

## QUESITI POSTI DA CONCORRENTI INTERESSATI.

### **Quesito n. 1:**

La quota annua di 200.000 Euro è indicizzata, ovvero legata all'aumento del costo dell'energia che il Convitto comunque subirebbe con una gestione tradizionale?

### **Risposta quesito n. 1:**

La quota annua è stimata quale canone omnicomprendivo per la fornitura di energia elettrica, gas e climatizzazione estiva ed invernale e non è indicizzata al costo dell'energia ma unicamente all'indice ISTAT.

Per quanto attiene la revisione dei prezzi deve farsi riferimento all'art. 143, comma 8 del d. lgs. 163/2006 e s.m.i.. In tal senso i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione devono essere espressamente contemplati nel Piano economico finanziario. Tali previsioni sono da richiamare nelle premesse del contratto e ne costituiranno parte integrante. Laddove, invece, si tratti di eventi imprevedibili il Piano economico finanziario potrà essere soggetto a revisione su richiesta del Concedente o del Concessionario ove tali eventi straordinari ne abbiano determinato l'alterazione; la revisione potrà comportare modifiche alla convenzione da definire entro tre mesi decorrenti dalla data di presentazione della revisione del piano economico finanziario da parte del Concessionario.

Inoltre ai sensi dell'art. 115 del d. lgs. 163/2006 e s.m.i. tutti i contratti ad esecuzione periodica o continuativa relativi a servizi o forniture debbono recare una clausola di revisione periodica del prezzo. La revisione viene operata sulla base di una istruttoria condotta dai dirigenti responsabili dell'acquisizione di beni e servizi sulla base dei dati di cui all'articolo 7, comma 4, lettera c) e comma 5. Di tale disposizione si dovrà tenere conto anche nella redazione dello schema di convenzione.

### **Quesito n. 2:**

I parametri di comfort (temperatura interna invernale) sono definibili come elemento contrattuale non modificabile ?

### **Risposta quesito n. 2:**

I parametri di confort sono modificabili solo se migliorativi degli standard prescritti e sempre nel rispetto delle vigenti normative di settore.

### **Quesito n. 3:**

Cosa significa "migliorie nel tempo da parte del Convitto" ? Cosa succede se il Convitto nel tempo modifica l'edificio e quindi i consumi, aumenta il numero delle aule e/o delle camere dei convittori, il numero dei pasti erogati giornalmente, le attrezzature e/o le macchine installate, aumento l'orario di utilizzo del fabbricato (doppi turni, ritorni serali), aumenta l'utilizzazione delle strutture esistenti (sale convegni, impianti sportivi ecc.)?

### **Risposta quesito n. 3:**

Il Piano economico finanziario verrà sottoposto a revisione solo in presenza di un nuovo programma di investimenti, ovvero in presenza di eventi straordinari che determinino un'alterazione dell'equilibrio economico finanziario del medesimo.

In sede di aggiornamento si terrà conto degli scostamenti, in aumento o in diminuzione, tra i ribassi previsti nel medesimo piano economico finanziario ed i ribassi effettivamente conseguiti.

Il Piano economico finanziario può essere soggetto a revisione su richiesta del Concedente o del Concessionario ove eventi straordinari ne abbiano determinato l'alterazione, la revisione potrà

comportare modifiche alla convenzione da definire entro tre mesi decorrenti dalla data di presentazione della revisione del piano economico finanziario da parte del Concessionario.

Le variazioni apportate dalla stazione appaltante ai presupposti o alle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario, nonché l'intervenire di norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, quando determinano una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza delle concessioni.

**Quesito n. 4:**

L'impianto fotovoltaico è citato velatamente nei documenti di gara e si da per scontato che il Convitto cede all'aggiudicatario l'incentivo GSE. Nello studio di fattibilità il fotovoltaico non figura, ma sembrerebbe essere elemento fondamentale per l'equilibrio del piano economico e finanziario

**Risposta quesito n.4:**

L'implementazione della tecnologia fotovoltaica, o di altra fonte di produzione rinnovabile è a discrezione dell'offerente. Tutte le soluzioni progettuali e le tipologie di interventi che saranno oggetto dell'offerta dovranno essere adeguate a garantire l'equilibrio economico finanziario del progetto sulla base delle determinazioni dell'operatore economico.

In tal senso, la scelta di installare un impianto fotovoltaico rappresenta solo una delle soluzioni possibili.

**Quesito n. 5:**

Va chiarito quali ambienti sono attualmente condizionati e come.

**Risposta quesito n. 5:**

Gli ambienti che attualmente hanno l'aria condizionata sono 12 e sono adibiti ad uffici amministrativi posti al secondo piano. Inoltre risulta condizionata anche la sala convegni e i relativi ambienti circostanti (atrio e vano scale).

**Quesito n. 6:**

È richiesta la certificazione ISO 14001: deve essere in capo a tutti i partecipanti all'ATI o basta uno solo? Si può eventualmente utilizzare l'avvalimento?

**Risposta quesito n. 6:**

La certificazione ISO 14001 deve essere in possesso dei soggetti esecutori dei lavori.

E' possibile far ricorso allo strumento dell'avvalimento ai sensi dell'art. 49 del d. lgs. 163/2006 e s.m.i..

**Quesito n. 7:**

Come si spiegano i costi degli infissi totalmente fuori mercato e disallineati rispetto ai prezzi ufficiali (Regione Lazio 2011) ?

**Risposta quesito n. 7:**

Il grande quantitativo di infissi da cambiare consente di determinare una riduzione sui prezzi ufficiali della Regione Lazio.

**Quesito n. 8:**

Il piano economico inserito nello studio di fattibilità a nostro avviso è carente nei seguenti punti:

L'introito all'aggiudicatario, ipotizzato, per 20 anni è di 6.000.000 di Euro costituiti da 200.000 di canone annuo ed un'ipotesi di incentivo GSE di 100.000 Euro/anno, il tutto per 20 anni

Lo studio di fattibilità indica in 200.000 Euro/anno il costo della bolletta energetica attuale con una possibilità che gli interventi ipotizzati facciano risparmiare il 38%

Sulla base di quanto detto al punto 2 il costo della bolletta energetica dopo i lavori di adeguamento ammonterebbe a 124.000 Euro/anno

Il costo totale energetico al valore attuale sarebbe per 20 anni 2.480.000 Euro

Tra l'incasso di Euro 6.000.000 ed il costo dell'energia di Euro 2.480.000 vi è una differenza di Euro 3.520.000 che NON copre il costo dei lavori come ipotizzati nello studio di fattibilità nè tantomeno i costi di manutenzione ventennale, nè i costi iniziali di gara e di rimborso dello studio di fattibilità, nè gli oneri finanziari nè gli inevitabili aumenti dell'energia nel periodo di 20 anni. Sarebbe necessario un chiarimento che vada al di là del semplice "fate Voi una proposta"

**Risposta quesito n. 8:**

Tutti i valori citati nel quesito rappresentano unicamente determinazioni ipotetiche del medesimo richiedente i chiarimenti.

Le valutazioni economiche relative alla sostenibilità degli interventi è demandata alle scelte ed alle capacità progettuali dell'offerente e dovrà risultare dal Piano economico finanziario, in tal senso sarà esclusa ogni offerta il cui Piano economico finanziario non garantisca la sostenibilità economico finanziaria degli interventi.

Il valore della base d'asta è relativo al corrispettivo massimo che verrà pagato al concessionario in assenza di ribassi. La realizzazione di un impianto fotovoltaico non è scelta obbligatoria né assumibile come certa da parte della stazione appaltante e rientra, al contrario, tra le facoltà progettuali dell'offerente; in tal senso non è possibile prevedere l'introito del relativo regime incentivante quale elemento della base d'asta, essendo tale introito puramente eventuale e del tutto indipendente dalla attuale volontà dell'Amministrazione.