRESIDÈNTZIA

PRESIDENZA

Direzione Generale della Centrale di Committenza
Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria

Quesito n. 27 – Forme di partecipazione - Un operatore economico può partecipare al bando con diversi RTI o con in forme giuridiche differenti?

Risposta n.27 – No, si veda la risposta al quesito n. 18