

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, DELL’ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DELLA GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG-LC-SO SITI IN COMUNE DI BERGAMO VIA CELADINA NN. 19/41, VIA MONTE MISMA NN. 2/8, VIA MONTE GRIGNA NN. 3/7, DA DESTINARE AD HOUSING UNIVERSITARIO

Il presente documento contiene risposte alle richieste di chiarimento di portata e interesse generale in merito alla procedura in oggetto, pervenute entro il 30 dicembre 2025, termine fissato dall’art. 2.2 del Disciplinare.

QUESITO N. 1 pervenuto in data 11/12/2025

Si chiede alla S.V. di voler chiarire e/o confermare, se l’esecuzione di servizi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria svolti presso enti committenti privati sia idoneo a soddisfare il requisito di cui al paragrafo 7.3 del disciplinare di gara (Requisiti di capacità tecnica e professionale).

RISPOSTA N. 1

Il servizio specifico per la gestione di uno studentato non è il servizio di tipo "edile" di manutenzione immobili ma un servizio di gestione di ingressi/uscite, pagamenti canonici, gestione della fiscalità di settore, gestione relazioni con le università per i DSu, gestione degli alloggi/camere con l'ospite all'interno, gestione disdette.

Pertanto, indipendentemente dalla natura del cliente, il servizio di manutenzione non è un servizio analogo

QUESITO N. 2 pervenuto in data 16/12/2025

Spett.le Stazione Appaltante,
in riferimento alla procedura in oggetto in merito al punto 7.3. del disciplinare "requisiti di capacità tecnica e professionale, i servizi analoghi a cosa si riferiscono. Alla sola concessione o all'insieme dell'appalto? (Progettazione esecutiva, esecuzione lavori e concessione).

RISPOSTA N. 2

Il servizio analogo richiesto è quello di gestione di Studentati/Locazione di breve o medio periodo.

QUESITO N. 3 pervenuto in data 19/12/2025

Gentilissimi,

la presente per porre i seguenti quesiti:

- 1 - non è possibile scaricare il DGUE request, si richiede cortesemente la trasmissione dello stesso;
- 2 - A pag. 15 del disciplinare "Requisiti di capacità tecnica e professionale (art. 100, comma 1, lett. c) e comma 11, del Codice): Avere eseguito negli ultimi dieci anni dalla data di pubblicazione della gara servizi analoghi per un importo complessivo pari a euro 1.500.000,00". Si chiede che cosa si intende per Servizi Analoghi?;
- 3 - Compilazione offerta economica a portale: inserendo il valore forfettario pari a 1 nel campo "offerta economica" (Art. 18 lett. A del disciplinare di gara), non è possibile proseguire con la compilazione ed invio offerta.

RISPOSTA N. 3

1 - Si rimanda all’art. 16.3. DGUE E DICHIARAZIONI DA RENDERE NEL DGUE del Disciplinare di gara.

Per le modalità di utilizzo di dettaglio si rimanda alle indicazioni operative e ai manuali presenti sul portale Sintel alla sezione Strumenti di Supporto.

2 - Il servizio analogo richiesto è quello di gestione di Studentati/Locazione di breve o medio periodo;

3 - Si rimanda all'art. 18. OFFERTA ECONOMICA del Disciplinare di gara.

Considerato che la piattaforma SINTEL per la valutazione dell'offerta economica non è adeguata alle necessità della Stazione Appaltante, il concorrente, nell'apposito campo "Offerta economica" presente sulla piattaforma, dovrà inserire un importo pari a 1 euro. Tale valore non è significativo e non dà punteggio, ma serve unicamente per il completamento della procedura di ammissione dell'offerta prevista dalla piattaforma SINTEL.

Eventuali richieste di assistenza di tipo informatico riguardanti l'identificazione e l'accesso alla Piattaforma devono essere effettuate contattando il call center ovvero il servizio a ciò deputato al numero 800 116 738 (dall'estero +39 02 39 331 780 assistenza in lingua italiana) nei seguenti orari tutti i giorni dalle 9.00 alle 17.30 esclusi sabato, domenica e festivi oppure inviando un'e-mail al seguente indirizzo supportoacquistipa@ariaspa.it.

QUESITO N. 4 pervenuto in data 23/12/2025

Gentilissimi, con la presente si chiede se il possesso dell'Attestazione SOA OG11 in cl. II è sufficiente per coprire le categorie OS3 e OS30.

Cordiali saluti

RISPOSTA N. 4

La stazione appaltante non può anticipare ai partecipanti le verifiche di ammissibilità riservate alla fase pubblica di ammissione dei concorrenti; quindi, ai fini della partecipazione alla gara è necessario attenersi alla documentazione di gara e alla normativa e regolamentazione vigenti alla data di pubblicazione del bando.

Si rimanda a quanto previsto dal Disciplinare di gara al punto 7.1. REQUISITI SPECIALI IN CAPO AI SOGGETTI ABILITATI AD ASSUMERE LAVORI.

QUESITO N. 5 pervenuto in data 23/12/2025

Gentilissimi,

la presente per porre i seguenti quesiti:

- 1- nel PEF il contributo PNRR di € 1.477.533,00 sul totale investimenti di € 2.340.371,00 incide oltre il limite del 49% delle regole Eurostat per mantenere l'investimento off balance. Confermate che le regole sopra menzionate non devono essere applicate e che quindi può essere considerata la totalità del contributo PNRR indicato?;
- 2- Si chiede quale sia nel conto economico del PEF la tariffa mensile applicata per ogni alloggio DSU;
- 3- Si chiede copia delle schede generate dall'algoritmo di CDP relative al calcolo della tariffa media e al calcolo della tariffa media ridotta, con evidenza di ogni servizio incluso;
- 4- con riferimento a quanto riportato a pag. 15 del disciplinare di gara "requisiti di capacità tecnica e professionale (Art. 100, comma 1, lett. c) e comma 11, del Codice) - Avere eseguito negli ultimi 10 anni dalla data di pubblicazione della gara servizi analoghi per un importo complessivo pari a € 1.500.000,00", lo stesso requisito a cosa fa riferimento? A mero titolo esemplificativo e non esaustivo: riqualificazione immobili pubblici? gestione di studentati? servizi tecnici professionali?

RISPOSTA N. 5

- 1- si conferma che può essere considerata la totalità del contributo PNRR;
- 2-3 l'operatore economico proponente predispone un proprio piano economico finanziario ed un proprio piano di gestione basato su proprie analisi. Il PEF e gli elementi di input in esso contenuti sono da intendersi come schema di confronto per la fattibilità dell'operazione;
- 4- il servizio analogo richiesto è quello di gestione di Studentati/Locazione di breve o medio periodo

QUESITO N. 6 pervenuto in data 24/12/2025

Cortesemente si chiede un chiarimento sulla compilazione del Modulo allegato. l'importo da indicare, in cifre e in lettere, quale margine operativo lordo da corrispondere al Concedente deve essere al netto di 400.108??

RISPOSTA N. 6

Si rimanda all'art. 18. OFFERTA ECONOMICA: "[...] la propria OFFERTA ECONOMICA predisposta preferibilmente secondo il "Modello – Offerta economica" allegato al presente Disciplinare, debitamente compilato e sottoscritto digitalmente, indicando il valore offerto, espresso in cifre e in lettere, quale margine operativo lordo da corrispondere al Concedente in aumento rispetto a quello posto a base di gara pari a euro 400.108,00"

31 dicembre 2025

IL RUP

Ing. Massimo Ruotolo

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)