



AVVISO ESPLORATIVO
PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI DA CONSULTARE
PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI FINAOSTA
(c.d. GESTORE DELL'EDIFICIO)

LOTTO 1: Sede FINAOSTA

LOTTO 2: Altri edifici

1. Premessa

La Finanziaria Regionale Valle d'Aosta, Società per Azioni siglabile FINAOSTA S.p.A., con sede in Aosta, Via Festaz n. 22, intende esperire un'indagine di mercato volta all'individuazione degli operatori economici da consultare per l'affidamento del servizio di seguito indicato.

2. Oggetto dell'affidamento e tempi di esecuzione

Il "Gestore Edificio" ha la responsabilità di promuovere, gestire, coordinare e sovrintendere tutte le attività connesse e necessarie a garantire la funzionalità, il rispetto normativo e il mantenimento del valore dell'immobile destinato a sede legale e amministrativa di FINAOSTA S.p.A. e delle altre società o enti ospitati, nonché dell'arredamento e allestimento ivi presente.

Le attività connesse e necessarie sono di seguito indicate (sono svolte mediante degli interventi tecnici affidati a ditte esterne):

- impianti tecnologici (elettrico e rete dati passiva, illuminazione ordinaria e di emergenza, gruppi di continuità, diffusione sonora di sicurezza, rilevazione fumi, antincendio, spegnimento automatico, antintrusione, televisivo a circuito chiuso, controllo accessi, ascensori, condizionamento e riscaldamento, idrico-sanitario, etc.);
- sistema di supervisione degli impianti tecnologici;
- opere edili di mantenimento e riparazione;
- arredi e gli allestimenti interni;
- attività di pulizia;
- attività di vigilanza e videosorveglianza;
- aree verdi interne ed esterne;
- segnaletica informativa e di sicurezza;
- dispositivi portatili antincendio e presidi primo soccorso.

Per gli altri immobili di proprietà aziendale, ossia il complesso industriale ex "Verrès S.p.A." di Verrès



locato all'Istituto Poligrafico Zecca dello Stato, il complesso direzionale posto nel condominio "Carrefour" di Saint-Christophe locato alla Regione Autonoma Valle d'Aosta e sede dell'Assessorato Territorio e Ambiente, e le due autorimesse poste nel condominio "Couronne 2" in Aosta, le attività delegate al Gestore Edificio sono quelle relative alla gestione delle problematiche tecniche generiche legate al loro funzionamento e mantenimento.

Il Gestore dell'Edificio inoltre:

- partecipa alle riunioni convocate dall'Amministratore per le proprietà site in condominio, con delega del Presidente e archivia la relativa documentazione;
- relaziona periodicamente sullo stato, sugli eventuali interventi eseguiti e sulle problematiche tecniche inerenti gli stabili e provvede a trasmettere tale elaborato alla Direzione Generale e all'Organismo di Vigilanza ai sensi della D.Lgs. 231/01.

Al fine di dare un supporto ai RUP e referenti interni, il Gestore dell'Edificio dovrà anche effettuare:

- in fase di progettazione dell'appalto, ai sensi dell'art. 31 D.Lgs. 50/2016 commi 9 e 11, la predisposizione dei capitolati tecnici di appalto per le attività manutentive presenti all'interno dell'edificio;
- in fase di esecuzione dell'appalto, il "Direttore dell'esecuzione dei contratti" in aderenza alle prescrizioni dettate dal codice dei contratti pubblici adottato con D.Lgs. 50/2016.

Il Gestore dell'Edificio dovrà essere in grado ricevere le segnalazioni telefonicamente su mobile e in apposita casella di posta elettronica, dandone riscontro di ricezione ed attivare gli interventi di riparazione entro il giorno successivo. Qualora si tratti di operazioni necessarie per la sicurezza e incolumità delle persone, il mantenimento dell'integrità funzionale dell'edificio, od il comfort ambientale dei luoghi di lavoro, l'attivazione dovrà essere immediata.

La reperibilità telefonica del Gestore dell'Edificio deve essere garantita durante tutta la settimana lavorativa, dalle ore 8:00 alle 18:00.

Non è consentito il subappalto.

3. Importo presunto

Il compenso per lo svolgimento delle attività sarà corrisposto con periodicità trimestrale posticipata.

La gara sarà suddivisa in due lotti:



LOTTO 1: Sede FINAOSTA	Luogo
Complesso direzionale sede Finaosta, Aosta Factor, e altri	Aosta

L'importo a base di gara per l'esecuzione delle attività ordinarie previste nelle procedure interne e nei contratti di manutenzione è stabilito in via forfettaria pari a **14.000 € annui**.

E' inoltre previsto che per prestazioni legate a eventi straordinari, non previste nel capitolato tecnico, sia da considerare un massimo di **10.000,00 € annui**, da liquidare a consuntivo.

L'importo complessivo a base di gara (lotto 1) è stimato in **€ 72.000,00 (per il triennio, compreso l'anno opzionale)**, compresi oneri previdenziali al netto dell'IVA, di cui Euro 0,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Gli importi indicati comprendono tutti gli oneri necessari per l'esatto adempimento contrattuale, incluse le spese di trasferta e delle attività propedeutiche all'erogazione del servizio.

LOTTO 2: Altri edifici	Luogo
Uffici con autorimessa e magazzini nel condominio Carrefour	Saint Christophe
N. 2 box auto condominio "Couronne"	Aosta
Complesso industriale Verres S.p.a. * * <i>proprietà limitata al terreno ed ai fabbricati esclusi impianti e attrezzature</i>	Verres

L'importo a base di gara per l'esecuzione delle attività ordinarie è stabilito in via forfettaria pari a **2.500,00 € annui**.

E' inoltre previsto che per prestazioni legate ad eventi straordinari, non previste nel capitolato tecnico, sia da considerare un massimo di **2.000,00 € annui**, da liquidare a consuntivo.

L'importo complessivo a base di gara (lotto 2) è stimato in **€ 13.500,00 (per il triennio compreso l'anno opzionale)**, compresi oneri previdenziali al netto dell'IVA, di cui Euro 0,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Gli importi indicati comprendono tutti gli oneri necessari per l'esatto adempimento contrattuale, incluse le spese di trasferta e delle attività propedeutiche all'erogazione del servizio.



4. Requisiti

LOTTO 1

Possono presentare offerta i soggetti indicati all'art. 45 del D.Lgs. 50/2016 i quali, al momento della presentazione dell'istanza:

- a) non sussistano delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, o di situazioni equivalenti in base alla normativa statale, comunitaria od internazionale applicabile;
- b) non versino nella situazione di divieto di contrattare con le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165;
- c) siano in possesso di laurea o diploma attinenti alla tipologia dei servizi da prestare, nel rispetto dei relativi ordinamenti professionali, e idonei allo svolgimento dei servizi oggetto di appalto;
- d) siano abilitati all'esercizio della professione nonché iscritti al momento della partecipazione alla gara, al relativo albo professionale previsto dai vigenti ordinamenti;
- e) siano in possesso di copertura assicurativa RC professionale (o l'impegno a possederla entro la data di aggiudicazione del Servizio);
- f) abbiano maturato pregressa esperienza nel campo degli impianti tecnologici per edifici civili o ad uso terziario, avendo svolto almeno incarichi di progettazione/direzione lavori/direzione dell'esecuzione e/o servizi di gestione, negli ultimi 5 anni (dal 2015 al 2019) per un importo complessivo minimo di € 70.000,00.

E' inoltre richiesto:

- l'impegno da parte dell'Operatore Economico, in caso di affidamento del Servizio, a garantire la presenza di un ufficio operativo distante non più di 60 km stradali dalla sede di FINAOSTA;
- l'impegno a garantire, nei giorni feriali, la presenza in FINAOSTA entro 2 ore dalla chiamata in caso di necessità straordinarie (salvo concordati periodi di assenza nei quali dovrà essere garantito un presidio sostitutivo);
- l'esecuzione, con cadenza almeno settimanale, di un sopralluogo presso lo stabile oggetto del presente contratto per controllare tutti i servizi attivi come ad esempio (servizi di pulizia, manutenzione impianti ecc. di seguito indicati), e di essere presente all'inizio e al termine delle attività di manutenzione eseguite dalle ditte esterne, in contraddittorio con il fornitore;
- di effettuare un collegamento giornaliero ai sistemi di supervisione e gestione impiantistica al fine di verificare il confort interno degli uffici, il regolare funzionamento degli impianti e le comunicazioni email pervenute dai referenti interni di FINAOSTA per i vari ambiti.



Stante la natura del servizio, dovrà essere individuato nominalmente il Professionista/Operatore economico in possesso della competenza professionale richiesta (cd. Gestore Edificio); la prestazione dovrà essere eseguita direttamente e personalmente dal Gestore individuato.

In caso di studio associato o società, il Professionista/Operatore economico indicato come Gestore deve possedere i requisiti sopra indicati e avere svolto i servizi di cui al punto f) come progettista / referente / direttore lavori / direttore esecuzione (o figura assimilata).

LOTTO 2

Possono presentare offerta i soggetti indicati all'art. 45 del D.Lgs. 50/2016 i quali, al momento della presentazione dell'istanza:

- a) non sussistano delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, o di situazioni equivalenti in base alla normativa statale, comunitaria od internazionale applicabile;
- b) non versino nella situazione di divieto di contrattare con le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165;
- c) siano in possesso di laurea o diploma attinenti alla tipologia dei servizi da prestare idonei allo svolgimento dei servizi oggetto di appalto;
- d) siano abilitati all'esercizio della professione nonché iscritti al momento della partecipazione alla gara, al relativo albo professionale previsto dai vigenti ordinamenti;
- e) siano in possesso di copertura assicurativa RC professionale (o l'impegno a possederla entro la data di aggiudicazione del Servizio);
- f) aver maturato pregressa esperienza nel campo degli impianti tecnologici per edifici civili, industriali o ad uso terziario, avendo svolto incarichi di progettazione/direzione lavori/direzione dell'esecuzione e/o servizi di gestione, negli ultimi 5 anni (dal 2015 al 2019) per un importo complessivo minimo di € 10.000,00.

E' inoltre richiesto l'impegno a garantire, nei giorni feriali, la presenza in FINAOSTA entro 2 ore dalla chiamata in caso di necessità straordinarie (salvo concordati periodi di assenza nei quali dovrà essere garantito un presidio sostitutivo).

Stante la natura del servizio, dovrà essere individuato nominalmente il Professionista/Operatore economico in possesso della competenza professionale richiesta (cd. Gestore Edificio); la prestazione dovrà essere eseguita direttamente e personalmente dal Referente individuato.



In caso di studio associato o società, il Professionista/Operatore economico indicato come Gestore Edificio deve possedere i requisiti sopra indicati e avere svolto i servizi di cui al punto f) come progettista / referente / direttore lavori / direttore esecuzione (o figura assimilata).

5. Criterio di aggiudicazione

Offerta economicamente più vantaggiosa

6. Responsabile Unico del Procedimento

dott. Paolo Giachino

7. Modalità di partecipazione

La partecipazione alla presente procedura di gara in forma telematica è aperta, previa identificazione, a tutti gli Operatori Economici in possesso della necessaria strumentazione informatica e dei requisiti di sicurezza indispensabili per poter accedere alla piattaforma.

La documentazione sarà disponibile sulla piattaforma *e-Procurement* della Centrale Unica di Committenza Regionale all'indirizzo <https://inva.i-faber.com> all'interno dello spazio riservato alla presente procedura.

Eventuali comunicazioni nell'ambito della presente procedura avvengono mediante l'apposita sezione dedicata "comunicazioni" presente sulla piattaforma telematica all'indirizzo <https://inva.i-faber.com>. È onere del partecipante verificare la presenza di eventuali comunicazioni presenti sul Portale.

Eventuali informazioni e chiarimenti circa la presente procedura potranno essere richiesti esclusivamente attraverso l'apposita sezione "chiarimenti", sottosezione "richiesta chiarimenti" nell'area riservata alla presente procedura sul portale.

I soggetti interessati devono trasmettere la propria manifestazione di interesse entro e non oltre il giorno 15 ottobre 2020 alle ore 12:00 attraverso la piattaforma telematica all'indirizzo <https://inva.ifaber.com>, all'interno dello spazio riservato alla presente procedura.

La manifestazione d'interesse deve essere formulata dagli operatori economici tramite la compilazione del Modulo di manifestazione d'interesse (lotto 1, lotto 2) da inserire sul Portale (come da richiesta d'invio documentazione – Modulo di manifestazione d'interesse) firmato digitalmente.

Per le date e gli orari previsti dalle scadenze indicate dal presente disciplinare fanno fede la data e l'orologio della piattaforma.

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse:

- a) inviate oltre il termine indicato;
- b) presentate con modalità differenti da quanto indicato.



8. Modalità di identificazione su sistema telematico

Per identificarsi, i concorrenti dovranno completare la procedura di “Registrazione indirizzario” on line presente sul sistema.

La registrazione, completamente gratuita, è finalizzata all'ottenimento di username e password indispensabili per partecipare alla presente procedura di gara.

L'utilizzo dei Dati Utente comporta l'integrale conoscenza e accettazione del Regolamento Generale del Sistema Telematico di Acquisto CUC-VDA che all'articolo 8 ne dettaglia la corretta gestione.

Istruzioni dettagliate su come completare la procedura di registrazione sono disponibili sul sito della Centrale Unica di Committenza Regionale (cuc.invallee.it) nella sezione dedicata agli Operatori economici sotto la voce “Registrazione Indirizzario”, possono inoltre essere richieste al numero 0165 367766 o al seguente indirizzo di posta elettronica: supportocuc@invallee.it.

9. Operatori invitati

L'indagine ha la finalità di acquisire dichiarazioni di interesse da parte di soggetti idonei al fine di effettuare successivamente una procedura negoziata alla quale verranno invitati almeno 5 operatori, se esistenti, tra quelli che si sono candidati.

Qualora il numero dei candidati, in possesso dei requisiti, risulti inferiore a 5, FINAOSTA si riserva, senza alcun obbligo, di integrare il numero di operatori economici sino ad arrivare al numero minimo complessivo di 5 operatori.

Qualora il numero dei candidati sia superiore a 5, FINAOSTA si riserva di invitare tutti gli operatori che hanno presentato istanza o, in alternativa, di scegliere i 5 candidati mediante sorteggio pubblico.

Il concorrente candidato, se invitato, avrà facoltà di associare a sé altri operatori ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e costituire un gruppo di operatori ai sensi della citata disposizione. Il tutto fermo restando che il soggetto candidato, se invitato, deve rivestire la qualifica di mandatario.

FINAOSTA si riserva la facoltà di procedere alla successiva fase di gara anche nel caso di un'unica candidatura, se considerata idonea.

Gli Operatori Economici invitati potranno partecipare ad uno od entrambe i lotti, subordinatamente al possesso dei requisiti previsti per ciascuno di essi.

10. Riferimenti per contatti e informazioni

Il presente avviso, pubblicato sul Sistema Telematico di Acquisto CUC-VDA, sul sito di FINAOSTA e della R.A.V.A., è da intendersi finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici



potenzialmente interessati al servizio in oggetto senza alcun vincolo per la Stazione Appaltante e senza nascita di posizioni soggettive vincolanti.

FINAOSTA si riserva altresì:

- di non procedere con la successiva procedura negoziata;
- di affidare il servizio, nel rispetto della normativa vigente, attraverso procedure alternative rispetto a quanto indicato;
- di estendere l'invito alla procedura anche ad operatori economici che non abbiano presentato l'istanza.

11. Trattamento dei dati personali

FINAOSTA S.p.A. garantisce il rispetto delle norme di legge applicabili al trattamento dei dati personali contenute nel Regolamento UE n. 679 del 2016 in materia di protezione dei dati personali.

Aosta, 30 settembre 2020