



**comune di trieste**  
piazza Unità d'Italia 4  
34121 Trieste  
Tel. 040 6751  
[www.comune.trieste.it](http://www.comune.trieste.it)  
partita IVA 00210240321

**INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO  
VOLTA ALL'ACQUISIZIONE DELLE CANDIDATURE DI SOGGETTI DA  
INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA**

**(art. 125, commi 10 e 11, D.lgs. n 163/2006 e s.m.i.)**

*FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DELL'OPERATORE ECONOMICO  
CUI AFFIDARE L'INCARICO PER LA REDAZIONE DI LINEE GUIDA PER L'IMPOSTAZIONE E LA REDAZIONE  
DELLE LINEE GUIDA DEL PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE  
DELLE AREE FACENTI PARTE DEL PORTO VECCHIO DI TRIESTE.*

**RISPOSTA QUESITI**

**Quesito n. 1**

In caso di presentazione della candidatura in costituendo Raggruppamento Temporaneo di Imprese i requisiti speciali economico-finanziari e tecnico-organizzativi in che misura devono essere soddisfatti rispettivamente dalla mandataria e dalle mandanti?

**Risposta quesito n. 1**

Non è stata prevista una specifica disciplina per la ripartizione dei requisiti di ammissione tra mandataria e mandanti. Ai sensi dell'art. 37 del D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dell'art. 275, comma 2, del D.P.R. n. 207/2010, in caso di costituendo Raggruppamento, va in ogni caso indicata la quota di attività spettante a ciascun soggetto della compagine. La mandataria in ogni caso deve possedere i requisiti ed eseguire le prestazioni in misura maggioritaria.

**Quesito n. 2**

Ai fini del soddisfacimento del requisito di capacità economico finanziaria e tecnico professionale, il periodo da considerare riguarda esercizi finanziari approvati (quinquennio 2010-2014), oppure si può considerare il quinquennio contemplando parte del 2015 (dall'1/1/2010 all'1/1/2015).

### **Risposta quesito n. 2**

Il periodo di riferimento da considerare al fine del soddisfacimento del requisito di capacità economico finanziaria e tecnico professionale riguarda gli ultimi esercizi finanziari approvati (quinquennio 2010-2014).

### **Quesito n. 3**

Nell'ipotesi di un Associazione temporanea di Impresa (ATI) i requisiti speciali economico-finanziari e tecnico organizzativi, in particolare quelli relativi alle lettere b, c d, e f, devono essere in possesso dell'ATI nel suo complesso o di ogni singolo componente? E' sufficiente se sono in possesso soltanto del capogruppo?

### **Risposta quesito n. 3**

In caso di Raggruppamento i requisiti debbono essere posseduti dal Raggruppamento nel suo complesso fermo ed impregiudicato che la mandataria deve possedere i requisiti ed eseguire le prestazioni in misura maggioritaria (cfr. risposta al quesito n. 1)

### **Quesito n. 4**

Nell'Associazione temporanea possono far parte soggetti non in possesso di Partita IVA?

### **Risposta quesito n. 4**

Il costituendo Raggruppamento temporaneo deve essere costituito dai soggetti indicati all'art. 34 comma 1, ovvero da quelli indicati all'art. 90, comma 1, lettere da sub e) usque sub h), del D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i. cui si fa espresso rinvio.

### **Quesito n. 5**

Al punto 4 e) del documento del bando viene richiesto di presentare un "piano di lavoro di risorse umane". Si chiede di chiarire cosa esattamente si intende con questo documento.

### **Risposta quesito n. 5**

Al momento della presentazione della candidatura non occorre presentare alcun documento, incluso il piano di lavoro di risorse umane previsto al punto 4 (Requisiti di ammissione alla procedura) dell'avviso nella versione integrale. E' sufficiente auto-dichiarare il possesso dei requisiti ivi indicati. Il piano di lavoro e i curriculum vitae saranno da produrre contestualmente alla presentazione dell'offerta o su richiesta specifica del Comune di Trieste in sede di verifica delle autodichiarazioni rese dai concorrenti.

Con il piano di lavoro di risorse umane si intende l'organigramma delle risorse a

disposizione del concorrente che, in relazione ai carichi di lavoro attuali, denoti la capacità a sostenere l'onere dell'assunzione dell'incarico in questione.

### **Quesito n. 6**

Relativamente al punto 4b dell'avviso e al "Fatturato globale maturato nell'ultimo quinquennio" si chiede:

- a quali esercizi si fa riferimento;
- se sia possibile considerare fatturato prospettico totale anno 2015;
- se, diversamente, si possa considerare il fatturato contabilizzato al 30 settembre 2015;
- o, in alternativa, se si possa considerare il fatturato della semestrale 2015, certificata dalla Società di Revisione;
- se per "maturato" si intende prestazioni eseguite/lavorate "per competenza" (ricavi per stato avanzamento lavori), indipendentemente dallo schema di fatturazione.

### **Risposta quesito n. 6**

Gli esercizi finanziari da prendere in considerazione per il possesso del requisito di cui al punto 4.b. dell'avviso sono quelli relativi agli anni fiscali chiusi (e dunque l'ultimo riguarda l'esercizio 2014).

Per "maturato" si deve intendere la quota di attività eseguita per la quale è possibile dimostrare la relativa fatturazione.

### **Quesito n. 7**

Il fatturato globale maturato nell'ultimo quinquennio in attività connesse a servizi di consulenza strategica, operativa e finanziaria nel settore dello sviluppo territoriale e urbano in ambito nazionale ed internazionale e nella conduzione di complesse operazioni di valorizzazione immobiliari, per un importo complessivo non inferiore ad  1.000.000,00 (Euro un milione/00) si riferisce a anni fiscali già chiusi (quindi ultimo anno 2014) o anche a fatture emesse per commesse effettuate nel 2015?

### **Risposta quesito n. 7**

Vedi risposta quesito n. 6

### **Quesito n. 8**

L'espressione "conduzione di complesse operazioni di valorizzazione immobiliari" può essere riferita anche alla creazione di un piano industriale per un portfolio real estate?

### **Risposta quesito n. 8**

Si conferma che l'espressione "conduzione di complesse operazioni di valorizzazione immobiliari" può essere riferita anche alla creazione di un piano industriale per un portfolio real estate.

### **Quesito n. 9**

E' corretto che vada compilato il formulario "Self-certification form accompanying application" ed allegato un documento con i curriculum delle persone e imprese coinvolte a seconda della struttura (orizzontale /verticale o mista) e il correlativo organigramma (*human resources work plan*).

Non avendo visto indicazioni sulla modalità di presentazione dei curriculum e dell'organigramma, c'è un massimo numero di pagine o qualche altro requisito specifico o ulteriori informazioni/linee guida su come presentare questa sezione?

### **Risposta quesito n. 9**

Si fa rinvio alla risposta data al quesito n. 5.

### **Quesito n. 10**

Potrebbe essere chiarita a grandi linee la differenza fra "group leader" e "representative"?

### **Risposta quesito n. 10**

In sostanza il *group leader* (mandatario) rappresenta il soggetto che, in possesso della maggior parte dei requisiti, assume il ruolo di capogruppo del Raggruppamento, sulla base del mandato di rappresentanza irrevocabile conferito dagli altri componenti il Raggruppamento stesso, mentre gli altri componenti il Raggruppamento assumono il ruolo di mandanti.

Vedasi al riguardo l'art. 37 del Decreto legislativo 12.4.20106, n. 163 che detta la disciplina dei Raggruppamenti temporanei di Imprese.

### **Quesito n. 11**

In merito all'Indagine di mercato, si chiede se nell'allegato I (secondo il modello per rendere l'autodichiarazione a corredo della candidatura) la scelta del tipo di associazione temporanea (verticale, orizzontale o mista) sia poi vincolante in fase successiva di gara nella presentazione di offerta tecnica/economica.

### **Risposta quesito n. 11**

Il tipo di raggruppamento, fermo ed impregiudicato il possesso dei requisiti in capo all'intero Raggruppamento con la maggioranza degli stessi posseduti dal Capogruppo, è modificabile sino alla presentazione dell'offerta.

### **Quesito n. 12**

Un progetto il cui contratto è stato siglato nel 2014 e in cui il lavoro è stato presentato al cliente nel dicembre 2014 con le fatture emesse nel 2015 è possibile

considerare detto progetto come facenti parte del 2014?

### **Risposta quesito n. 12**

Occorre fare riferimento aa quale dei requisiti si intende fare riferimento con il quesito posto.

Infatti per quelli indicati sub b) e sub c) occorre fare riferimento alla risposta al quesito n. 6 laddove è precisato che per fatturato "maturato" si deve intendere la quota di attività eseguita per la quale è possibile dimostrare la relativa fatturazione.

Per il requisito di cui sub d), invece è possibile invocare il progetto concluso nel 2014 ancorché non ancora fatturato nello stesso anno.

### **Quesito n. 13**

Con riferimento a quanto già indicato circa il quesito 8, l'espressione "*conduzione di complesse operazioni di valorizzazione immobiliari*" può essere riferita anche ad analisi di valutazione/valorizzazione (anche secondo ipotesi di HBU-Highest and Best Use) effettuate mediante approcci finanziari o business plan di valorizzazione di singoli asset ovvero di un portfolio real estate?"

### **Risposta quesito n. 13**

Si conferma che l'espressione "*conduzione di complesse operazioni di valorizzazione immobiliari*" può essere riferita anche ad analisi di valutazione/valorizzazione effettuate mediante approcci finanziari o business plan di valorizzazione di singoli asset ovvero di un portfolio real estate

### **Quesito n. 14**

Per poter configurare un'ATI di tipo verticale o misto è necessario identificare le attività scorporabili. E' corretto ritenere il requisito richiesto al punto a) dell'avviso, relativo al fatturato globale, come prestazione principale e i requisiti richiesti ai punti b) c) d) ed e) come prestazioni secondarie?

### **Risposta quesito n. 14**

Per configurare il tipo di Raggruppamento occorre fare riferimento alle attività dedotte in contratto e non ai requisiti richiesti per la partecipazione.

### **Quesito n. 15**

Nel caso di un progetto il cui contratto è stato siglato nel 2014 e in cui il lavoro è stato presentato al cliente nel dicembre 2014, ove le fatture relative siano state emesse nel 2015: è possibile considerare valido il requisito sub b)?

### **Risposta quesito n. 15**

Ad esplicitazione ulteriore della risposta data al quesito n. 12, si fa notare che il requisito di cui alla lettera b) di pagina 3 dell'avviso, fa riferimento al fatturato "**maturato**". Pertanto, ove le fatture siano riferibili in modo documentalmente

ineccepibile, ad attività concluse entro il 31.12.2014, il requisito è comprovato.