



Città metropolitana di Roma Capitale

Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan

“Ufficio del Soggetto Aggregatore”

OGGETTO Gara comunitaria a procedura ristretta, ex art. 61 del D.Lgs. 50/16, indetta dalla Città Metropolitana di Roma Capitale nella veste di Soggetto Aggregatore, come da deliberazione dell’Autorità Nazionale Anticorruzione del 23 luglio 2015, per la stipula di una Convenzione per l’affidamento triennale dei servizi di pulizia e sanificazione nonché del servizio di disinfestazione e derattizzazione per gli immobili e relative aree esterne afferenti ai Comuni e alle Province della Regione Lazio, nonché alle Società Partecipate. **CIG Lotto 1 6921924861- lotto 2 6922048EB3- lotto 3 69220597C9 – lotto 4 69220700DF – lotto 5 6922078777.**

FAQ 1

A tutti gli operatori economici interessati

QUESITO 1

Si chiede di approfondire quali parametri debba avere tale **Software Gestionale richiesto** e cosa si intende per **“software creati per appalti di Facility Management”**

RISPOSTA

Il software gestionale richiesto deve consentire, così come prescritto dal relativo parametro di giudizio, il monitoraggio continuo del livello qualitativo del servizio erogato attraverso indicatori di misurazione delle prestazioni al fine di verificare la corretta applicazione degli obblighi contrattuali e di tracciabilità delle operazioni svolte.

Si evidenzia che il predetto razionale non è peculiare ai *software* creati per gestire appalti di *facility management* realizzati con riguardo ai punti di vista del “fornitore” e non del “committente”.

I software gestionali di “*facility management*”, infatti, implementano, di regola, i flussi informativi relativi ai Servizi in appalto in modo da garantire fruibilità e disponibilità di una elevata mole di dati e di informazioni (di tipo tecnico, operativo, gestionale ed economico) necessarie nelle diverse fasi di pianificazione, programmazione ed esecuzione del Servizio erogato, il tutto pensato lato “fornitore” ai fini di un autocontrollo delle prestazioni erogate.

L’applicativo gestionale (software) qui richiesto, invece, dovrà consentire al Committente di “governare” in modo autonomo le griglie dei controlli e relativi elementi (aree, periodi ecc.) nonché i criteri e sotto-criteri finalizzati al monitoraggio continuo del livello di prestazioni erogate con la possibilità di verificare la corretta esecuzione, le non conformità, la calendarizzazione dei servizi e la documentazione correlata.

La piattaforma deve consentire, inoltre, la tracciabilità di ogni servizio reso e l’analisi delle inadempienze e/o degli interventi ordinari e straordinari previsti dal contratto.

Si evidenzia, infine, che il sistema Informativo richiesto deve fondarsi su un’architettura hardware/software tale da adeguarsi, con la massima flessibilità, alle necessità degli utilizzatori, basandosi su modalità d’uso e di accesso alle funzionalità disponibili secondo gli standard più diffusi e conosciuti in modo da consentire un immediato utilizzo ed uno sfruttamento ottimale. Le caratteristiche del Sistema Informativo proposto devono consentire un approccio immediato alle funzionalità delle applicazioni, evitando la necessità di lunghi processi di apprendimento.

Viale G. Ribotta, 41/43 - 00144 Roma

P.O. Dott.ssa Nunzia Ciuffreda

Tel. 06/67663665-3682-3601 Fax 06/67663481

E-mail: gare.servizi@cittametropolitanaroma.gov.it

servizi.forniture@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana di Roma Capitale

Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan

"Ufficio del Soggetto Aggregatore"

QUESITO 2

Avendo noi effettuato Manifestazione di Interesse alla gara in forma singola chiediamo se sia possibile partecipare ora come Mandataria in RTI con altre imprese che non hanno partecipato a tale manifestazione

RISPOSTA

Non si ammette tale possibilità.

QUESITO 3

Allo scopo di redigere una proposta, sia tecnica che economica, coerente con l'ambito di applicazione della Convenzione, necessiteremmo di circoscrivere almeno a grandi linee il mercato potenziale di adesioni possibili. Le informazioni attualmente disponibili nella documentazione sono estremamente limitate a riguardo, causando forti fluttuazioni nella definizione, anche a livello meramente teorico, dei metri quadri potenziali. Le stesse categorie/aree omogenee sono molto inclusive; ad esempio nella categoria delle partecipate rientra ATAC, ciò significa che sono inclusi i parcheggi e le pertinenze delle stazioni della Metropolitana di Roma? Nella categoria degli uffici aperti al pubblico vanno contemplate le stazioni della Polizia e dei Carabinieri? Vanno incluse le Società Partecipate sia in forma diretta che indiretta? Considerando, inoltre, che non esistono informazioni di massima su nessuna delle aree omogenee indicate a pag. 4 del Capitolato Tecnico (es. pare difficile quantificare anche con ampio errore gli "immobili ad uso non continuativo"), richiediamo informazioni aggiuntive rispetto almeno agli enti interessati dalla Convenzione per evitare cospicue sottostime o sovrastime delle quantificazioni delle aree.

RISPOSTA

Ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio Dei Ministri 24 dicembre 2015 (Individuazione delle categorie merceologiche ai sensi dell'articolo 9, comma 3 del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, unitamente all'elenco concernente gli oneri informativi - GU Serie Generale n.32 del 09-02-2016) l'adesione alla Convenzione è obbligatoria per le Amministrazioni diverse dalle autorità governative centrali qualora i rispettivi contratti superino il valore della soglia comunitaria vigente.

Per l'elenco degli Enti destinatari della Convenzione nonché per l'elenco delle aree oggetto di intervento si rinvia alla lettera di invito e relativi allegati.

QUESITO 4

A pag. 3 dell'allegato 3 "Schema offerta tecnica", al punto "Sistema informativo gestionale" è riportato "demo obbligatoria: i concorrenti verranno convocati a mezzo pec almeno tre gg. prima della data di effettuazione della demo. Non saranno valutati software creati per appalti di facility management.". Viste le richieste di accuratezza dell'anagrafica tecnica da inserire nella progettazione, come anche specificato al paragrafo 4.2 "Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica", ci sembra opportuno segnalare che principalmente sistemi pensati per il rilievo e censimento (e come tali creati per la gestione degli spazi degli edifici) sono in grado di gestire planimetrie e computi con la necessaria precisione. Si chiede pertanto se siano accettabili alla valutazione sistemi informativi che, pur orientati al facility management, siano pienamente funzionali ad una corretta gestione dei servizi oggetto della Convenzione.

RISPOSTA

L'idoneità della soluzione informatizzata a garantire gli obiettivi prefissati offerta sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice sulla base dei parametri e criteri di valore indicati

Viale G. Ribotta, 41/43 - 00144 Roma

P.O. Dott.ssa Nunzia Ciuffreda

Tel. 06/67663665-3682-3601 Fax 06/67663481

E-mail: gare.servizi@cittametropolitanaroma.gov.it
servizi.forniture@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana di Roma Capitale

Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan
"Ufficio del Soggetto Aggregatore"

nella lettera di invito. In altri termini, qualora i razionali con cui è stata "creata" la piattaforma informatica rispondano alle esigenze rappresentate nulla osta ad una positiva valutazione della proposta.

QUESITO 5

Lettera d'invito – Art. 5 – pag. 9

Considerato che ad oggi non risultano disponibili sul mercato prodotti disinfettanti muniti dell'etichetta ambientale Ecolabel, si richiede di confermare che nel punto 1.2 degli elementi di valutazione dell'offerta, ai fini del contenimento dell'impatto ambientale e dell'ottenimento degli 0,5 punti previsti, sarà sufficiente dichiarare l'utilizzo di disinfettanti conformi ai Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento dei servizi di pulizia e per la fornitura di prodotti per l'igiene di cui al D.M. del 24.05.2012.

RISPOSTA

La domanda non risulta pertinente in quanto la scelta dei prodotti da offrire rientra nella discrezionalità dell'operatore economico. In questa sede, tuttavia, si ritiene di precisare che, a seguito di indagini di mercato, risultano sicuramente disponibili prodotti disinfettanti muniti dell'etichetta Ecolabel.

QUESITO 6

Lettera d'invito – Art. 5 – pag. 10

In merito alle modalità di determinazione dei coefficienti V(a), si richiede di confermare che anche i punti b.4, f.1.1, f.1.2, f.1.3, f.1.4, f.1.5 - seppur non riportati nell'elenco di cui al punto 1) alla pag. 10 della Lettera d'invito - rappresentano elementi tecnici di natura qualitativa che saranno valutati mediante il metodo del confronto a coppie. Si chiede inoltre di confermare che i punti f3, f4 ed f5 indicati nel citato elenco sono da considerarsi un refuso.

RISPOSTA

Si confermano entrambe le osservazioni

QUESITO 7

Lettera d'invito – Art. 5 – pag. 8

Nella tabella elementi di valutazione dell'offerta al punto e.1 è prescritto di illustrare "le modalità e le procedure operative con cui saranno erogati tutti i servizi previsti dalla convenzione", mentre al punto G è previsto di indicare "la descrizione delle procedure di sanificazione": si richiede di confermare che la descrizione delle procedure di sanificazione debba essere descritta una sola volta all'interno del punto e.1. e per tanto non dovrà essere riportata nel punto G.

RISPOSTA

Si confermano le previsioni di cui ai punti E.1 e G per cui l'offerente dovrà descrivere quanto negli stessi richiesto con la precisazione che i diversi punteggi espressi con i due parametri in argomento rispondono ad altrettanti diversi criteri di valore e, quindi, non sono ripetitivi.

QUESITO 8

Lettera d'invito – Art. 5 – pagg. 8 e 9; Capitolato Tecnico – Art. 5.1 – pag. 17/42

Stante l'indicazione di cui all'art. 5.1 del Capitolato Tecnico, ove si prevede che nell'offerta tecnica insieme alla metodologia tecnica-operativa dovranno essere descritti i prodotti e le attrezzature impiegate, si richiede di confermare che:

Viale G. Ribotta, 41/43 - 00144 Roma

P.O. Dott.ssa Nunzia Ciuffreda

Tel. 06/67663665-3682-3601 Fax 06/67663481

E-mail: gare.servizi@cittametropolitanaroma.gov.it

servizi.forniture@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana di Roma Capitale

Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan

“Ufficio del Soggetto Aggregatore”

- nel punto e.1 dell’offerta saranno descritte le metodologie insieme ai prodotti/attrezzature/macchinari utilizzati indicando solo le tipologie di quest’ultimi (es. detergente, disinfettante; macchina lavasciuga, aspiraliquidi)
- nei punti l.1, l.2, l.3 saranno specificati marca e nome commerciale dei prodotti utilizzati
- nel punto m.2 saranno specificati marca e modello di macchinari e attrezzature impiegati

RISPOSTA

Si conferma quanto richiesto

QUESITO 9

5) Appendice A – Schede Tecniche servizi pulizia e Capitolato Tecnico.

Si chiede di chiarire cosa debba intendersi per aree omogenee posto che:

1. Capitolato Tecnico, pag. 1 – Glossario, si legge: Area Omogenea: parti di immobili con destinazioni d’uso che, ai fini del servizio di pulizia e sanificazione, necessitano delle medesime attività e frequenze
2. Capitolato Tecnico, pag. 4 – Le aree omogenee oggetto di intervento sono le seguenti:
 - A. EDIFICI AD USO UFFICI TRADIZIONALI, APERTI AL PUBBLICI, UFFICI ISTITUZIONALI
 - B. SALE ESPOSITIVE BENI ARCHITETTONICI E MONUMENTALI
 - C. EDIFICI SCOLASTICI, BIBLIOTECHE
 - D. MERCATI
 - E. BAGNI PUBBLICI
 - F. RESIDENZE PER ANZIANI, PER ASSISTENZA ALLOGGIATIVA, CENTRI SOCIALI
 - G. CENTRI SPORTIVI E/O POLIFUNZIONALI, PALESTRE
 - H. PARCHEGGI, AUTORIMESSE (MAGAZZINI, DEPOSITI, ARCHIVI - PERTINENZE DI ABITAZIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE), AREE ESTERNE NON ADIACENTI AL FABBRICATO: PIAZZALI, PARCHEGGI, RAMPE D’ACCESSO
 - I. IMMOBILI AD USO NON CONTINUATIVO

Ovvero, mentre la prima definizione rimandano a ‘parti di immobili’ sembra alludere alla classificazione delle aree presente in Appendice 1 (A- Aree esterne; B-Aree perimetrali; C- Aree interne; D- Servizi igienici (inclusi antibagni e disimpegni); E- Altri locali; F- Trattamento Rifiuti), la seconda sembra chiaramente indicare che per area omogenea debba intendersi la tipologia di immobile nel suo insieme, quindi l’immobile adibito a uso Uffici, l’immobile adibito a uso Biblioteca e via dicendo.

RISPOSTA

Per aree omogenee devono correttamente intendersi le parti di immobili oggetto di medesimi interventi e non gli immobili in sé per cui l’espressione a pag.4 del capitolato tecnico deve intendersi nel senso che le aree omogenee oggetto di intervento sono “afferenti” e “riferite” alle seguenti tipologie di immobili ... “*omissis*”

QUESITO 10

Appendice A – Schede Tecniche servizi pulizia

Nella documentazione di gara si riscontra la presenza dell’App. A – Schede tecniche servizi pulizia; il file riporta il titolo Tabella di sintesi del Capitolato Tecnico del servizio pulizie e l’intestazione ‘A Edifici ad uso uffici tradizionali, aperti al pubblico, uffici istituzionali’.

Viale G. Ribotta, 41/43 - 00144 Roma

P.O. Dott.ssa Nunzia Ciuffreda

Tel. 06/67663665-3682-3601 Fax 06/67663481

E-mail: gare.servizi@cittametropolitanaroma.gov.it
servizi.forniture@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana di Roma Capitale

Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan

“Ufficio del Soggetto Aggregatore”

Si chiede conferma che tale tabella, ed il capitolato prestazionale in essa descritto, siano da intendersi riferiti alla prima colonna dell'Allegato 1 – Elenco Prezzi Unitari – Uffici; si chiede pertanto di integrare la documentazione di gara con ripubblicazione di Appendice A comprensiva anche delle tabelle di sintesi relative alle altre aree elencate in Allegato 1 – Elenco Prezzi Unitari ovvero:

2° colonna – Sale espositivi beni architettonici

3° colonna – Edifici Scolastici – biblioteche

4° colonna – Mercati

5° colonna – Bagni pubblici

6° colonna – Residenze Anziani – Centri Sociali

7° colonna – Centri Sportivi – Palestre

8° colonna – Parcheggi – Pertinenze – Magazzini

9° colonna – Immobili uso non continuativo

RISPOSTA

Si ritrasmette l'allegato A in formato *excel* in quanto per mero errore materiale il pdf inviato a mezzo pec non includeva tutti i fogli relativi alle diverse schede tecniche. Per tale motivo verrà opportunamente differito il termine di scadenza per la presentazione delle offerte di almeno 20 giorni.

QUESITO 11

Lettera d'invito, art. 5 pag. 8

Con riferimento al Sistema Informativo Gestionale oggetto di valutazione all'elemento F) della griglia Elementi di valutazione dell'offerta (sub elementi da F 1.1 a F 1.5) chiediamo conferma che saranno valutati al fine dell'attribuzione dei singoli sub punteggi i contenuti richiesti, per singolo elemento, nella terza colonna della suddetta griglia.

RISPOSTA

Si conferma quanto richiesto

QUESITO 12

Con riferimento alla demo citata in colonna 2 della suddetta griglia, si riscontra la presenza della seguente affermazione: “Non saranno valutati software creati per appalti di facility management”.

Si chiede conferma al riguardo che sarà considerato conforme alle prescrizioni di gara e pertanto valutato secondo i contenuti descritti nei sub elementi da F 1.1 a F 1.5 qualunque software che offra le prestazioni richieste e valutate.

RISPOSTA

Si rinvia alla risposta al quesito n.1 con l'ulteriore precisazione che con l'espressione “non saranno valutati software creati per appalti di facility management” si vuole evidenziare che il sistema informativo gestionale dovrà consentire alla stazione appaltante di governare in modo autonomo il processo di monitoraggio e controllo delle attività esecutive sulla base di un piano operativo condiviso e predefinito in conformità alle clausole contrattuali e che tale obiettivo non è sicuramente peculiare o non è “esclusivamente” peculiare ai software “creati” per appalti di facility management.

Questi ultimi, infatti, hanno una diversa “usabilità” riferita alle molteplici funzionalità applicative correlate al sistema informativo: qualora, tuttavia, la “usabilità” della soluzione proposta, illustrata nel progetto e dimostrata nel corso della “demo” obbligatoria, risulti teleologicamente orientata a garantire i medesimi obiettivi di controllo e di governo richiesti con il presente appalto, non vi è alcun ostacolo ad una positiva valutazione della stessa.

Viale G. Ribotta, 41/43 - 00144 Roma

P.O. Dott.ssa Nunzia Ciuffreda

Tel. 06/67663665-3682-3601 Fax 06/67663481

E-mail: gare.servizi@cittametropolitanaroma.gov.it

servizi.forniture@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan

“Ufficio del Soggetto Aggregatore”

QUESITO 13

E' obbligatoria l'indicazione della terna dei subappaltatori?

RISPOSTA

Si; ai sensi dell'art. 22, comma 12, dello schema di convenzione che rinvia all'art. 105, comma 6, del D.Lgs. 50/2016.

QUESITO 14

E' obbligatorio il sopralluogo?

RISPOSTA

No

QUESITO 15

In caso di partecipazione a più lotti, è sufficiente presentare una cauzione relativa ai due lotti di maggior valore?

RISPOSTA

No

QUESITO 16

Una impresa invitata a concorrere singolarmente può presentare offerta quale mandataria di un costituendo RTI con una o più imprese che non hanno presentato istanza di partecipazione?

O che non sono state invitate?

O che sono state invitate solo per alcuni lotti?

RISPOSTA

No

No

Si, purché siano rispettate le disposizioni degli atti di gara, relative al possesso dei requisiti, che la Stazione Appaltante provvederà a ricontrollare.

QUESITO 17

Due imprese invitate a concorrere singolarmente possono presentare offerta in costituendo RTI?

RISPOSTA

Si, purché siano rispettate le disposizioni degli atti di gara, relative al possesso dei requisiti, che la Stazione Appaltante provvederà a ricontrollare.

QUESITO 18

In caso di partecipazione a più lotti di un costituendo raggruppamento è possibile, all'interno della stessa compagine, modificare i ruoli e/o le quote di partecipazione per i diversi lotti?

RISPOSTA

No.

Il Direttore
Dott. Paolo Berno

Viale G. Ribotta, 41/43 - 00144 Roma

P.O. Dott.ssa Nunzia Ciuffreda

Tel. 06/67663665-3682-3601 Fax 06/67663481

E-mail: gare.servizi@cittametropolitanaroma.gov.it

servizi.forniture@pec.cittametropolitanaroma.gov.it