



COMUNE DI BUGNARA (AQ)

OGGETTO: APPALTO INTEGRATO per il “ Recupero del Palazzo Alesi – Centro dei Servizi Sociali e dell’Associazionismo a Bugnara (AQ).

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

1- È possibile introdurre variazioni al progetto anche utilizzando diverse metodologie di restauro, recupero e ristrutturazione innovative, alternative, compatibili con la storia, i vincoli e le funzioni dell’edificio stesso?

In via di principio la Suprema Corte e l’AVCP hanno ripetutamente riconosciuto che nella fattispecie dell’Appalto Integrato qualsivoglia modifica al progetto finalizzata al “miglioramento dell’offerta” (art. 83 del Codice) sia possibile se compatibile con le norme ed i regolamenti cui il progetto medesimo soggiace in via principale. **Si consideri a tal fine che il progetto scelto dalla Commissione di Gara sarà nuovamente assoggettato all’iter di approvazione urbanistica e alla procedura di Nulla Osta presso la competente Soprintendenza dell’Aquila/Sulmona.** Per quanto attiene le direttive dell’Amministrazione e coerentemente al principio di buon andamento della Pubblica Amministrazione (che ha già sostenuto i costi preliminari di progettazione) va evidenziato che sia la Soprintendenza, che il Comune, prediligono l’approccio “filologico”, l’inserimento mimetico ed armonico dei materiali e degli elementi, essendo l’intero centro storico sottoposto anche a vincolo paesistico. Riassumendo:

- a. SI, se le modifiche sono finalizzate alla conservazione, all’adeguamento e al miglioramento sismico, prestazionale, funzionale e distributivo dell’edificio, nel rispetto alle “norme tecniche degli edifici in muratura in zona sismica”, sottoposti a vincolo di cui al D.lgs, 42/2004, al capitolato generale delle opere pubbliche, nonché in misura corrispondente/coerente alle soluzioni architettoniche metodologiche introdotte nell’offerta migliorativa.
- b. NO, nel caso di operazioni di restyling meramente grafico-stilistico se non supportate da una adeguata analisi storica, tipologica, che dimostri l’utilità

2- Il Progetto Definitivo posto a base di gara è vincolante?

- a. SI dal punto di vista meramente tecnico-urbanistico; la proposta della ditta deve quindi rispettare le vigenti Norme Tecniche e il PRCS del Comune di Bugnara; il progetto aggiudicatario della procedura di gara verrà quindi sottoposto ad approvazione dell’organo deliberante ai sensi dell’art. 14 del DPR 280/2001 e s.m.i. e della Legge Urbanistica Regionale n.18/1983 e s.m.i., con il riconoscimento della “pubblica utilità” dell’opera e di variante attuativa al PRA (PSRC).
- b. NO dal punto di vista metodologico, tuttavia esso è il punto di riferimento dal quale partire per stilare la proposta migliorativa costituendo di fatto il termine di paragone della proposta migliorativa ed il “limite minimo” dell’offerta. Esso inoltre indica compiutamente l’aderenza a tutte le principali norme tecnico-urbanistiche da tenere in considerazione nella stesura dell’offerta.

3- il layout di cantiere non risulta allegato alla documentazione di gara;

- a. il layout di cantiere non costituisce elemento di riferimento per l’offerta, esso va riformulato in relazione alla proposta della Ditta e agli elementi cognitivi acquisiti in sede di Presa Visione degli elaborati e dei luoghi (cfr. anche successivo pt. 4). Il Disciplinare di Gara nella parte riferita ai “criteri di giudizio” indica compiutamente l’attenzione che va riservata alla viabilità all’accesso al sito e alle sue pertinenze, ai luoghi dove sistemare le pertinenze del cantiere.

4- Il computo metrico estimativo della sicurezza richiamato nel quadro tecnico economico per un importo di Euro 42.000,00 circa, non risulta allegato;

- a. Il QTE del Bando di Gara, desunto dal Progetto Definitivo, fa riferimento ai cosiddetti “oneri aggiuntivi per la sicurezza”, e non al “computo metrico” degli stessi, né all’incidenza della sicurezza in relazione alle diverse lavorazioni dell’ Elenco Prezzi unitari, calcolate invece dal relativo software utilizzato dai progettisti. Essi sono stati invece determinati in ragione: 1. degli elementi cognitivi raccolti dai tecnici; 2. delle lavorazioni effettivamente previste in contabilità. L’importo che ne scaturisce risulta “compatibile” con gli indici parametrici già noti all’Amministrazioni in seguito all’attuazione di interventi analoghi in

corso di esecuzione nel Comune di Bugnara (cfr. aggregati) e nell'intero comprensorio dell'UTR7 (Ufficio Territoriale per la Ricostruzione). Si evidenzia però che la quota di tali oneri è, come noto, esclusa dal ribasso d'asta e la loro riformulazione esula dagli obblighi dell'offerta; non è quindi possibile, di prassi, modificarne l'importo. È altresì evidente che detti oneri aggiuntivi sono commisurati alla proposta della singola Ditta partecipante, alla complessità delle tecniche e tecnologie, alla quantità e specificità delle proposte di intervento (es. rifacimento coperture e/o solai, adozione di diverse tecnologie per il consolidamento delle murature; taglio delle murature; operazioni di cuci-e-scuci), nonché parametrize ai tempi di esecuzione dei lavori (compresenza unità-tipologie lavorative/die).

5- Qual'è la localizzazione della centrale termica, visto e considerato che nel computo metrico si accenna a "quota aggiuntiva" per unità immobiliare.

- a. La centrale termica, nella originaria formulazione di progetto, era posta in uno dei locali situati ai livelli inferiori del complesso edilizio, compatibile alle prescrizioni dei VV.FF. in relazione al potere calorifico ed alla potenza nominale della caldaia ed all'estensione dei locali (erano previste a tal fine valvole di zona). Non è tuttavia esclusa (o addirittura auspicabile) una completa revisione dell'impianto termico in relazione agli usi differenziati e non contemporanei dei locali, alle diverse soluzioni tecnologiche proposte, nonché alla proposta di gestione semplificata degli stessi.

6- Busta C: "analisi giustificativa dell'offerta espressa in forma di computo metrico comparativo" deve intendersi come un semplice "computo metrico estimativo comparativo".

- a. SI. La finalità di tale elaborato e la modalità di formulazione dello stesso ripetutamente nel Disciplinare Integrato di Gara ritirato, in originale, presso la Stazione Appaltante. (cfr. anche punti 9 e 10 a seguire)

7- È possibile modificare il sistema di consolidamento strutturale?

- a. SI, se finalizzato al miglioramento della performance strutturale (miglioramento/adequamento sismico) ovvero, a parità di prestazioni, al miglioramento metodologico/estetico dell'intervento di Ristrutturazione e/o Restauro. Per questo motivo i "criteri di giudizio" pongono una particolare attenzione e rilevante peso, all'elemento "cognitivo" del complesso edilizio.

8- Il Bando di Gara non indica vincoli riguardo l'utilizzo di tecnologie alternative al cemento armato come ad esempio, resine, malte speciali, fibra di vetro, acciaio o legno, mentre nei Capitolati si impongono prescrizioni che potrebbero confliggere con l'offerta.

- a. La relazione tecnico illustrativa ed i Capitolati allegati agli elaborati sono relativa al progetto posto a base di gara, coerenti quindi con le intenzioni dei progettisti e funzionali ad un lungo, complesso e differente iter tecnico-amministrativo (richiamato nella premessa al Bando/Disciplinare integrale di Gara) finalizzato all'ottenimento del finanziamento dell'intervento. Tali documenti non sono tuttavia esaustivi delle più ampie aspettative dell'Amministrazione, dettagliatamente descritte nella Deliberazione di indizione della gara e nella Determinazione a Contrarre, che ha inteso, proprio attraverso il ricorso alla procedura dell'APPALTO INTEGRATO, aprire il Bando di Gara ad una più ampia gamma di contributi da parte delle ditte partecipanti. Si noti che, a tal proposito, il Disciplinare Integrato di Gara specifica al punto 15 (Pag. 32):

15. CLAUSOLE FINALI: *Il presente Bando/Disciplinare costituisce Lex Specialis della Gara e fissa i criteri di legge per la partecipazione e per lo svolgimento della stessa garantendo la par condicio ai partecipanti aventi i requisiti richiesti. Nel caso in cui alcune indicazioni contenute negli elaborati descrittivi ovvero nei capitolati risultassero in contrasto col presente bando, la Lex Specialis ha carattere sopraordinato e prevalente.*

Pertanto sia le specifiche tecniche che le indicazioni più di dettaglio hanno un valore di limite inferiore (o minimo), ma non impediscono l'utilizzo di soluzioni strutturali, tecniche e/o tecnologiche migliorative che vanno dettagliatamente evidenziate negli elaborati attraverso il confronto sinottico. **Si legga a tal proposito con attenzione il punto 3.2** del Disciplinare Integrato di Gara (pag. 6).

- b. Ricordiamo che il Progetto posto a base di gara è già stato sottoposto ad un iter di approvazione sia dall'Amministrazione Comunale che dall'USRC - Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei Comuni del Cratere (Fossa), i quali congiuntamente avevano ritenuto che in relazione al finanziamento ed alle molte problematiche della ricostruzione (geologiche, geoclimatiche, manutenzionali) la soluzione proposta dai progettisti fosse compatibile con le finalità del finanziamento. Tuttavia se la ditta concorrente ritiene che la soluzione tecnologica da lei proposta vada nella direzione di una OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA nessun limite è imposto dal Bando di Gara, mentre resta a totale carico dell'impresa la dimostrazione dei vantaggi prestazionali, gestionali e di manutenzione del complesso edilizio ristrutturato.

9- È possibile fare un computo comparativo tra il progetto a base di Gara e l'Offerta?

- a. Sì. Anzi è **obbligatorio** essendo un documento prescritto dalla Lex Specialis. La sua mancanza nella busta "C" non sarebbe causa automatica di esclusione in sede di gara, ma qualora non presente oppure se ritenuta difforme alle indicazioni del Disciplinare, dovrà essere integrata entro il termine perentorio di 10gg – **previa sanzione non inferiore all'unopermille** - nei termini nei termini di cui agli art. 46 e dell'art. 38 comma 2 bis del Codice dei Contratti. La comunicazione verrà inoltrata a mezzo PEC.
- b. Nell' "analisi giustificativa dell'offerta" la comparazioni tra le voci di capitolato (o di computo metrico) rappresenta l'unico sistema utile per la comprensione delle innovazioni e/o modifiche introdotte e per la valutazione delle "offerte migliorative", proposte migliorative che potrebbero avere natura squisitamente economica (maggiori forniture o materiali di maggiore valore economico) oppure natura prestazionale (in termini di efficacia, efficienza, durata). Non è inoltre escluso, o addirittura preferito, il ricorso a grafici esplicativi, vignette, diagrammi, o altre forme espressive, che restituiscano con maggiore efficacia il contenuto dell'offerta.

10- È possibile fare una "semplice" analisi giustificativa dell'offerta come prevista dal Codice?

- a. Non si comprende cosa significhi "semplice". Il Codice non prevede la forma della cosiddetta analisi giustificativa dell'offerta la cui forma e interpretazione resta a completa discrezione della PA. Nella fattispecie, oltre al computo metrico comparativo, l'analisi giustificativa dell'offerta, in analogia a quanto previsto nelle Procedure di Project Financing o di Concessione e Gestione, potrebbe contenere una dettagliata analisi costi/ricavi, e una più approfondita conoscenza degli oneri di realizzazione dell'opera attraverso una analisi dettagliata dei costi scaturenti dal computo metrico estimativo, da sommare ai costi relativi all'offerta migliorativa ed a quelli accessori di progettazione, partecipazione alla gara di che trattasi, oneri diretti e indiretti, logistica, personale impiegato, professionisti di supporto, bolli, tasse. Quanto più sarà dettagliata ed attendibile detta analisi, tanto maggiore verrà considerata affidabile l'offerta da parte della Ditta che deve attuare a proprie cure e spese la realizzazione dell'opera. Completando la risposta precedente, va evidenziato che la comparazione non ha natura solo economica ed il Bando di Gara che nell'attribuzione dei punteggi, insiste nella individuazione di fattori innovativi (in termini tecnologici, metodologici, gestionali e d'uso, dell'edificio e dei suoi spazi) oppure alternativi. Alternativa che va intesa nel senso di soluzioni che, ad avviso della proponente, possano offrire un valore aggiunto al progetto e all'amministrazione, anche in problemi più tipicamente convenzionali degli Enti Locali, quali la manutenzione, la sicurezza, i costi, l'accessibilità, ecc. Si suggerisce a tal proposito una attenta rilettura di ogni punto del Disciplinare di Gara e dei criteri di valutazione dettati alla Commissione di Gara e desunti dalla Determina a Contrarre, quindi precisa espressione delle richieste e delle intenzioni della Amministrazione Comunale.

11- È possibile fare proposte diverse proposte sugli spazi esterni e interni? Quali sono i limiti imposti dal progetto.

- a. Riguardo ai "limiti" del progetto si invita a rileggere le precedenti FAQ. È possibile intervenire **su tutti gli spazi pubblici esterni di pertinenza dell'edificio e dei suoi sottoservizi**; in modo particolare è attesa ed auspicabile una proposta sulla adiacente "piazzetta" risultato "quasi" accidentale di una necessaria demolizione. È evidente che detto spazio soffra di molteplici indefinizioni, la più lampante è certamente quella delle pareti cieche del fabbricato esistente, un tempo costruite in aderenza, ma anche della non complanarità degli spazi pubblici, della difficile accessibilità delle aree esterne e dell'edificio a persone con ridotta capacità motoria. Anche dal punto di vista tipologico la creazione (praticamente accidentale) di uno spazio "aperto" appena prima della più importante piazza del centro storico, potrebbe essere intesa come una sorta di "ferita", un elemento "sgrammaticato" nella sintassi delle forme medioevali della sua urbanistica. Ci si aspetta in tal senso una proposta fattibile (i cui costi sono da considerarsi inclusi nel progetto a gara), che tenga in debita considerazione anche tali spazi.
- b. Per gli spazi interni, pesantemente rimaneggiati nel secondo dopoguerra, si torna a suggerire interventi a carattere filologico, mimetico, integrativo, con riferimento alla più consolidata prassi e sensibilità della competente Soprintendenza. Al contempo vanno tenuti in debita considerazione **gli adeguamenti normativi**, trattandosi di "ristrutturazione" e "restauro" di un edificio pubblico.

Il RuP
Geom. Antonio d'Angelo