

Milano



Comune  
di Milano

**Gara 06-08/2025 - Affidamento in concessione della gestione delle Residenze Sanitarie Assistenziali (R.S.A.) e Centri Diurni Integrati (C.D.I.) di proprietà comunale, in tre lotti:**  
- Concessione 06/2025 - CIG B68B811900 - lotto 1 di 3 RSA/CDI Famagosta;  
- Concessione 07/2025 - CIG B68B8129D3 - lotto 2 di 3 RSA/CDI Pindaro;  
- Concessione 08/2025 - CIG B68B813AA6 - lotto 3 di 3 RSA/CDI Gerosa Bricchetto.  
**ID SINTEL MULTILOTTO 200265004.**

Con riferimento alla gara in oggetto, si riportano di seguito i quesiti in forma anonima posti da parte dei concorrenti e le relative risposte dell'Amministrazione.

<b>FAQ</b>			
<b>Gruppo A - 24/04/2025</b>			
	<b>DOMANDA CONCORRENTE</b>	<b>RISPOSTA AMMINISTRAZIONE</b>	<b>RIF.</b>
<b>1</b>	In qualità di interessati alla partecipazione alla procedura in oggetto indicata si chiede, ex art. 22 e ss. L.241/90, di conoscere se parti del servizio oggetto di gara sono di nuova costituzione o se già gestiti ed in tal caso chiede di conoscere il nominativo della società che li gestisce, per ciascun lotto.	<p><i>La procedura ha come oggetto la concessione di servizio e manutenzione straordinaria, secondo le modalità di cui in AVVISO, in TRE LOTTI:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>LOTTO 1 RSA/CDI FAMAGOSTA - Attualmente gestita da "Nuova Assistenza Società Cooperativa Sociale ONLUS"</i></li><li><i>LOTTO 2 RSA/CDI PINDARO - Attualmente gestiti da "Anteo Impresa Sociale - Cooperativa Sociale"</i></li><li><i>LOTTO 3 RSA/CDI GEROSA BRICHETTO - Attualmente gestiti da "Cadiai - Cooperativa Sociale"</i></li></ul> <p><i>L'attuale concessione per i suddetti Lotti NON PREVEDE la Manutenzione Straordinaria</i></p>	

		quale competenza dei Concessionari.	
<b>Gruppo B - 06/08/2025</b>			
<b>1</b>	<p>Con riferimento al LOTTO 3 – RSA/CDI GEROSA BRICHETTO - CIG B68B813AA6, si chiede di fornire:</p> <p>1) i files dello stato di fatto, cioè planimetrie, prospetti e sezioni, possibilmente in formato editabile;</p> <p>2) dichiarazione di conformità edilizia dell'immobile attestante la regolarità dello stato dei luoghi rispetto alle pratiche edilizie autorizzate e/o depositate;</p> <p>3) la relazione ex art.8 D.lgs. 192/05 (ex L.10/1991);</p> <p>4) l'APE.</p>	<p><i>Si mette a disposizione la documentazione indicata ai punti 1 e 2.</i></p> <p><i>Invece è in fase di approfondimento la documentazione di cui ai punti 3 e 4</i></p>	
<b>2</b>	<p>Si chiede conferma che quanto indicato all'Art. 3.3 Revisione Prezzi (che esclude l'applicazione della revisione dei prezzi) sia un refuso, in quanto nella bozza di convenzione Art.33 e, conseguentemente, nelle proposte dei proponenti poste a base di gara a seguito del vaglio positivo di Codesta P.A. è prevista la revisione prezzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rette Alberghiere Comunali (60% posti letto totali): aumento biennale a partire dal terzo anno pari al 90% dell'ISTAT sul 85% della retta;</li> <li>• Rette Alberghiere Concessionario (40% posti letto totali): revisione prevista nei PEF dei proponenti.</li> </ul> <p>Chiaramente, ai sensi dell'Art.183 comma 15 del D. Lgs. 50/2016 la procedura non può prevedere condizioni diverse da quelle previste nella proposta presentata da ciascun proponente.</p> <p>Inoltre, trattandosi di gara indetta dopo l'entrata in vigore del Decreto – Legge 27 gennaio 2022, n. 4 c.d. "Decreto Sostegni-ter" sarebbe illegittima la previsione della legge di gara che escluda la revisione prezzi.</p> <p>Si chiede quindi di voler confermare che l'art. 3.3 del Disciplinare è un refuso e che troverà invece applicazione al rapporto negoziale quanto previsto dall'art. 33 della Bozza di convenzione e nella documentazione formulata dal proponente e posta a base di gara.</p>	<p><i>Si conferma che per le concessioni non è prevista alcuna revisione prezzi. Si conferma, altresì, l'applicazione dell'Art. 33 dello schema di convenzione che prevede, in merito all'Aggiornamento delle Rette comunali, alla lett. b) "una quota corrispondente all'85% di ciascuna Retta, relativa ai servizi erogati agli ospiti dei posti riservati all'Amministrazione, sarà soggetta ad aggiornamento nel limite del 90% della variazione biennale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati senza tabacchi".</i></p> <p><i>Resta inteso che non soggiacciono a limitazioni di incremento tariffario le rette per i posti destinati agli ospiti in</i></p>	

		<i>regime di solvenza.</i>	
3	Con riferimento al requisito delle SOA si chiede conferma che in questa fase sia sufficiente indicare che tali lavori verranno subappaltati (come previsto all'Art. 7 del Disciplinare) ad operatore in possesso dei requisiti richiesti, senza necessità di indicarne in questa fase i nominativi e presentando la documentazione in fase di richiesta di autorizzazione al subappalto per i singoli interventi.	<i>Si rinvia a quanto previsto al punto 6.3, comma 1, lett. c) del disciplinare di gara.</i>	
4	Con riferimento al Lotto 3, si evidenzia una discordanza tra le rette a base di gara e quanto indicato nel Progetto Gestionale del proponente (pag. 112). Il proponente evidenzia l'indicizzazione delle rette, secondo il meccanismo previsto per la gara, a far data da 22/12/2022, qualora la gestione iniziasse successivamente al 31/12/2024. Si chiede conferma quindi che, dato l'ampio lasso di tempo trascorso dalla definizione delle rette (e il conseguente aumento dei costi, non ultimo il rinnovo del CCNL delle Cooperative Sociali del 14,44%) e l'aleatorietà della data di inizio, sia opportuno utilizzare le rette poste a base di gara per avere dei PEF confrontabili e poi si effettueranno i previsti adeguamenti una volta definita con certezza la data di inizio servizio.	<i>La documentazione di gara non prevede clausola di indicizzazione delle rette per il periodo intercorrente tra la deliberazione della dichiarazione di pubblico interesse della proposta presentata e l'avvio della concessione.</i>	
5	Con riferimento al meccanismo di decurtazione delle rette si evidenzia che quanto previsto nell'allegato 06_2025_ALLEGATO_M_MECCANISMO_DI_DECURTAZIONE DELLE RETTE COMUNALI LOTTO_x_signed posto a base di gara sia difforme da quanto presentato dai proponenti e oggetto di vaglio positivo da parte di Codesta P.A. nella prima fase della procedura. Posto che ai sensi dell'Art.183 comma 15 del D. Lgs. 50/2016 la procedura non può prevedere condizioni diverse da quelle previste nella proposta presentata da ciascun proponente, si chiede conferma che si debba tenere conto della proposta dei proponenti e non del documento "06_2025_ALLEGATO_M_MECCANISMO_DI_DECURTAZIONE DELLE RETTE COMUNALI LOTTO_x_signed), che deve ritenersi un refuso. In subordine, si evidenzia come molti degli	<i>In riferimento al meccanismo di decurtazione delle rette, prima parte del quesito, si vedano i nuovi allegati M relativamente ai lotti 1 e 3 così come approvati dalla DD. N. 6534 del 05/08/2025, disponibili sul sito dell'Amministrazione e su Piattaforma SINTEL.</i>	

	<p>indicatori individuati dalla Stazione Appaltante non sono quantificabili. Ad esempio, con riferimento alle piaghe da decubito non è chiaramente identificato il numeratore: “numero eventi” non si quantifica il periodo temporale di riferimento, inoltre non si qualifica se l’evento deve essere insorto in struttura o se vengono considerati anche gli eventi preesistenti all’accesso. Stessa cosa con riferimento alle infezioni, su cui inoltre l’indicazione “di qualunque forma” rende quantomeno dibattibile la quantificazione. Con riferimento al meccanismo di decurtazione delle rette, inoltre, con riferimento agli indicatori di disponibilità, deve necessariamente essere previsto lo scomputo dal conteggio quantomeno dei periodi legati agli interventi offerti nella presente procedura. Si reitera richiesta di conferma che il documento in questione sia un refuso e facciano fede quelli presentati dai singoli proponenti.</p>		
<p>6</p>	<p>Si chiede conferma del fatto che costituisca un refuso (e non debba quindi essere considerata né ai fini della gara né ai fini del successivo rapporto negoziale) il riferimento, nei Lotti 1 e 3 (documento 06_2025_ALLEGATO_M_MECCANISMO_DI_DECURTAZIONE DELLE RETTE COMUNALI LOTTO_x_signed), alla decurtazione delle rette legata alla Customer della ristorazione. Si evidenzia che tale riferimento costituisce senz’altro un refuso siccome, che avendo l’aggiudicatario l’obbligo di utilizzare il fornitore indicato dalla Stazione Appaltante e non potendo quindi incidere su tale scelta, l’aggiudicatario non può parimenti veder giudicato il proprio operato (e se del caso vedersi penalizzato) avuto riguardo ad un elemento non controllabile dall’aggiudicatario stesso, non potendo aver scelto il fornitore e non potendo se del caso sostituirlo.</p>	<p><i>In riferimento al meccanismo di decurtazione delle rette, prima parte del quesito, si vedano i nuovi allegati M relativamente ai lotti 1 e 3 così come approvati dalla DD. N. 6534 del 05/08/2025, disponibili sul sito dell’Amministrazione e su Piattaforma SINTEL.</i></p>	
<p>7</p>	<p>Con riferimento alle rette giornaliera a base di gara (Lotto 1: RSA € 62,69 iva esclusa, CD € 29,74 iva esclusa; Lotto 2: RSA € 63,44 iva esclusa, CD € 29,67 iva esclusa; Lotto 3: RSA € 67,21 iva esclusa, CD € 32,05 iva esclusa) si chiede conferma che, in caso di soggetti che operano in regime di esenzione IVA, al fine di garantire la par condicio tra gli eventuali offerenti, rispettare il principio di non discriminazione e non dare un indebito vantaggio competitivo ai soggetti (es. cooperative) che operano in regime IVA 5%, le rette sono da</p>	<p><i>Si confermano gli importi delle rette a base di gara con esclusione di IVA</i></p>	

	<p>intendersi maggiorate del 5% se fatturate in esenzione. Si evidenzia come questo non comporti oneri per l'Ente, in quanto l'importo fatturato sarebbe identico e coerente con l'impegno di spesa indicato nell'Allegato 1 "Relazione Tecnica" della Proposta di Deliberazione di Giunta Comunale n.1301 /2024, mentre comporti una sostanziale variazione tra i soggetti operanti in regime di esenzione (per cui l'IVA passiva è un costo puro) e quelli operanti in regime IVA (che scaricano l'IVA e per cui quindi è neutra). A titolo esemplificativo, per la RSA del Lotto 1 la "Spesa annua massima prevista iva 5% inclusa", partendo da una retta di € 62,69 iva esclusa, è pari a € 4.108.436,17: è lo stesso identico valore che si ottiene partendo da una retta di € 65,82 iva esente, a conferma dell'assenza di oneri aggiuntivi per l'Ente.</p>		
8	<p>Con riferimento alla garanzia definitiva si segnala quanto segue. Considerata la durata della concessione, pari a 25 anni, non risulta possibile ottenere dalle compagnie assicurative una polizza fideiussoria come garanzia provvisoria con impegno al rilascio della definitiva per la durata totale della concessione, in quanto impegnerebbe il fideiussore al rilascio di una polizza fideiussoria cauzione definitiva di 25 anni totali</p> <p>I trattati riassicurativi non prevedono durate di tale entità. Si richiede pertanto possibilità di presentare, in caso di aggiudicazione, polizze fideiussorie definitive con validità quinquennale con rinnovo, per tutta la durata della concessione sino a scadenza della stessa.</p> <p>Inoltre tutte le compagnie assicurative inseriranno sulla polizza definitiva la seguente condizione: 'Il mancato rinnovo della presente garanzia non può essere invocato quale motivo di escussione dell'importo garantito'.</p> <p>Vi chiediamo quindi conferma che sia possibile presentare polizze di durata quinquennale con la dicitura sopra riportata, e che tale conferma sia applicabile ad entrambe le polizze richieste a pag.43 commi a) e b) del Disciplinare.</p>	<p><i>Si conferma la possibilità di presentare polizze di durata quinquennale con rinnovo tacito per tutta la durata della concessione, sino alla scadenza della stessa. Tuttavia, non è possibile apporre alla polizza la seguente condizione "il mancato rinnovo della presente garanzia non può essere invocato quale motivo di escussione dell'importo garantito"</i></p>	
9	<p>Caricamento a portale offerta tecnica</p> <p>La modalità di caricamento su SINTEL prevede prima il caricamento della busta amministrativa e l'INVIO e poi il caricamento dell'offerta tecnica e dell'offerta economica. Non avendo ancora caricato la busta amministrativa non abbiamo la possibilità</p>	<p><i>Secondo quanto comunicato da ARIA S.p.A., titolare della piattaforma SINTEL, potranno essere caricati per ciascun lotto fino a 400 MB (non di più).</i></p> <p><i>L'ampliamento per il</i></p>	

	<p>di vedere quanti campi ci sono a disposizione per l'upload dell'offerta tecnica. All'art. 9.2 delle regole e-procurement viene indicato che il massimo caricamento per ogni campo (anche sotto forma di cartella compressa) è di 100MB (140MB in caso di lavori). Inoltre, viene consigliato di non superare il 20 MB per singolo file. All'art. 15 del Disciplinare di gara viene indicato che l'offerta tecnica deve essere contenuta in un unico file o più file in unica cartella .zip. Gli elaborati costitutivi delle proposte di partenariato pubblico privato a gara avevano le seguenti dimensioni: LOTTO 1: 100MB – lotto 2: 475MB – LOTTO 3: 21MB. Alla luce di quanto sopra indicato chiediamo conferma che l'offerta tecnica (relazione tecnica + progetti definitivo) debba essere inserita in un'unica cartella zip, considerando che questa non potrà avere dimensione superiore a 100MB oppure che siano stati previsti a portale nello STEP OFFERTA TECNICA almeno n. 5 campi di caricamento (ognuno da 100MB) viste le dimensioni del PPP lotto 2.</p>	<p><i>caricamento della documentazione è previsto nel seguente slot di date:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>dal 27/10/2025 al 31/10/2025</u></b> (esclusi sabato e domenica) dalle ore 9:00 alle ore 11:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00;</li> <li>• <b><u>03/11/2025</u></b> (data ultima di presentazione delle offerte) dalle ore 9:00 alle ore 11:00.</li> </ul> <p><i>ARIA S.p.A. si riserverà comunque di chiudere i suddetti slot a propria discrezione qualora dovessero esserci rallentamenti nella Piattaforma.</i></p> <p><i>In ogni caso, seguirà ulteriore comunicazione una volta ricevuta formale conferma da parte di ARIA S.p.A. su quanto sopra.</i></p>	
<b>10</b>	<p>Revisione prezzi – L'articolo 3.3 del disciplinare di gara, indica che la revisione dei prezzi non è prevista: si richiede conferma che tale affermazione non comprenda anche l'adeguamento delle rette che viene correttamente previsto nello schema di convenzione all'art. 33 Aggiornamento rette comunali.</p>	<p><i>Si conferma quanto indicato alla risposta del quesito 2</i></p>	<p>Art. 33 sche-ma con-ven- zione</p>
<b>11</b>	<p>Per poter effettuare la diagnosi energetica della RSA si chiede di poter disporre dei dati dei consumi degli anni 2022, 2023 e 2024, ai sensi della norma UNI CEI EN 16247:2 - paragrafo 5 e del D. Lgs 102/2014.</p>	<p><i>Si mettono a disposizione i dati richiesti.</i></p>	

**Per IL DIRETTORE DELL'AREA GARE BENI E SERVIZI**  
**Manuela Franca Loda**

**Il Dirigente dell'Unità Appalti Beni e Servizi II**  
**Dott. Roberto Castellini**  
**(firmato digitalmente)**