

PROCEDURA RISTRETTA, IN UN UNICO LOTTO, PER L’AFFIDAMENTO DELLA IDEAZIONE, DELLO SVILUPPO E DELLA GESTIONE DI UN PROGETTO DI “RIGENERAZIONE URBANA” DELL’AREA EX EXPO MILANO 2015 A SUPPORTO DI AREXPO S.P.A.

Risposta ai chiarimenti pervenuti sino alla data del 19 gennaio 2017

QUESITO N. 1)

In caso di RTI, l'importo di Euro 2.000.000 (indicato al paragrafo III.1.2.a) si riferisce alla somma dei fatturati annui delle sole società di progettazione?

RISPOSTA N. 1)

In ragione di quanto disposta al paragrafo i) del punto III. 1.2) del Bando di gara, nonché al paragrafo 2.2.2. del Documento descrittivo, qualora l'offerente partecipi in una forma aggregata/associata prevista dall'art. 45 del D. Lgs. n. 50/2016, tra le quali è inclusa la forma del RTI, il requisito di capacità economica e finanziaria di cui alla lettera a) del punto III. 1.2) del Bando di gara deve essere posseduto complessivamente dalle imprese aggregate/associate (raggruppande o raggruppate in RTI) che svolgeranno le attività di cui alla Fase 1), oggetto dell'affidamento e ciò a prescindere se le esecutrici di dette attività siano o meno società di progettazione.

QUESITO N. 2)

L'importo di Euro 1.500.000 (indicato al paragrafo III.1.3.b) si riferisce al valore complessivo dei soli servizi di progettazione?

RISPOSTA N. 2)

I servizi cui si riferisce il requisito tecnico di cui al paragrafo ii) del punto III.1.3) del Bando di Gara sono i servizi aventi ad oggetto, singolarmente o cumulativamente, servizi analoghi a quelli elencati al punto II.1.4) del Bando di Gara e relativi alla fase 1) e relativi alla Fase 1), ivi includendo sia le attività di advisory, sia la consulenza gestionale ed economico-finanziaria.



Si ricorda che inoltre che in ottemperanza al disposto letterale di cui al paragrafo ii) del punto III. 1.3) del Bando di Gara, qualora l'offerente partecipi in una forma aggregata/associata prevista dall'art. 45 del D. Lgs. n. 50/2016, tra le quali è inclusa la forma del R.T.I.: "Il requisito di capacità tecnica di cui alla precedente lettera b) deve essere posseduto complessivamente dalle imprese aggregate/associate, che svolgeranno le attività di cui alla Fase 1) del precedente punto II.1.4)".

QUESITO N. 3)

Le superfici indicate ai paragrafi III.1.3. c) e d) si riferiscono esclusivamente al conduttore della Fase 2? Le società di progettazione non saranno dunque coinvolte nella Fase 2?

RISPOSTA N. 3)

Non si conferma. La procedura di gara è unitaria per l'affidamento ad un unico aggiudicatario di un unico Contratto Quadro; non è pertanto previsto un "conduttore" della sola Fase 2 diverso (o in composizione diversa) dall'aggiudicatario. La procedura prevede un unico soggetto aggiudicatario che svolgerà le attività relative alla Fase 1 ed acquisirà successivamente (fatta salva la facoltà di recesso a favore di Arexpo S.p.A., da eventualmente esercitarsi nei termini e modi di procedura), la qualifica di "concessionario" delle aree da sviluppare sulle quali sarà costituito in suo favore il diritto di superficie per la durata massima prevista negli atti di gara.

I requisiti tecnici di partecipazione di cui ai paragrafi III.1.3, c) e d) del Bando di gara devono, pertanto, debbono essere posseduti dal concorrente senza ulteriori specificazioni.

Si precisa comunque che nel caso in cui il concorrente partecipi in una delle forme di aggregazione/associazione previste dall'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016, i predetti requisiti di cui alle lettere c) e d) del punto III.1.3) del Bando di gara dovranno essere posseduti cumulativamente dalle imprese aggregate/associate che dovranno svolgere le attività di cui alla Fase 2 del punto II.1.4) del Bando di gara.



QUESITO N. 4)

- A) Dopo il ricevimento delle domande di partecipazione (28 febbraio 2017), quanti operatori verranno selezionati per presentare l'offerta?
- B) Nella fase di sviluppo delle proposte (i 90 giorni dopo la lettera d'invito, ovvero la fase del concorso) è previsto un rimborso spese?
- C) In che cosa consiste la consegna della proposta? Quali/quanti Layout bisogna presentare?

RISPOSTA N. 4)

- A) La Lettera di invito a presentare l'offerta sarà spedita da Arexpo S.p.A. a tutti i concorrenti in possesso, sulla base delle dichiarazioni presentate , dei requisiti di partecipazione prescritti nel Bando di gara e nei connessi documenti.
 - B) Per l'elaborazione delle manifestazioni di interesse e delle successive offerte non è prevista alcuna forma di rimborso spese e/o corresponsione premi e/o corrispettivi.
 - C) Salva ogni precisazione ed ulteriore indicazione di dettaglio che sarà contenuta nella Lettera di invito, la proposta (*rectius*, offerta) tecnica dovrà contenere una proposta preliminare e di massima dei seguenti documenti:
 - 1) Masterplan (progetto preliminare) per la "Rigenerazione Urbana" dell'intera Area ex Expo Milano 2015, comprensivo del piano di sviluppo del "Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione", comprensivo dello Human Technopole e del Campus delle Facoltà scientifiche dell'Università Statale di Milano, nonché del piano di valorizzazione e di dismissione delle aree anche non oggetto della concessione di cui alla Fase 2);
 - 2) Piano economico e finanziario (Business Plan) dello sviluppo complessivo dell'intera Area ex Expo Milano 2015;
 - 3) Piano economico e finanziario (Business Plan) di progetto per la parte di competenza del concessionario.
- Resta in ogni caso salva la facoltà di Arexpo S.p.A. di precisare, chiarire e/o integrare nella Lettera di invito quanto sopra esposto.



QUESITO N. 5)

E' o sarà disponibile una versione del "Documento descrittivo" in lingua inglese?

RISPOSTA N. 5)

Non è e non sarà disponibile una versione inglese del Documento descrittivo e degli altri documenti di gara. Si precisa, inoltre, che, la domanda di partecipazione ed i relativi documenti allegati dovranno essere redatti in lingua italiana o, nel caso in cui questi siano redatti in lingua diversa dall'italiano, dovranno in ogni caso essere corredati da una traduzione giurata in lingua italiana.

QUESITO N. 6)

Con riferimento al punto 2.3 del Documento descrittivo (Avvalimento), posto che i requisiti di cui ai punti "2.2.2.a,b,c" e "2.2.3.a,b,c,d" sono di natura economica, finanziaria e tecnica, si chiede conferma che per tutti i suddetti requisiti possa essere utilizzato l'istituto dell'avvalimento, come previsto dall'art. 89 del D. lgs. 50/2016.

RISPOSTA N. 6)

Si conferma la possibilità di utilizzare l'istituto dell'avvalimento nel rispetto dell'art. 89 del D.Lgs. n. 50/2016 e dell'art. 2.3. del Documento descrittivo di gara.

QUESITO N. 7)

Si chiede se sia ammissibile che un costituendo RT possa dare evidenza nominativa, già in fase di candidatura e/o in fase di offerta, a consulenti specialisti dei quali il RT intenderà avvalersi in caso di affidamento.

RISPOSTA N. 7)

Non è prevista l'indicazione di quanto richiesto nella fase di candidatura o, comunque, nella prima fase della procedura ristretta, salvo il caso di ricorso all'istituto dell'avvalimento di cui al paragrafo 2.3 del Documento descrittivo.



In fase di offerta o, comunque, della seconda fase della procedura ristretta, l'evidenza nominativa in esame sarà necessaria qualora il concorrente faccia ricorso all'istituto del subappalto per l'esecuzione di attività oggetto del contratto.

Infatti, si rende necessario, per il rispetto delle previsioni formali di legge e della procedura, indicare il nominativo degli operatori economici:

- che, in caso di avvalimento (prima fase della procedura), prestano al concorrente uno o più requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura e/o
- nei confronti dei quali, in caso di subappalto (seconda fase della procedura), il concorrente intenda riservarsi l'affidamento di attività oggetto del contratto, nei limiti consentiti dalla legge.

QUESITO N. 8)

Ai fini dei requisiti di cui ai paragrafo 2.2.2.a) e 2.2.3.b) del Documento descrittivo, per "servizi analoghi a quelli oggetto di Fase 1)", possono intendersi anche "servizi di progettazione" o "direzione lavori" di opere pubbliche o private di edilizia non residenziale?

RISPOSTA N. 8)

Tra i "servizi analoghi" possono essere ricompresi anche i "servizi di progettazione" di opere pubbliche o private. Non rientrano, invece, tra i "servizi analoghi" i servizi di "direzione lavori", non rientranti nel *genus* e nella *species* dei servizi elencati nel paragrafo II.1.4 del Bando di gara, ed oggetto della fase 1) del Contratto.

QUESITO N. 9)

Ai fini del requisito di cui ai paragrafo 2.2.2.c) del Documento descrittivo, possono considerarsi "under management" asset immobiliari per i quali i servizi di gestione siano stati di "facility management", o di "global service", o di "safety service", o di "manutenzione globale"?

**RISPOSTA N. 9)**

Non si conferma. Il requisito in questione concerne la gestione “valoriale” e “patrimoniale” di asset immobiliari non connessa alle attività di mera gestione manutentiva.

QUESITO N. 10)

La prima fase del contratto include principalmente la creazione di un Masterplan e di un Business Plan?

RISPOSTA N. 10)

L'oggetto della Prima Fase del contratto è descritto in modo articolato nella documentazione di gara (paragrafo II.1.4 del Bando di gara e paragrafo 1 del Documento descrittivo); in ogni caso, la descrizione dettagliata delle prestazioni oggetto della Fase 1 sarà contenuta nella Lettera di invito e relativi allegati.

QUESITO N. 11)

Il Campus delle Facoltà Scientifiche dell'Università Statale di Milano verrà direttamente gestito dall'università stessa?

RISPOSTA N. 11)

L'informazione richiesta sarà contenuta nella Lettera di invito e relativi allegati.

QUESITO N. 12)

Il pagamento della terra come sarà strutturato? (ex: pagamento anticipato, affitto annuale, etc.).

RISPOSTA N. 12)

La remunerazione per la concessione delle aree attribuite al concessionario sarà il pagamento di un canone di concessione determinato secondo quanto descritto nella documentazione di gara, peraltro oggetto di offerta al rialzo nella seconda fase della procedura.

**QUESITO N. 13)**

In riferimento al punto II.1.4 del Bando di gara (secondo paragrafo) è possibile avere un chiarimento su quale sarà il ruolo di Arexpo S.p.A.?

RISPOSTA N. 13)

Arexpo S.p.A. assumerà il ruolo di:

- "committente" per le attività oggetto dell'appalto di cui alla fase 1 del Contratto;
- "concedente" di spazi nella seconda fase contrattuale.

Le precise prerogative spettanti ad Arexpo S.p.A. saranno contenute nello schema di Contratto che sarà allegato alla Lettera di invito.

QUESITO N. 14)

A seguito dell'avvenuto sviluppo, il vincitore del bando potrà vendere il progetto?

RISPOSTA N. 14)

No, parte integrante del Contratto e delle prestazioni richieste all'aggiudicatario della procedura è anche la gestione dei manufatti sviluppati.

Restano fermi i casi di mutamento soggettivo del vincitore consentiti dalla legge.

QUESITO N. 15)

In riferimento al punto II.1.5) del Bando di gara, potete confermare che il compenso massimo per la società vincitrice dell'appalto sarà di Euro 3.000.000?

Cosa si intende per oneri per la sicurezza pari a zero?

RISPOSTA N. 15)

L'importo di Euro 3.000.000 rappresenta la base d'asta sulla quale i concorrenti dovranno proporre una loro offerta al ribasso; l'offerta al ribasso del concorrente aggiudicatario rappresenterà la misura del corrispettivo per le attività svolte, a perfetta regola d'arte, oggetto della fase 1 (appalto) del Contratto.

Peraltro, rispetto all'importo offerto dall'aggiudicatario, una parte di corrispettivo è fissa e certa, nella misura dei 2/3 dell'importo offerto; ed una parte è variabile e sarà



dovuta da Arexpo S.p.A. unicamente nel caso non si proceda alla Fase 2), nella misura del restante 1/3 dell'importo offerto dall'aggiudicatario.

Attesa la natura delle prestazioni dedotte nella fase 1 (appalto) del contratto, vi è assenza di costi da imputare alla sicurezza dovuta ad attività interferenziale.

QUESITO 16)

Si chiede di confermare se, in conformità a quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'ANAC del 26 ottobre 2016, qualora il legale rappresentante renda nel DGUE le dichiarazioni al fine di dimostrare l'insussistenza della cause di esclusione commi 1, 2 e 5 lett. l) del d. lgs. n. 50/2016 con riferimento a tutti i soggetti elencati al punto 4.4.3 del documento descrittivo di gara e non soltanto in relazione al medesimo sottoscrittore, in tal caso non è necessario inserire nel plico alcuna dichiarazione in conformità a quella dell'allegato 4 del documento descrittivo.

In caso di risposta affermativa, si chiede altresì di confermare che la barratura del [NO] da parte del legale rappresentante nella parte III motivi di esclusione, sezione A: motivi legati a condanne penali del DGUE senza alcuna ulteriore indicazione nel DGUE, né allegazione nel plico delle dichiarazioni ex allegato 4 al documento descrittivo, si intende quale dichiarazione cumulativa riferita a tutti i soggetti di cui all'art. 80 comma 3 del d. lgs. 50/16 e non sono necessarie ulteriori allegazioni nel plico e/o indicazioni nel DGUE da parte del concorrente.

RISPOSTA N. 16)

Si confermano entrambe le asserzioni.

QUESITO N. 17)

Si chiede di confermare che non sono tenuti a rendere le dichiarazioni di cui all'allegato 4 del documento descrittivo i sindaci supplenti.

RISPOSTA N. 17)

Si conferma; si consideri che il possesso di detti requisiti in capo al/i sindaco/i supplente/i deve sussistere e la relativa dichiarazione deve essere rilasciata al



momento della sostituzione, anche atteso che i requisiti di carattere generale devono essere posseduti all'atto della partecipazione, nel corso della procedura e, in caso di aggiudicazione, nel corso del rapporto contrattuale. Peraltro, il sindaco sostituito viene considerato un "cessato" dalla carica, ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016.

QUESITO N. 18)

Si chiede di confermare che in caso di società con meno di 4 soci, non è tenuto a presentare la dichiarazione di cui all'allegato 4 del documento descrittivo il socio di maggioranza (socio unico) persona giuridica.

RISPOSTA N. 18)

Si conferma.

QUESITO N. 19)

Si chiede cortesemente di dettagliare come la stazione appaltante intenda disciplinare nella lettera di invito le garanzie per la partecipazione alla procedura di cui agli art. 93, 103 e 104 del d. lgs. 50/16.

RISPOSTA N. 19)

Si conferma che la disciplina delle garanzie di cui agli artt. 93, 103 e 104 del D.Lgs. n. 50/2016 sarà dettagliata nella Lettera di invito.

QUESITO N. 20)

Si chiede di chiarire se, nell'ambito della compilazione del DGUE, le parti non applicabili al concorrente debbano essere completamente eliminate dal documento o cancellate con la modalità mark up/barratura, lasciando evidenza delle parti eliminate.

RISPOSTA N. 20)

Le parti del DGUE non pertinenti possono essere mantenute e barrate.



QUESITO N. 21)

Nella parte III motivi di esclusione, sezione A: motivi legati a condanne penali? del DGUE, si chiede a quale documentazione pertinente disponibile elettronicamente si faccia riferimento e se in caso di barratura della casella indicante il [NO] sia necessario produrre documentazione a supporto e, in caso affermativo, quale documentazione.

RISPOSTA N. 21)

La documentazione pertinente (se del caso disponibile elettronicamente) deve essere indicata e/o prodotta unicamente in caso di risposta affermativa alle relative domande della citata parte del DGUE.

Milano, 20 gennaio 2017

Il Responsabile Unico del Procedimento

Dott. Marco Carabelli