PROCEDURA APERTA PER LA CONCLUSIONE DI UN ACCORDO QUADRO CON PIÙ OPERATORI ECONOMICI, AI SENSI DELL'ART. 59, COMMA 4, LETT. A), DEL D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II., PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI RIPRISTINO DI ALLOGGI SOCIALI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANUTENTIVE, DI PROPRIETÀ E IN AMMINISTRAZIONE, PER CONTO DEL COMUNE DI LECCO, DI ALER BG-LC-SO, NELL'AMBITO DEL PIANO CASA NAZIONALE DI CUI ALLA LEGGE 2 LUGLIO 2026, N. 116, DI CONVERSIONE, CON MODIFICAZIONI, DEL DECRETO-LEGGE 7 MAGGIO 2026, N. 66, RECANTE «DISPOSIZIONI URGENTI PER IL PIANO CASA» – CIG BD5C4BDA01 – CUP B72D26000120001

Il presente documento contiene le risposte alle richieste di chiarimento di portata e interesse generale in merito alla procedura in oggetto, pervenute **entro il 22 ottobre 2026**, termine fissato dall'art. 2.2 del Disciplinare.

QUESITO N. 1
Buongiorno, con riferimento alla trattativa in questione, la presente per richiedere cortese conferma dei dati di qualifica della SOA richiesti:
OG1 classifica VI; OG11 classifica VI; OG12 classifica I, oppure se la qualifica deve essere intesa per l'importo massimo di ogni contratto attuativo.
Ringraziando, porgiamo Distinti Saluti.

RISPOSTA N. 1
Si conferma che, ai sensi del punto 6.2. del Disciplinare di gara, i requisiti di qualificazione SOA richiesti sono i seguenti:

- **OG1 – classifica VI**, categoria prevalente;
- **OG11 – classifica VI**, categoria scorporabile;
- **OG12 – classifica I**, categoria scorporabile.

Come ulteriormente precisato nella documentazione di gara (*punto 24. **AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO E STIPULA DEL CONTRATTO** La stazione appaltante si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta, fermo restando il possesso dei requisiti speciali con riferimento al valore complessivo dell'Accordo Quadro, fatta salva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora ricorrano i presupposti previsti dalla normativa vigente e dalla documentazione di gara)* il possesso dei requisiti speciali è richiesto con riferimento al valore complessivo dell'Accordo Quadro, pari ad euro 19.977.000,00, e non all'importo del singolo contratto attuativo (ODL) o alla quota massima di affidamento prevista per ciascun operatore economico.
Le classifiche SOA richieste devono pertanto essere intese con riferimento agli importi delle rispettive categorie di lavorazione indicati nel disciplinare, fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in materia di qualificazione e dalle disposizioni di gara.

QUESITO N. 2
Con riferimento al punto 6.2 del Disciplinare di gara e all'art. 59, commi 1 e 4, lett. a), del D.Lgs. 36/2023, si richiede un chiarimento in merito ai requisiti di qualificazione SOA previsti per la partecipazione in forma singola.
Considerato che l'Accordo Quadro prevede l'aggiudicazione a cinque operatori economici, con assegnazione a ciascuno di una quota massima ordinaria del 20% dell'importo complessivo, incrementabile fino al 30% nei casi previsti, si chiede di confermare se, ai fini della qualificazione, possa assumersi come riferimento l'importo massimo effettivamente affidabile al singolo aggiudicatario, anziché l'intero valore dell'Accordo Quadro.
In particolare, si chiede di confermare se un operatore economico in possesso di SOA OG1 classifica VI possa partecipare in forma singola, dichiarando il subappalto qualificatorio integrale delle categorie OG11 e OG12 a imprese

adeguatamente qualificate, considerato che la qualificazione posseduta nella categoria prevalente, comprensiva dell'incremento del quinto, risulta superiore anche all'importo massimo del 30% potenzialmente affidabile.
Si chiede cortesemente di precisare l'interpretazione applicabile alla presente procedura, anche ai fini della corretta predisposizione della documentazione di partecipazione.
Si ringrazia anticipatamente per il cortese riscontro.

RISPOSTA N. 2
Si rimanda alla risposta formulata per il quesito n. 1.
Si specifica inoltre che la previsione di una ripartizione degli affidamenti tra cinque operatori economici, con una quota massima ordinaria del 20% e la possibilità di incremento fino al 30% nei casi previsti dagli atti di gara, attiene alle modalità di assegnazione e di esecuzione dei singoli contratti attuativi e non modifica, di per sé, i requisiti di qualificazione richiesti per la partecipazione alla procedura.
Quanto ai requisiti di partecipazione, la Stazione Appaltante non può anticipare ai partecipanti le verifiche di ammissibilità, riservate alla fase di verifica della documentazione amministrativa.
Pertanto, ai fini della partecipazione alla procedura, gli operatori economici sono tenuti ad attenersi alle disposizioni contenute nella documentazione di gara e alla normativa vigente alla data di pubblicazione del bando.
Si rimanda, in particolare, a quanto previsto al punto 6.2. Requisiti di qualificazione per gli esecutori di lavori pubblici e al punto 8. Subappalto del Disciplinare di gara.

QUESITO N. 3
Con riferimento al paragrafo 3 del disciplinare, che prevede l'assegnazione degli ODL ai primi cinque operatori economici classificati e stabilisce, per ciascun aggiudicatario, un limite massimo ordinario di affidamento pari al 20% del valore dell'accordo quadro, elevabile fino al 30% in caso di redistribuzione, si chiede un chiarimento in merito ai requisiti di qualificazione indicati al paragrafo 6.2.
Il paragrafo 6.2 riporta gli importi complessivi delle categorie OG1, OG11 e OG12, rispettivamente pari a € 10.937.407,50, € 8.839.822,50 ed € 199.770,00, e richiede le classifiche SOA OG1 VI, OG11 VI e OG12 I. Lo stesso paragrafo rinvia, per i concorrenti in forma associata, agli articoli 30–32 dell'Allegato II.12 al Codice e prevede che i requisiti mancanti per OG11 e OG12, in caso di subappalto qualificante, siano posseduti con riferimento alla categoria prevalente OG1.
Considerato che ciascun aggiudicatario potrà ricevere ordinativi entro il suddetto limite percentuale, si chiede di precisare:
se le classifiche SOA richieste debbano essere possedute con riferimento agli importi complessivi delle categorie dell'intero accordo quadro oppure possano essere commisurate all'importo massimo affidabile al singolo aggiudicatario;
in caso di commisurazione alla quota massima, quale percentuale debba essere assunta come riferimento — il 20% ordinario o il 30% nei casi di redistribuzione;
come debbano essere verificati i requisiti nel caso di RTI, con particolare riferimento al cumulo delle qualificazioni dei componenti e alla copertura, mediante categoria prevalente OG1, dei requisiti mancanti nelle categorie OG11 e OG12 oggetto di subappalto qualificante.
Si chiede cortesemente di indicare anche l'importo minimo di qualificazione richiesto per ciascuna categoria al fine della partecipazione.

RISPOSTA N. 3
Si rimanda alle risposte formulate per i quesiti nn. 1 e 2.

QUESITO N. 4
Buongiorno, per questa gara è obbligatorio essere in possesso della SOA categoria OG12?
La nostra azienda applica il CCNL F012; tuttavia, ho notato che nella disciplinare è indicato anche il CCNL Metalmeccanica. Pertanto, vorrei sapere se, ai fini della partecipazione alla gara, sia necessario presentare la dichiarazione di equivalenza delle tutele contrattuali?
si resta in attesa di riscontro grazie.

RISPOSTA N. 4
Quanto ai requisiti di partecipazione, la Stazione Appaltante non può anticipare ai partecipanti le verifiche di ammissibilità, riservate alla fase di verifica della documentazione amministrativa.
Pertanto, ai fini della partecipazione alla procedura, gli operatori economici sono tenuti ad attenersi alle disposizioni contenute nella documentazione di gara e alla normativa vigente alla data di pubblicazione del bando.
Si rimanda, in particolare, a quanto previsto al punto 6.2. Requisiti di qualificazione per gli esecutori di lavori pubblici e al punto 8. Subappalto del Disciplinare di gara.

Quanto al CCNL applicabile e alla dichiarazione di equivalenza delle tutele, il Disciplinare di gara al punto 3 individua quali CCNL applicabili al personale impiegato nell'esecuzione dell'appalto i seguenti:

- codice CNEL F012 - CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle Cooperative (attività prevalente).
- codice CNEL C011 - CCNL Metalmeccanico - Settore Installazione Impianti (attività scorporabile >30% e pari al 44,25%).

Per quanto concerne gli obblighi relativi all'applicazione del CCNL e all'eventuale dichiarazione di equivalenza delle tutele, si rimanda alle disposizioni del Disciplinare di gara e ai relativi allegati nonché alla normativa vigente in materia.

QUESITO N. 5
Buongiorno, la presente per chiedere un chiarimento in merito al criterio A3.3 indicato nel file "Modello offerta tecnica-Criteri di natura tabellare". Con riferimento al criterio in oggetto, nel quale sono citate le norme UNI 11673-2 e UNI 11673-3, si chiede cortesemente di confermare se il richiamo alla norma UNI 11673-3 sia da considerarsi un refuso, in quanto tale norma riguarda la qualificazione degli enti di formazione, dei docenti e delle organizzazioni, e non delle imprese. In attesa di un cortese riscontro, si porgono cordiali saluti.

RISPOSTA N. 5
La UNI 11673-3 definisce le regole e i percorsi formativi necessari per ottenere e mantenere le qualifiche professionali stabilite dalla UNI 11673-2.

QUESITO N. 6
QUESITO 1 - Con riferimento al criterio A.2 “Personale ed organico”, si chiede di chiarire le modalità di comprova della consistenza dell’organico aziendale ai fini dell’attribuzione del punteggio previsto dai sub-criteri A.2.1, A.2.2 e A.2.3.
In particolare, considerato che il punteggio massimo di 3 punti è attribuito in presenza di un organico superiore a 16 dipendenti, si chiede di precisare:

Se, nel caso di un operatore economico con un organico significativamente superiore alla soglia premiale (ad esempio 100 dipendenti), sia necessario produrre l’estratto del LUL relativo alla totalità dei dipendenti in forza, oppure se sia sufficiente documentare il superamento della soglia richiesta per il massimo punteggio, mediante un estratto del LUL riferito a un numero limitato di lavoratori o altra documentazione riepilogativa equivalente.

Se, nel caso di partecipazione di un consorzio che indichi più imprese consorziate esecutrici, la consistenza dell’organico debba essere comprovata con riferimento al consorzio, a una sola delle consorziate esecutrici oppure alla totalità delle imprese indicate, con conseguente produzione della documentazione relativa ai rispettivi dipendenti.

Si chiede pertanto di confermare quale documentazione minima sia ritenuta sufficiente ai fini dell’attribuzione del punteggio massimo, evitando la produzione di un numero particolarmente elevato di estratti del LUL, laddove il superamento della soglia premiale possa essere comprovato attraverso documentazione equivalente, come peraltro previsto dalla lex specialis.

QUESITO 2 - Con riferimento al criterio B "Personale ed organico", si chiede di chiarire se debba essere presentata una dichiarazione insieme alla compilazione dell'allegato al Disciplinare.

RISPOSTA N. 6
Con riferimento al criterio A.2 "Personale ed organico", si precisa che la consistenza dell'organico aziendale dovrà essere comprovata secondo le modalità e mediante la documentazione prevista dal Documento "Descrizione offerta", allegato al P.F.T.E..
La documentazione prodotta dovrà consentire alla Stazione appaltante di verificare la consistenza dell'organico dichiarato ai fini dell'attribuzione del punteggio previsto dai sub-criteri A.2.1, A.2.2 e A.2.3.
In caso di partecipazione di un consorzio con indicazione di più imprese consorziate esecutrici, la comprova dovrà essere effettuata in coerenza con le disposizioni del medesimo documento "Descrizione offerta".

QUESITO N. 7
Buongiorno,
richiediamo i seguenti chiarimenti per la gara in oggetto:
1. È a discrezione del Committente decidere il luogo di esecuzione dei lavori oppure potrebbero essere indifferentemente tutti e 3?
2. Per il Criterio A.3: le risorse richieste devono essere dipendenti dell'impresa partecipante oppure no?
3. I Modelli A - B - D - E - F - G - H - I - M - N - O devono essere consegnati dopo l'eventuale aggiudicazione, giusto?
4. Parteciperemo in ATI con una Ditta che ha il 68,478% dell'importo totale delle Categorie SOA dei lavori, possiamo fare noi i Capogruppo anche se abbiamo solo il 31,522% dell'importo totale delle Categorie SOA dei lavori?
Grazie per le cortesi risposte.
Cordiali saluti.

RISPOSTA N. 7
1. Si rimanda all'allegato 8 "Elenco consistenze" del P.F.T.E. in merito agli indirizzi degli edifici.
   Con riferimento ai luoghi di esecuzione degli interventi, si precisa che gli stessi saranno individuati dalla Stazione Appaltante in relazione alle esigenze di ripristino degli alloggi sociali e saranno specificati nei singoli Ordini di Lavoro (ODL).
   Come previsto dalla documentazione di gara, gli interventi ricompresi nel medesimo ODL possono riguardare alloggi ubicati anche in differenti fabbricati o aree territoriali.
2. Con riferimento al criterio A.3, le caratteristiche e la disponibilità delle risorse richieste devono essere valutate dall'operatore economico sulla base delle specifiche previsioni del relativo criterio di valutazione contenuto nel Documento "Descrizione offerta", facente parte del P.F.T.E..
3. L'utilizzo dei Modelli A - B - D - E - F - G - H - I - M - N - O riguarda l'ottenimento, in fase esecutiva, dell'autorizzazione al subappalto ed al cottimo e per la comunicazione dei subcontratti.
4. Con riferimento ai requisiti di partecipazione, la Stazione Appaltante non può anticipare ai partecipanti le verifiche di ammissibilità, riservate alla fase di verifica della documentazione amministrativa.
   Pertanto, ai fini della partecipazione alla procedura, gli operatori economici sono tenuti ad attenersi alle disposizioni contenute nella documentazione di gara e alla normativa vigente alla data di pubblicazione del bando.
   Si rimanda, in particolare, a quanto previsto al punto 6.2. Requisiti di qualificazione per gli esecutori di lavori pubblici.

QUESITO N. 8
Buongiorno
con la presente siamo a richiedere i seguenti chiarimenti:
1. Si chiede conferma che un operatore economico in forma singola, in possesso di attestazione SOA in categoria OG1 classifica VIII e privo di qualificazione nelle categorie scorporabili OG11 (o qualificata in classifica inferiore alla VI) e OG12, possa partecipare dichiarando in sede di offerta il subappalto necessario del 100% delle lavorazioni in OG11 e OG12 a operatori in possesso delle relative qualificazioni.

Si chiede inoltre conferma che la Stazione appaltante non abbia previsto, per la categoria OG11, l'obbligo di esecuzione diretta delle lavorazioni ai sensi dell'art. 104, comma 11, del Codice.

Il alternativa:
2. Si chiede conferma che sia ammesso un raggruppamento temporaneo di tipo misto in cui:
a) la mandataria, qualificata in OG1 classifica VI, assume la categoria prevalente e copre con tale qualificazione, incrementata di un quinto, anche la categoria OG12, da subappaltare integralmente a operatore qualificato;
b) la categoria OG11 è assunta da uno o più componenti del raggruppamento, anche in sub-raggruppamento orizzontale e compresa la mandataria se qualificata in OG11, la cui qualificazione complessiva copra l'importo di € 8.839.822,50, nel rispetto delle quote minime previste per i raggruppamenti orizzontali.

Si chiede pertanto conferma dell'ammissibilità di entrambe le modalità di partecipazione sopra descritte.

Ringraziamo e porgiamo cordiali saluti

RISPOSTA N. 8
La Stazione Appaltante non può anticipare ai partecipanti le verifiche di ammissibilità, riservate alla fase di verifica della documentazione amministrativa.
Pertanto, ai fini della partecipazione alla procedura, gli operatori economici sono tenuti ad attenersi alle disposizioni contenute nella documentazione di gara e alla normativa vigente alla data di pubblicazione del bando.
Si rimanda, in particolare, a quanto previsto al punto 6.2. Requisiti di qualificazione per gli esecutori di lavori pubblici e al punto 8. Subappalto del Disciplinare di gara.

QUESITO N. 9
Buongiorno, nel documento "Criteri di natura tabellare" scrivete che "nel caso di RTC... il criterio premiale è attribuito quando almeno un operatore economico associato ne sia in possesso" questa regola vale anche nel caso di RTI? Grazie per la cortese risposta.

RISPOSTA N. 9
La risposta è affermativa.

QUESITO N. 10
Buongiorno, con riferimento alla procedura in oggetto, al fine di comprendere al meglio le previsioni del disciplinare, si chiede cortesemente un chiarimento in merito alle modalità di affidamento dei lavori e ai relativi requisiti di qualificazione. In particolare, si chiede gentilmente conferma che la quota di affidamento prevista per ciascun operatore economico sia pari al 20% del valore dell'accordo quadro, elevabile al 30% al ricorrere delle condizioni previste, nonché conferma delle categorie e classifiche SOA richieste dal disciplinare. Ringraziando per la cortese disponibilità, si porgono cordiali saluti.

RISPOSTA N. 10
Si rimanda alle risposte formulate per i quesiti nn. 1 e 2.

IL RUP
Geom. Michele Sorte
Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)

MICHELE
SORTE
23.10.2026
11:49:16
GMT+02:00