

**PROCEDURA DI GARA APERTA EX ART. 71 DEL D.LGS. N. 36/2023 E S.M.I. PER L' AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA E SANIFICAZIONE, A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE, ESCLUSA DISINFESTAZIONE E DERATTIZZAZIONE, DEI LOCALI IN ROMA VIA MANTOVA, N. 1, SEDE DELLA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI, NONCHE' DI UN APPARTAMENTO AD USO FORESTERIA SITO IN ROMA VIA R. VENUTI.**

**CIG B6E0175372**

## **CHIARIMENTI II**

### **QUESITO 16:**

La presente in virtù della recente firma sull' ipotesi di accordo di rinnovo del CCNL Servizi di pulizia, servizi integrati/multiservizi, datata 13 Giugno 2025 - la quale prevede un piano di incrementi sui trattamenti minimi contrattuali che avrà inizio a partire da Luglio 2025 e terminerà con Marzo 2029, come da tabella di seguito riportata (relativa all' inquadramento medio di settore, ossia il 2° livello parametro 109, necessariamente riparametrata per gli altri livelli in base alla scala parametrata prevista dal CCNL): 01 Luglio 2025 - Incremento € 40,00 lordi (cui si aggiungono € 10,00 previsti dal precedente CCNL) 01 Maggio 2026 - Incremento € 35,00 lordi 01 Ottobre 2026 - Incremento € 35,00 lordi 01 Maggio 2027 - Incremento € 30,00 lordi 01 Dicembre 2027 - Incremento € 20,00 lordi 01 Luglio 2028 - Incremento € 25,00 lordi 01 Ottobre 2028 - Incremento € 20,00 lordi 01 Marzo 2029 - Incremento € 10,00 lordi Ebbene, alla luce sia della previsione del Disciplinare di gara, che stabilisce in 270 giorni la validità dell' offerta, sia dell' art. 18 Revisione dei prezzi del Capitolato, che prevede una soglia del 5% dell' importo complessivo del contratto come indice minimo da superare per il riconoscimento della revisione prezzi, con la presente siamo a richiedere se sia corretta l' interpretazione secondo la quale gli Operatori Economici debbano predisporre la propria offerta economica tenendo in considerazione almeno l' incremento previsto per il prossimo Luglio 2025 (stante il fatto che i 270 giorni di validità dell' offerta terminano prima del successivo aumento) ed un ulteriore 5% a tutela del raggiungimento della soglia minima prevista per la revisione prezzi e che, pertanto, la Vs rispettabile Stazione Appaltante procederà alla verifica dell' anomalia dell' offerta tenendo in considerazione tale prescrizione.

### **RISPOSTA 16:**

Si precisa che il bando di gara è stato pubblicato in data 16 maggio 2025. Ciò premesso l'Operatore economico deve fare riferimento all'ultimo contratto collettivo in vigore alla data di presentazione delle offerte, tenendo conto della possibilità di scelta di un CCNL diverso da quello indicato nel bando, a condizione che siano garantite tutele equivalenti. La verifica di anomalia sarà effettuata tenendo conto dei costi aggiornati e della congruità dell'offerta nel suo complesso rispetto al nuovo CCNL. Resta fermo quanto espressamente previsto all'art. 4.3 del Disciplinare di Gara.

### **QUESITO 17:**

**L' elenco del personale è parametrato in maniera particolare, gli addetti risultano assunti con parametri incompatibili con un monte ore settimanale di servizio a "cifra tonda". Ipotizzando i dati da voi proposti come ore effettive di lavoro, e facendo l' attività contraria di ricerca delle ore contrattuali, riparametrando quindi nel rapporto 2.088 ore contrattuali 1.581 ore effettive, si trova al contrario per tutti i profili un monte ore di assunzione logico, ad esempio il monte ore di assunzione degli addetti a 3,41 ore , se queste fossero effettive corrisponderebbero a 4,50 ore contrattuali giorno. Si chiede quindi**

**conferma che i dati relativi all'elenco del personale riguardano il monte ore effettivo di lavoro e non quello contrattuale di assunzione.**

***RISPOSTA 17:***

Al punto n.5 del Progetto, sono riportate le ore stimate di progetto da prendere in considerazione per l'offerta

**QUESITO 18:**

**In riferimento al Criterio dell'Offerta tecnica C. Contenuto degli impatti Ambientali C.4 Adozione di sistemi di gestione ambientale, in caso di partecipazione in RTI con Mandataria e Mandante esecutrici del servizio di pulizia ma solo la Mandataria è in possesso della certificazione Ecolabel almeno pari a 26 punti, si chiede se la Mandante debba ricorrere all'avvalimento premiale al fine dell'ottenimento dei 3 punti previsti per questo criterio, oppure è sufficiente che ne sia in possesso la Mandataria**

***RISPOSTA 18:***

In riferimento al criterio "C4. Adozione di sistemi di gestione ambientale" si precisa che in caso di partecipazione in RTI il punteggio sarà attribuito unicamente nel caso in cui tutti i componenti che eseguono i servizi siano in possesso di tali certificazioni/ registrazioni in corso di validità.

**QUESITO 19:**

**Abbiamo provato ad effettuare la compilazione del dgue sulla piattaforma indicata nel disciplinare (<https://espd.eop.bg/espd-web/filter?lang=it>) ma quando importiamo il file in formato xml, allegato ai documenti di gara e selezioniamo l'importazione del dgue, la piattaforma dice che il file allegato non è corretto. Cortesemente ci fate sapere se dobbiamo eventualmente selezionare "creare risposta" e procedere alla compilazione completa del dgue?**

***RISPOSTA 19:***

In caso di problematiche tecniche con la compilazione dell'edgugue xml è disponibile tra i documenti di Gara pubblicati il file Edgugue in formato pdf per la relativa compilazione.

**QUESITO 20:**

**Con la presente siamo a richiederVi: le giornate lavorative sono dal lunedì al venerdì?**

***RISPOSTA 20:***

Le giornate lavorative sono dal lunedì al venerdì salvo eccezioni che riguardano a titolo esemplificativo e non esaustivo, la pulizia delle vetrate in facciata, la pulizia dell'autorimessa o altre eventuali necessità richieste dalla Stazione Appaltante.

**QUESITO 21:**

**Spett. le Stazione Appaltante, avendo appreso (a pag. 29 del disciplinare) la seguente dicitura: "la relazione tecnica dovrà essere contenuta entro le 30 pagine (15 se stampate fronte retro) SI CHIEDE di confermarci che presentando un file (e non un documento cartaceo) è corretto che siano entro le 30 pagine?"**

***RISPOSTA 21:***

Si conferma



#### **QUESITO 22:**

Premesso che è stata già consultata la risposta al quesito n. 3 e non risulta chiara alla scrivente, pertanto in riferimento al punto 7.2 del Disciplinare di gara, si chiede di precisare se il requisito di capacità economico-finanziaria richiesto sia da intendersi come segue: • un fatturato globale, maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque, per un importo minimo pari a € 3.643.570,16 da comprovare con i bilanci relativi ai tre esercizi approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte oppure • un fatturato globale d'impresa (senza limite di importo) maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque e un fatturato specifico relativo a servizi analoghi a quelli oggetto dell'appalto, maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque, per un importo minimo pari al medesimo importo (€ 3.643.570,16), fornendo l'elenco dei servizi svolti.

#### **RISPOSTA 22:**

Si precisa che il requisito indicato al paragrafo 7. 2 lett. b) del Disciplinare e già oggetto della risposta al quesito n. 3 è da intendersi come segue: *“un fatturato globale d'impresa maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque anni precedenti a quello di indizione della presente procedura, per un importo minimo pari a € 3.643.570,16 da comprovare con una delle la modalità indicata al medesimo paragrafo 7.2 lett. b) del Disciplinare, per maggior chiarezza di seguito riportato:*

- *per le società di capitali mediante bilanci, o estratti di essi, approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;*
- *per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone mediante copia del Modello Unico o la Dichiarazione IVA;*
- *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) e la tipologia (causale della fatturazione) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione.*

Per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, il requisito di fatturato è rapportato al periodo di attività effettivamente svolto.

Si precisa altresì che è richiesto al concorrente di indicare ed estrapolare dal proprio fatturato globale di impresa i servizi analoghi a quelli oggetto del presente appalto fornendo l'elenco dei servizi svolti ed indicando i rispettivi importi, le date ed i destinatari pubblici e privati, fino all'importo di € 3.643,570,16 IVA esclusa onde evitare elenchi riferiti a fatturati globali più voluminosi o diversamente - ferma la necessità di possedere un fatturato globale d'impresa maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque anni precedenti a quello di indizione della presente procedura, per un importo minimo pari a € 3.643.570,16 - di indicare ed estrapolare dal proprio fatturato l'elenco di servizi analoghi a quelli oggetto del presente appalto fornendo l'elenco dei servizi svolti ed indicando i rispettivi importi, le date ed i destinatari pubblici e privati anche laddove gli stessi dovessero risultare inferiori a € 3.643,570,16 IVA esclusa.

Il tutto per meglio precisare che il requisito di importo minimo pari a € 3.643.570,16 è riferito al fatturato globale di impresa maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque anni precedenti a quello di indizione della presente procedura

#### **QUESITO 23:**

**Spettabile Stazione Appaltante, In merito alla presente procedura di gara si formulano i seguenti quesiti**  
- **Quesito N.1. In riferimento all'articolo 8 “Gestione dei rifiuti” del “Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale” si chiede di chiarire se le attività di raccolta dei rifiuti e conferimento presso i punti di raccolta comune, siano oggetto esclusivamente degli immobili sede della spett.le S.A. (Edifici A e B) e NON dell'appartamento ad uso foresteria di via R. Venuti.**

- **Quesito N.2. Richiesta di chiarimento in merito al monte ore stimato e al presidio continuativo 08:00–17:00. In riferimento alla procedura di gara in oggetto e al monte ore annuo complessivo stimato in 9.469,86 ore, si formula il seguente chiarimento, al fine di ottenere una risposta definitiva, chiara e univoca su un aspetto di rilevante impatto organizzativo ed economico. Premesse tecniche e contrattuali**  
**1. Come si evince dal Progetto (All. 9), il monte ore indicato in 9.469,86 ore è stato calcolato**

esclusivamente sulla base: o della superficie da trattare; o delle attività di pulizia programmate (giornaliere, periodiche, ecc.); o delle rese orarie (mq/h) applicate secondo i CAM. 2. Il Capitolato (art. 5.8) stabilisce che le suddette attività devono essere svolte esclusivamente nei turni: o 06:00–08:00 o 17:00–21:00 al fine di non interferire con il regolare funzionamento degli uffici. 3. Il medesimo articolo prevede inoltre, in modo distinto e aggiuntivo, la presenza continuativa di almeno un operatore nella fascia 08:00–17:00, per interventi di mantenimento e sanificazione, che comporta un impegno annuo stimabile in circa 2.142 ore (9 ore/giorno × 238 giorni lavorativi). Osservazioni Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che considerare le ore di presidio comprese nel monte ore di 9.469,86 comporterebbe due effetti tecnicamente e contrattualmente critici: 1. Violazione delle rese orarie previste nel progetto Se una quota rilevante delle 9.469,86 ore viene assorbita dal presidio, le ore residue per la pulizia sarebbero inferiori a quelle necessarie per garantire le rese previste nel progetto. Questo comporterebbe un aumento non dichiarato delle rese reali, in contrasto con le metodologie tecniche e i CAM di riferimento. 2. Violazione delle fasce orarie di svolgimento delle attività di pulizia In alternativa, le attività pulenti dovrebbero essere svolte in contemporanea con il presidio nella fascia 08:00–17:00 (in “compresenza operativa”), violando espressamente la previsione contrattuale che le attività di pulizia vadano eseguite solo fuori dall’orario di apertura. Ulteriore rilievo economico Nel caso in cui le ore di presidio siano aggiuntive rispetto alle 9.469,86 ore, si determinerebbe un aumento di circa il 22,6% del monte ore complessivo, con un impattante incremento del costo della manodopera, tale da rendere l’importo posto a base di gara non congruo rispetto alle prestazioni richieste. Richiesta formale Alla luce di quanto sopra esposto, si chiede alla Stazione Appaltante di fornire una risposta chiara, precisa e non ambigua, indicando espressamente se: a) Le ore necessarie per garantire il presidio nella fascia 08:00–17:00 sono da intendersi comprese nel monte ore stimato di 9.469,86, e quindi dovranno essere sottratte a quelle disponibili per le attività di pulizia; oppure b) Le ore di presidio sono aggiuntive rispetto alle 9.469,86 ore, e quindi vanno considerate separatamente nel piano economico e organizzativo. Ulteriore precisazione Si segnala che su questo stesso punto è stato già presentato un chiarimento da parte di altro concorrente (Quesito 12), la cui risposta fornita dalla Stazione Appaltante non ha chiarito in modo inequivocabile la questione, limitandosi ad un generico rinvio al totale riportato nella Tabella dell’art. 4 del Capitolato, senza affrontare i rilievi tecnici e operativi legati alla presenza continuativa e alle fasce orarie. Si richiama in proposito il principio di chiarezza e trasparenza della documentazione di gara, previsto dall’art. 3 del D.Lgs. 36/2023, e si invita pertanto l’Amministrazione a fornire un chiarimento definitivo ed esplicito, evitando interpretazioni plurime o ambigue.

**RISPOSTA 23:**

- 1) Si conferma
- 2) Si conferma il 2.a.

Le attività di pulizia sono previste al di fuori degli orari lavorativi della SA.

Il presidio invece è previsto durante l’orario lavorativo della SA, per le attività di “mantenimento” (attività ordinarie giornaliere - a titolo esemplificativo ma non esaustivo - attività di rifornimento di carta igienica fornita dalla SA, di carta asciugamani fornita dalla SA, etc.). Per lo svolgimento di tale attività di mantenimento, non è prevista la presenza di tutto il personale ma viene lasciata all’OE, l’organizzazione del servizio così come richiesto dai criteri a) e b) dell’art.16 del disciplinare di gara

**QUESITO 24:**

Spettabile Stazione Appaltante, in considerazione alla nostra precedente domanda e relativa risposta, faq 14 n. 4: “è previsto che il servizio non subisca interruzioni nemmeno durante eventuali periodi di chiusura della Stazione Appaltante”, confrontandola con la risposta al quesito 8 n. 5: “è previsto che il servizio subisca brevi interruzioni e/o riduzioni temporanee di personale addetto durante i periodi di chiusura della Stazione Appaltante” siamo in conclusione a chiedere di chiarire in modo inequivocabile se siano previsti o meno brevi interruzioni del servizio durante i periodi di chiusura della Stazione Appaltante. Si chiede inoltre in che periodi dell’anno è prevista la chiusura dei locali della Stazione Appaltante.

**RISPOSTA 24:**

Si conferma che, qualora la SA stabilisca dei periodi di chiusura Aziendale, è previsto che durante tali periodi, il servizio possa subire delle brevi interruzioni e/o riduzioni temporanee di personale addetto. I periodi di chiusura vengono stabiliti dalla SA di anno in anno.

**QUESITO 25:**

**Per compilare il DGUE tramite formato xml, sapete come procedere alla compilazione? in genere in altre piattaforme si compila in un link dedicato, oppure va compilato a mano tramite il file allegato in gara in formato pdf?**

**RISPOSTA 25:**

Consultare la risposta al Quesito 19

**QUESITO 26:**

**Si chiede cortesemente di chiarire se la dichiarazione relativa all'assolvimento dell'imposta di bollo, la dichiarazione attestante il possesso dei requisiti richiesti e l'eventuale dichiarazione riguardante la riduzione della garanzia provvisoria debbano essere allegate alla domanda di partecipazione, oppure se sia previsto l'inserimento in una diversa sezione della piattaforma telematica.**

**RISPOSTA 26:**

La dichiarazione dei requisiti richiesti avviene tramite compilazione Edgue con indicazione da parte dell'Operatore economico di eventuali allegati laddove necessari. La dichiarazione all'assolvimento dell'imposta di bollo e l'eventuale dichiarazione riguardante la riduzione della garanzia, possono essere previste quali allegati alla domanda di partecipazione.

**QUESITO 27:**

**Con riferimento al punto B.3 "Descrizione macchinari, attrezzature e capacità di utilizzo delle stesse" dei criteri di valutazione di cui all'art. 16.1 del Disciplinare di gara (pag. 33), nel quale la "classe energetica" è indicata a titolo esemplificativo tra le caratteristiche tecniche richieste, si chiede conferma che la classe energetica non è da indicare in quanto non applicabile, secondo la normativa vigente, ai macchinari in ambito professionale.**

**RISPOSTA 27:**

Nell'art. 16.1 del Disciplinare di gara, si fa riferimento, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, ai nuovi Regolamenti Europei Energy Label e Ecodesign. Dal 1° Marzo 2021 è entrato in vigore, per le attrezzature professionali, il Regolamento Europeo Energy Label 2019/2018 con lo scopo dell'Unione Europea di ridurre l'impatto ambientale in termini di consumi energetici favorendo e promuovendo la vendita di prodotti più efficienti e sostenibili.

**QUESITO 28:**

**Premesso che è stata già consultata la risposta al quesito n. 3 e non risulta chiara alla scrivente, pertanto in riferimento al punto 7.2 del Disciplinare di gara, si chiede di precisare se il requisito di capacità economico-finanziaria richiesto sia da intendersi come segue: • un fatturato globale, maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque, per un importo minimo pari a € 3.643.570,16 da comprovare con i bilanci relativi ai tre esercizi approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte oppure • un fatturato globale d'impresa (senza limite di importo) maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque e un fatturato specifico relativo a servizi analoghi a quelli oggetto dell'appalto, maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque, per un importo minimo pari al medesimo importo (€ 3.643.570,16), fornendo l'elenco dei servizi svolti.**



Cassa Dottori Commercialisti

**RISPOSTA 28:**

Consultare la risposta al Quesito n.22.

**QUESITO 29:**

In merito alla presente procedura di gara si formulano i seguenti quesiti 1) In riferimento ai sub-criteri di valutazione C.1, C.2 e C.3 – di cui all’articolo 16.1 del “Disciplinare di Gara” – e nello specifico alle diciture: - C.1 «Verifica: il concorrente allega certificati e schede tecniche riportanti le percentuali di imballaggio rispetto al peso complessivo. Dovrà essere prodotto uno schema riportante tutti i prodotti utilizzati indicando la tipologia di utilizzazione del prodotto e la relativa percentuale di imballaggio.» - C.2 «Verifica: il concorrente allega certificati e schede tecniche riportanti il marchio di qualità ecologica. Dovrà essere prodotto uno schema riportante tutti i prodotti utilizzati indicando la tipologia di utilizzazione del prodotto e la relativa presenza di fragranza» - C.3 «Verifica: Possesso del marchio di qualità ecologica Ecolabel (UE) o di altre etichette ambientali conformi alla norma tecnica UNI EN ISO 14024. Dovrà essere prodotto uno schema riportante tutti i prodotti utilizzati indicando la tipologia di utilizzazione del prodotto e la relativa percentuale di imballaggio» Si chiede di chiarire se – per acquisire i relativi punteggi – gli schemi richiesti vadano inseriti all’interno della relazione tecnica o all’interno dell’allegato da produrre, riservando alla relazione tecnica le sole dichiarazioni di impegno all’utilizzo. 2) In riferimento alle prestazioni indicate nell’allegato “Progetto” precisamente nella “tabella n. 2” di cui al punto 4 “Descrizione attività, frequenza interventi [...]” e in particolare alla voce: «Finestrature pal. Cortile – 2/A – Due persone, due volte l’anno [...]» Si chiede di specificare se l’intervento in oggetto riguardi esclusivamente l’edificio A o se debba intendersi esteso anche all’edificio B. Nel caso in cui la prestazione interessi anche l’edificio B, si chiede di confermare che le finestrature da pulire mediante piattaforma aerea (PLE) siano esclusivamente quelle poste sul lato cortile e non lato strada. 3) In riferimento al punto 5 “Determinazione del prezzo a base d’asta” dell’allegato “Progetto”, e in particolare alla “tabella riepilogativa della frequenza in rapporto al monte ore”, si chiede cortese conferma in merito alla voce di frequenza “Giornaliera”, il cui totale di 8.467,93 ore annue sembrerebbe – da una prima analisi – comprendere sia le attività giornaliere che il monte ore annuale relativo alla prestazione “Foresteria”. Tale attività, riportata nella tabella 2 – del precedente punto 4 “Descrizione attività, frequenza interventi [...]” – congiuntamente al “Facchinaggio” per un monte annuo totale di 720 ore, presenta però una frequenza 2/S che differisce da quella giornaliera. Si chiede quindi gentilmente di chiarire: - se l’intervento presso l’appartamento ad uso foresteria sia effettivamente da considerarsi a frequenza giornaliera oppure bisettimanale (2/S) come indicato nella suddetta tabella n.2. E che quindi dal relativo monte ore annuo di 720 ore vadano dedotte le ore per le differenti prestazioni richieste.

**RISPOSTA 29:**

- 1) Si conferma che gli schemi richiesti vadano inseriti all’interno dell’allegato da produrre, riservando alla relazione tecnica le sole dichiarazioni di impegno all’utilizzo.
- 2) Relativamente alla pulizia delle finestrature, l’intervento è da considerarsi per la palazzina A lato cortile ingresso e per la palazzina B è da considerarsi solo per n. 3 finestre lato rampa garage Piazza Alessandria.
- 3) Il servizio da svolgersi presso la Foresteria è da intendersi con una frequenza bisettimanale (2/s). Si conferma la deduzione per differenti prestazioni richieste.

Roma, 08/07/2025

Il RUP

Ing. Massimiliano Renzi