

SERVIZI ENERGETICI PER EDIFICI. SERVIZIO DI RISCALDAMENTO,  
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE SU EDIFICI RESIDENZIALI A FERRARA  
v.le Krasnodar

- [Bando di gara](#)
- [Disciplinare di gara](#)
- [Capitolato d'appalto](#)

ALLEGATI

- [Allegato 1 DGUE](#)
- [Allegato 2 Dichiarazione integrativa](#)
- [Allegato 3 Dichiarazione raggruppamenti temporanei](#)
- [Allegato A Normativa di riferimento](#)
- [Allegato B Piano di Manutenzione](#)
- 
- [Allegato C Relazione interventi di riqualificazione](#)
- **Allegato D Diagnosi energetiche e interventi di contesto urbano**
  - Allegato D1 - Diagnosi energetiche
    - [Nota introduttiva DE](#)
  
    - BELLI 5
    - [DE Belli 5](#)
    - [Scheda riepilogativa verifica 110 Belli 5](#)
  
    - CARDUCCI 92
    - [DE Carducci 92](#)
    - [Scheda riepilogativa verifica 110 carducci 92](#)
  
    - CARDUCCI 100
    - [DE Carducci 100](#)

- [Scheda riepilogativa verifica 110\\_carducci 100](#)
- 
- FARDELLA 4-14
  - [DE Fardella 4-14](#)
  - [Scheda riepilogativa verifica 110 Fardella 4-14](#)
- 
- FARDELLA 16-18
  - [FARDELLA 16 - Asseverazioni Superbonus](#)
  - [FARDELLA 16 - Diagnosi](#)
  - [FARDELLA 16 - RTC POST](#)
  - [FARDELLA 18 - Asseverazioni Superbonus](#)
  - [FARDELLA 18 - Diagnosi](#)
  - [FARDELLA 18 - RTC POST](#)
- 
- KRASNODAR 213-217
  - [DE Krasnodar 213-217](#)
  - [Scheda riepilogativa verifica 110\\_Krasnodar 213-217](#)
  -
- KRASNODAR 241-247
  - [KRASNODAR 241 - Asseverazioni Superbonus](#)
  - [KRASNODAR 241 - Diagnosi](#)
  - [KRASNODAR 241 - RTC POST](#)
  - [KRASNODAR 247 - Asseverazioni Superbonus](#)
  - [KRASNODAR 247 - Diagnosi](#)
  - [KRASNODAR 247 - RTC POST](#)
- 
- PASCOLI 1-2
  - [DE Pascoli 1](#)
  - [DE Pascoli 2](#)
  - [Scheda riepilogativa verifica 110 Pascoli 1](#)
  - [Scheda riepilogativa verifica 110 Pascoli 2](#)
- 
- PORTA 1-3
  - [DE Porta 1-3](#)
  - [Scheda riepilogativa verifica 110\\_Porta 1-3](#)

- SABA 2
- [DE Saba 2](#)
- [Scheda riepilogativa verifica 110 Saba 2](#)
  
- VERGA 23-29
- [DE Verga 23-29](#)
- [Scheda riepilogativa verifica 110 Verga 23-29](#)
  
- VERGA 52-54-56
- [VERGA 52-54-56 - Asseverazioni Superbonus](#)
- [VERGA 52-54-56 - Diagnosi](#)
- [VERGA 52-54-56 - RTC POST](#)
  
- VERGA 140
- [DE Verga 140](#)
- [Scheda riepilogativa verifica 110 Verga 140](#)

- [Allegato D2 - Relazione interventi di contesto urbano](#)

- [Allegato E Linee di indirizzo riqualificazione del contesto urbano di v.le Krasnodar Ferrara](#)

- [Allegato F Planimetrie edifici di via Verga 114 e via Verga 627](#)

- [Modello offerta economica](#)

- [PEF](#)

ULTERIORI ELABORATI

- [via Fardella](#)

- [via Belli](#)

- [via Porta](#)

- [via Verga](#)

**ATTENZIONE. RETTIFICA ELABORATI PROGETTUALI**

**I lavori devono essere realizzati entro il 31.12.2022** e non entro il 31.12.2023 come erroneamente indicato nel "Capitolato speciale d'appalto-Disciplinare Tecnico" (artt.1,5 e 12)

## CHIARIMENTI

A seguito di alcuni quesiti pervenuti, si ritiene necessario rendere i seguenti chiarimenti.

Si precisa che l'operatore economico è chiamato a effettuare le lavorazioni mediante l'opzione dello sconto in fattura. La richiesta di presentazione di un impegno da parte di un Fondo/Istituto di credito risponde alla necessità di garantire, sin da ora la sostenibilità dell'operazione. Gli operatori economici potranno omettere la presentazione dell'impegno dell'istituto o del Fondo qualora siano in grado di dimostrare una capienza fiscale in grado di garantire l'opzione dello sconto in fattura. A tal fine si precisa che per poter dimostrare capienza fiscale in grado di garantire l'opzione dello sconto si intende una capienza pari ad almeno 2.5 volte l'importo delle lavorazioni. Rimane inteso che in tal caso, l'operatore economico dovrà allegare nella busta amministrativa, documentazione attestante la capienza fiscale (a mero titolo esemplificativo, bilanci, dichiarazione dei redditi ecc.).

## QUESITI e RISPOSTE

**Q:** "...è richiesta a carico dell'operatore economico la realizzazione degli interventi minimi riportati oppure se la scelta degli interventi da eseguire è a totale discrezione dell'operatore economico che potrà scegliere di effettuare l'intervento minimo (o km minimi offerti) di un solo criterio piuttosto che di un altro." **R:** L'operatore economico potrà scegliere a propria discrezione quali interventi minimi offrire tra quelli indicati al criterio 2. Tuttavia, qualora l'operatore economico intenda formulare offerta relativamente ad uno o più dei sub criteri di cui al punto 2, l'offerta non potrà essere inferiore a quanto indicato per ciascun criterio.

A mero titolo esemplificativo: l'operatore economico potrà formulare offerta esclusivamente il criterio 2A (senza formulare quindi offerta per i criteri 2b, 2c e 2d), ma in tal caso l'offerta dovrà prevedere la fornitura minima di 100 - Panchine; 50 - Cestino portarifiuti; 30 - Fioriere di tipo innovativo (con, ad esempio, eventuale vasca di 28 drenaggio); 10 - Fontanelle; 30 - Portabiciclette; 30 - Tavoli; 10 - Tavoli pic-nic ; 2 - Aree gioco Bimbi (attrezzi + pavimentazione antitrauma); 2 - Stazioni di ricarica per biciclette a pedalata assistita.

**Q:** Si chiede inoltre di specificare se le prestazioni oggetto di affidamento comprendono anche l'attività di progettazione e di esecuzione degli interventi di adeguamento sismico indicati all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (c.c. e m.) e se tali interventi siano inclusi nell'importo a base d'asta non soggetto a ribasso pari a 17.267.775 € oltre

**IVA.R:** Si conferma che l'attività di progettazione ed esecuzione degli interventi di adeguamento sismico è compresa nel valore dell'appalto, la tipologia degli interventi è descritta in "allegato\_c\_relazione-interventi-riqualificazione". Per mera precauzione si ribadisce che, come espressamente indicato nel disciplinare di gara, la base d'asta è pari ad euro € 1.072.684, oltre

iva di legge

**Q:** Con riferimento a quanto riportato a pag. 23 del Disciplinare di Gara si richiedono i seguenti chiarimenti:

1) Si chiede se nella Relazione Tecnico-Descrittiva devono essere descritti singolarmente gli interventi per ogni edificio o se basta presentare una unica relazione descrittiva generalizzata a tutti gli edifici ricadenti nel “quartiere Krasnodar” ricompresi nell’oggetto di gara.

2) Si chiede se il Fascicolo contenente gli elaborati grafici delle principali caratteristiche da realizzare, deve essere UNICO per tutti gli edifici o specifico per ogni singolo edificio.  
**R:** La stazione appaltante intende lasciare liberi gli operatori economici di redigere la relazione come riterranno opportuno. Potrà dunque essere presentata una unica relazione descrittiva relativa a tutti gli edifici compresi nel quartiere oggetto di intervento.

Si invitano gli operatori economici, tuttavia, a redigere in modo chiaro e contestualizzato la relazione tecnico – descrittiva, al fine di consentire la valutazione da parte della commissione valutatrice. Si rammenta inoltre che sia la relazione descrittiva, sia il fascicolo contenente gli elaborati grafici (anch’esso redatto a discrezione dell’operatore economico) dovranno essere contenuti nei limiti indicati nel disciplinare di gara. Eventuali pagine eccedenti non saranno valutate.

**Q:** Con riferimento ai requisiti di capacità tecnica e professionale, si chiede conferma che, in caso di un costituendo Raggruppamento Temporaneo di Impresa i requisiti “certificazione UNI CEI 11352, ISO 14001, requisiti per l’assunzione del ruolo di Terzo Responsabile ed il Servizio Energia Plus” possono essere posseduti dal costituendo RTI nel suo complesso.  
**R:** Si conferma, restando inteso che, anche in caso di costituendo r.t.i., il soggetto che sarà nominato Terzo Responsabile dovrà possedere direttamente i requisiti richiesti

**Q:** Con riferimento al bando di gara in oggetto e in particolare al bonus facciate ivi previsto in misura pari al 90%, si chiede di specificare se e in che modo la stazione appaltante intende compensare il minor incentivo ottenibile a partire dal 2022 come previsto dal disegno di legge recante il Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2022 approvato il 28 ottobre 2021 dal Consiglio dei Ministri.

**R:** Come indicato nel disciplinare di gara, l’appalto prevede che parte di interventi iniziali sostenuti dall’operatore economico e non ammessi a detrazione, il servizio di fornitura e quello di manutenzione, siano remunerati mediante la successiva fase di gestione. Qualora dovesse venire meno l’equilibrio previsto nell’analisi finanziaria (Allegato PEF), per fatto non imputabile all’operatore economico, sono previsti meccanismi di riequilibrio. Pertanto, laddove non dovesse essere garantito il recupero dell’investimento iniziale (per fatto non imputabile all’operatore economico aggiudicatario) si procederà al riequilibrio del contratto.

**Q:** Considerato che il termine per l’agevolazione fiscale per gli interventi effettuati dagli istituti autonomi case popolari (IACP) è fissato al 31 dicembre 2023 - laddove il 60% dei lavori complessivi siano stati realizzati entro il 30 giugno 2023 - come previsto dal disegno di legge recante il Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2022, si chiede se codesta spettabile amministrazione possa allineare le tempistiche previste per la realizzazione degli interventi a tali scadenze.  
**R:** Il superbonus è stato esteso alle spese sostenute fino alla data del 31 dicembre 2023 per gli IACP che alla data del 30 giugno 2023 abbiano effettuato lavori per almeno il 60% dell’intervento complessivo. Le tempistiche del contratto saranno rese congrue con quelle della

normativa, nei tempi e nei modi opportuni.

**Q:** Si chiedono chiarimenti in merito alla necessità di individuare un “Istituto di credito / fondo che garantisca lo sconto in fattura” considerato che quest’ultima soluzione richiesta dal bando in oggetto prevede che l’operatore economico che realizza gli interventi trovi remunerazione attraverso la detrazione nei limiti della propria capienza fiscale.

**R:** Con riferimento alla richiesta di individuare un “Istituto di credito / fondo che garantisca lo sconto in fattura”, si precisa che, a norma dell’art. 121 del Decreto Rilancio, ACER intende eseguire i lavori esclusivamente mediante l’opzione dello sconto in fattura (ed indipendentemente dalla capienza fiscale dell’aggiudicatario), il quale prevede che il corrispettivo sia anticipato “.. anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest’ultimo recuperato sotto forma di credito d’imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari”. L’operatore economico è chiamato quindi a garantire sin da ora la presenza di un istituto di credito o di un fondo che garantisca l’anticipo in caso di cessione, al fine di assicurare la serietà e la solidità finanziaria dell’operatore stesso.

**Q:** Si chiede di specificare se il “Senior Financial Specialist: soggetto dotato di Laurea Magistrale in Discipline Economiche, iscritto all’Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili” debba necessariamente essere un dipendente dell’operatore economico. **R:** Il “Senior Financial Specialist” non deve essere necessariamente un dipendente dell’operatore economico, potendo essere semplicemente da questo “indicato”.

**Q:** Si chiede un allungamento dei tempi di presentazione dell’offerta di almeno 25 gg.  
**R:** I termini sono stati prorogati secondo dettaglio sopra pubblicato. Avvisi spediti a GUUE e GURI .

**Q:** In riferimento alla “Relazione energetica relativa alla quantificazione e giustificazione del risparmio energetico garantito dagli interventi proposti (per i soli edifici 01 FE.C-01 V Porta 1/3; 02 FE.C-02 V Belli 5; 03-a FE.C-03 V Fardella 4/14; 04 FE.C-04 V Verga 23/29)” (p. 23 – Disciplinare), si domanda se sono disponibili disegni (planimetrie, sezioni, prospetti) o direttamente modelli energetici di questi fabbricati, in quanto non sono presenti nella documentazione a base gara e per la quantificazione e giustificazione del risparmio energetico sarebbero necessari.  
**R:** Vedi sopra "ULTERIORI ELABORATI"

**Q:** Con riferimento al “SENIOR FINANCIAL SPECIALIST: soggetto dotato di Laurea Magistrale in Discipline Economiche, iscritto all’Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili” richiesto all’art. 11 del disciplinare di gara, si chiede di specificare che tipo di attività lo stesso dovrà espletare. **R:** Il comma 11 dell’art 119 del DL Rilancio prevede che "ai fini della opzione per la cessione o per lo sconto di cui all’art 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d’imposta per gli interventi di cui al presente articolo". Il visto di conformità attesta: la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione di imposta, la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai tecnici incaricati (in quanto obbligatorie) il visto può essere rilasciato solo dai soggetti indicati nell’art 3 comma 3 lett a) e b) del DPR 322/98.