

## FAQ

### Procedura aperta – concessione del servizio di intermediazione immobiliare a favore degli studenti –CIG 635763458B

#### DOMANDA

- 1) Articolo 11 del disciplinare di gara: Requisiti di idoneità professionale e di qualità. Si chiede di confermare se il possesso della certificazione di qualità UNI EN ISO 9001 debba essere posseduta dal candidato in sede di presentazione dell'offerta solo al fine di usufruire della riduzione di cui al comma 7 dell'articolo 75 del codice degli appalti e non come requisito di partecipazione.
- 2) Articolo 11 del disciplinare di gara: Requisiti di idoneità professionale e di qualità. Si chiede di confermare se il possesso della certificazione UNI EN ISO 9001 possa essere inteso come requisito di esecuzione del contratto, da possedere in sede di stipula della convenzione/gestione della concessione.
- 3) Articolo 14 del capitolato speciale: Descrizione e conduzione del servizio. Si chiede di confermare che per prezzi mensili di locazione deve intendersi, canoni di locazione.
- 4) Articolo 14 del capitolato speciale: Descrizione e conduzione del servizio. Atteso che la legge 431/98 all'art. 5 regola le modalità per la stipula di contratti agli studenti universitari ed atteso che in attuazione alla legge il Comune di Roma ha promosso l'Accordo Territoriale che definisce anche i canoni di locazione così detti "concordati", si chiede di confermare che il "prezzo massimo di locazione mensile", indicato nel citato capitolato, deve intendersi come applicabile ai soli contratti non rientranti tra quelli a canone "concordato".

#### RISPOSTA

- 1) e 2) la certificazione di qualità UNI EN ISO 9001 è un requisito di partecipazione.
- 3) Si conferma che la dizione *prezzi mensili di locazione* si intende quale *canoni di locazione*.
- 4) Si conferma che il *prezzo massimo di locazione mensile*, indicato nel capitolato, deve intendersi come applicabile ai soli contratti non rientranti tra quelli a canone *concordato*.

#### DOMANDA

1. Nel caso di RTI, la qualifica di agente immobiliare quale requisito di partecipazione di cui al disciplinare di gara all'art.11.1. n.2, deve essere necessariamente detenuta da tutte le imprese raggruppate o raggruppande, oppure può essere detenuto anche solo dalla capogruppo?
2. Riguardo al personale per l'espletamento del servizio, con quanto scritto nel capitolato speciale d'appalto, all'art.16 c.1 intendete richiedere che lo stesso debba essere in possesso della qualifica di agente immobiliare? O è sufficiente il semplice inquadramento come soggetto dipendente del Concessionario?

#### RISPOSTA

- 1) Ai sensi del paragrafo 11.2. lett. a) del disciplinare di gara, in caso di RTI il requisito di cui al paragrafo 11.1. n. 2 (qualifica di agente immobiliare) deve essere posseduto da ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppande;
- 2) La qualifica di agente immobiliare deve essere posseduta dal legale rappresentante della società concorrente. Non è, pertanto, richiesta per il personale dipendente.

#### DOMANDA

- 1) Articolo 18 del disciplinare di gara: Criteri di aggiudicazione. Si chiede di chiarire la scala dei valori compresi tra 0 e 1, relativamente alla determinazione del coefficiente V per tutti gli

elementi di valutazione dell'offerta tecnica, oggetto di valutazione discrezionale da parte dei membri della Commissione di gara.

- 2) Articolo 9 del capitolato speciale: Cauzione definitiva. La cauzione definitiva del valore di € 212.700,00, ridotta del 50% ai sensi dell'articolo 75 del codice degli appalti, deve essere prestata a garanzia degli adempimenti previsti dal contratto (tra cui il pagamento del canone di concessione) ed a garanzia delle eventuali penali e sanzioni contestate al concessionario ovvero a garanzia dei danni arrecati dal concessionario in caso di revoca o risoluzione del contratto. Considerato che:
- il concessionario eroga un servizio gratuito agli utenti;
  - che gestisce il servizio a propri rischi e spese;
  - anche a fronte della messa a disposizione di uno spazio da parte dell'Università, riconosce un canone di concessione annuale del valore minimo di 9.000 € + IVA;
  - le sanzioni e le penali applicabili alle singole fattispecie contrattualmente definite, non superano mai importi superiori ad € 1.000,00 e complessivamente non superano l'importo di € 5.000,00,
- si richiede una riduzione della garanzia di almeno il 50%, anche perché sul mercato i soggetti abilitati al rilascio delle cauzioni, a fronte di quanto sopra elencato, non sono facilmente disponibili a garantire gli importi indicati nel bando, in quanto ritenuti troppo onerosi.

#### RISPOSTA

- 1) il coefficiente V viene determinato sulla base della valutazione discrezionale dei membri della Commissione di gara nel rispetto delle indicazioni sui criteri motivazionali esplicitati per ogni singolo elemento di valutazione da a) a g);
- 2) ai sensi del paragrafo 9.11 del Disciplinare di gara, l'importo della cauzione provvisoria e della cauzione definitiva si può ridurre del 50% per i concorrenti ai quali sia stata rilasciata la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie EN ISO 9000 che, ai sensi del successivo paragrafo 11, è richiesta a pena di esclusione quale requisito di partecipazione.

#### DOMANDA

Con riferimento alla risposta di cui al quesito 2, si precisa che, fermo restando le motivazioni di cui al relativo quesito, con il precedente quesito si intende richiedere una riduzione del 50% della Garanzia definitiva (che con certificazione ISO è pari a € 106.350,00), in modo che il concorrente possa presentare una garanzia di importo pari ad euro 53.175,00.

#### RISPOSTA

Si precisa che la cauzione definitiva di cui all'art. 9 del Capitolato Speciale è stata determinata ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. n. 163/06 e ss. mm. e ii., il quale prevede, tra l'altro, che *l'esecutore del contratto è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria del 10 per cento dell'importo contrattuale*. Non è, pertanto possibile accogliere la richiesta formulata.