



**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI  
DELL'INSUBRIA**

**AREA  
RISORSE IMMOBILIARI E  
STRUMENTALI**

Servizio Centrale di approvvigionamento  
Ufficio Appalti, servizi e forniture

Prot. n.

Anno 2025

Tit. X

Cl. 4

Fasc. 2025-X/4.109

N. Allegati /

Rif. /



Sintel

sv/pm/MCT/DB

Alle Imprese partecipanti

**Oggetto: Procedura aperta per l'affidamento dei servizi alberghieri presso le residenze universitarie di Ateneo della durata di due anni, con opzione di rinnovo per ulteriori due anni. Lotto 1 – Residenze universitarie in Varese – CIG B951710679, Lotto 2 – Collegio Santa Teresa in Como - CIG B95171174C.**

**Chiarimenti n. 1**

1. Nel Disciplinare di gara e, in particolare, al punto 6.2. – *Requisiti di capacità tecnica e professionale* - 6.2.1. – *Lotto 1 – Collegi universitari in Varese*, lett. a) è richiesta l'esecuzione negli ultimi dieci anni dalla data di indizione della procedura di gara, di almeno n. 4 (quattro) servizi analoghi a quelli oggetto di gara (servizi alberghieri), ciascuno di importo annuo non inferiore alla base d'asta annuale prevista, arrotondata a € 950.000,00, anche a favore di soggetti privati.

- 1.1 Posto che la base d'asta del lotto 1 è pari ad € 537.363,66, si chiede di chiarire come sono stati calcolati i 4 contratti richiesti, in quanto, se ognuno valesse € 950.000,00, come da richiesta, l'importo totale sarebbe pari a € 3.800.000,00, pertanto non conforme al codice.

**Risposta:**

L'importo a base d'asta del Lotto 1 (CIG B951710679) è pari ad € 1.815.558,65, come indicato al punto 3. Oggetto dell'appalto, importo e suddivisione in lotti del Disciplinare di gara.

L'importo indicato nella richiesta di chiarimento, pari a € 537.363,66 è, invece, l'importo a base d'asta del Lotto 2 (CIG B95171174C).

Con riferimento al LOTTO 1: Il contratto avrà durata pari a 2 (due) anni più opzione di rinnovo per altri 2 (due) anni, per un valore complessivamente stimato, comprensivo anche di prestazioni integrative ai sensi dell'art. 14, comma 4 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., pari a € 3.829.617,30 (vedasi tabella 1 punto 3.3.2 del disciplinare di gara).

L'importo annuo di ciascun contratto, pari ad almeno € 950.000,00, richiesto quale requisito di capacità tecnica e professionale, calcolato in aderenza al parere MIT 3633 del 23.6.2023, corrisponde pertanto al valore complessivo stimato per un anno di servizio, rapportato all'intero periodo contrattuale di 4 (quattro anni) e comprensivo di tutte le eventuali opzioni previste ed attivabili.



Via Ravasi, 2 - 21100 Varese (VA) - Italia  
Tel. +39 0332 21 9033-9037-9602-9370-9032  
Via Valleggio, 11 - 22100 Como (CO) - Italia  
Tel. +39 031 238 9231

Email: [appalti@uninsubria.it](mailto:appalti@uninsubria.it) - PEC: [ateneo@pec.uninsubria.it](mailto:ateneo@pec.uninsubria.it)

Web: [www.uninsubria.it](http://www.uninsubria.it)

P.I. 02481820120 - C.F. 95039180120

***Chiaramente Insubria!***

Piano IV  
Uff. P4.013.0  
Piazza Est - Piano I  
Uff. 1.015.0

**Orari al pubblico**

Lunedì, martedì,  
giovedì, venerdì: 10.00 - 12.00  
Mercoledì: 14.00 - 16.00

Analogamente, con riferimento al LOTTO 2, il contratto avrà durata pari a 2 (due) anni più opzione di rinnovo per altri 2 (due) anni, per un valore complessivamente stimato, comprensivo di prestazioni integrative ai sensi dell'art. 14, comma 4 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., pari a € 1.173.727,32 (vedasi tabella 1 punto 3.3.2 del disciplinare di gara).

L'importo annuo di ciascun contratto, pari ad almeno € 290.000,00, richiesto quale requisito di capacità tecnica e professionale, calcolato in aderenza al parere MIT 3633 del 23.6.2023, corrisponde pertanto al valore complessivo stimato per un anno di servizio, rapportato all'intero periodo contrattuale di 4 (quattro anni) e comprensivo di tutte le eventuali opzioni previste ed attivabili.

2. **Si rappresenta che la nozione di servizi analoghi, come noto, è quella di servizi afferenti al medesimo settore imprenditoriale o professionale (Consiglio di Stato, sez. V, 3 novembre 2021, n. 7341, Cons. Stato, Sez. V, 03/11/2021, n. 7341). Si chiede se i servizi analoghi richiesti debbano essere tassativamente servizi alberghieri, o se sia sufficiente utilizzare servizi afferenti al medesimo settore imprenditoriale, quali, ad esempio, pulizie, sanificazione, verde, facchinaggio, rifacimento letti ecc.**

**Risposta:**

Come indicato al punto 3. *Oggetto dell'appalto, importo e suddivisione in lotti* del Disciplinare di gara, Tabella 2, la parte prevalente delle prestazioni oggetto del lotto è rappresentata dai servizi di sistemazione alberghiera (CPV 55110000-4). I servizi analoghi devono pertanto riguardare tale attività, non potendosi ritenere lo svolgimento di sole attività attinenti a servizi di pulizia, sanificazione, verde, facchinaggio, rifacimento letti, ecc., sufficienti a dimostrare una consolidata capacità nella gestione di strutture residenziali nel suo complesso.

3. **Poiché la società è in fase di rilascio della fascia di fatturato richiesta, si chiede se il requisito sia avallabile o se il volume di affari possa essere dimostrato con bilanci o contratti analoghi del settore.**

**Risposta:**

Il quesito risulta poco chiaro. Si suppone che lo stesso faccia riferimento, per i servizi di pulizia, alla fascia di fatturato di cui al punto 6.1. – *Requisiti di idoneità professionale, 6.1.1. - lett. b) e 6.1.2. - lett. b)*. Se con il termine “avallabile” si intende soggetto ad avvalimento, ai sensi dell'art. 104 del D. Lgs 36/2023 e s.m.i., la risposta è affermativa, come esplicitamente indicato all'art. 7 del disciplinare di gara: “*Il concorrente può avvalersi di un ausiliario per comprovare il possesso del requisito di cui al punto 6.1.1. (per il Lotto 1) e al punto 6.1.2. (per il Lotto 2), limitatamente all'appartenenza alla fascia di classificazione b) di cui all'art. 3, comma 1, del D.M. n. 274/1997, per soddisfare il volume di affari sotteso al conseguimento della fascia medesima. solo se l'ausiliario esegue direttamente la prestazione per cui tale requisito è richiesto. In tal caso, l'ausiliario agisce in qualità di subappaltatore*”.

Il possesso del requisito non può essere attestato mediante dimostrazione del volume di affari a mezzo di bilanci o contratti analoghi del settore.

**1. Con riferimento al Disciplinare di gara e, in particolare:**

- 4.1. al punto 6.1. – Requisiti di idoneità professionale, 6.1.1. - lett. b), si chiede se, ai fini della partecipazione alla procedura, una società che gestisca strutture alberghiere e non sia un'impresa di pulizie, sia tenuta a rispettare il requisito specifico, o se sia sufficiente avere un volume d'affari superiore a quello indicato.**

**Risposta:**

Tutti i requisiti di idoneità professionale, di cui al punto 6.1. – *Requisiti di ordine speciale e mezzi di prova* del Disciplinare di gara, sono requisiti che i concorrenti, che intendano presentare offerta, devono possedere, a pena di esclusione.

Con riferimento ai servizi di pulizia si chiarisce quanto segue:

Come previsto al punto 7. *Avvalimento* del Disciplinare di gara, *“il concorrente può avvalersi di dotazioni tecniche, risorse umane e strumentali messe a disposizione da uno o più operatori economici ausiliari per dimostrare il possesso dei requisiti di ordine speciale, di cui al paragrafo 6 e/o per migliorare la propria offerta”*.

Per comprovare il possesso del requisito, di cui al punto 6.1.1. (per il Lotto 1) e al punto 6.1.2. (per il Lotto 2), il concorrente può avvalersi di un ausiliario, *“limitatamente all'appartenenza alla fascia di classificazione b), di cui all'art. 3, comma 1, del D.M. n. 274/1997, per soddisfare il volume di affari sotteso al conseguimento della fascia medesima, solo se l'ausiliario esegue direttamente la prestazione per cui tale requisito è richiesto. In tal caso, l'ausiliario agisce in qualità di subappaltatore”*.

In alternativa si fa riferimento al punto 8 -*Subappalto* del Disciplinare di gara, *“l'affidatario deve eseguire direttamente le prestazioni relative ai servizi di sistemazione alberghiera (Reception, portierato e custodia) quali attività principali dell'appalto, in ragione della rilevanza degli stessi per una gestione efficiente degli accessi, nonché per sicurezza degli edifici e di chi li occupa.”*

Pertanto, il servizio di pulizia, in quanto attività secondaria, potrà essere oggetto di subappalto “qualificatorio” e, come tale, da indicare esplicitamente nella relativa sezione del DGUE.

- 4.2 al punto 6.2. – Requisiti di capacità tecnica e professionale, 6.2.1. – lett. a) (per il Lotto 1) e 6.2.2., lett. a) (per il Lotto 2), si chiede conferma che la gestione di strutture alberghiere di proprietà sia considerata attività equivalente e, in caso affermativo, con quale documentazione comprovare il requisito.**

**Risposta:**

La gestione di strutture alberghiere di proprietà può essere considerata ,ai fini della valutazione del requisito di capacità tecnico professionale, equivalente in quanto la verifica delle attività pregresse va fatta in concreto, tenendo conto del contenuto intrinseco delle prestazioni, nonché della tipologia e dell'entità delle attività eventualmente coincidenti (C Stato 15.2.24 n.510 e C. Stato 06/04/2017, n. 1608). Vale la dimostrazione di 4 servizi analoghi come previsto ai punti 6.2.1.e 6.2.2.

Per la comprova del requisito, nello specifico, in analogia a quanto previsto dai paragrafi 6.2.1. e 6.2.2., il relativo valore sarà desunto dai dati di bilancio per l'annualità di riferimento.

- 4.3. Con riferimento al *requisito di capacità tecnico-professionale*, di cui al punto 6.2.1. (Lotto 1) del Disciplinare di gara e, in particolare, alla lett. a) che prevede *“l'esecuzione, negli ultimi dieci anni dalla data di indizione della procedura di gara, di almeno n. 4 (quattro) servizi analoghi a quelli oggetto di gara (servizi alberghieri), ciascuno di importo annuo non inferiore alla base d'asta annuale prevista, arrotondata a € 950.000,00, anche a favore di soggetti privati”*, si chiede alla Stazione Appaltante di voler riesaminare e motivare il suddetto requisito, in quanto lo stesso appare sproporzionato, sovrabbondante e limitativo della concorrenza. In caso contrario, si chiede di fornire puntuale motivazione tecnico-giuridica a supporto della scelta di imporre un requisito numerico così restrittivo. In particolare, si evidenzia che l'art. 100, comma 2 del D. Lgs. 36/2023 impone che i requisiti di partecipazione siano proporzionati e attinenti all'oggetto dell'appalto. Il requisito in esame non si fonda su una valutazione economica complessiva della capacità dell'operatore, ma introduce un vincolo meramente quantitativo sul numero dei contratti, che non risulta necessario né giustificato rispetto all'oggetto della gara. A titolo esemplificativo, un operatore che abbia gestito un unico servizio analogo di importo pluriennale pari a diversi milioni di euro verrebbe comunque illegittimamente escluso, pur dimostrando una capacità economico-organizzativa ampiamente superiore a quella richiesta. Tale impostazione appare in contrasto anche con i principi di libera concorrenza, non discriminazione e massima partecipazione di cui agli artt. 1, 3 e 10 del Codice dei Contratti Pubblici, nonché con i principi europei di cui alla Direttiva 2014/24/UE. Pertanto, si chiede se la Stazione Appaltante intenda riformulare il requisito prevedendo, in alternativa o in sostituzione del numero minimo dei contratti, un criterio basato su un importo complessivo minimo di servizi analoghi svolti, coerente con il valore dell'appalto, oppure altra modalità conforme ai principi di proporzionalità, ragionevolezza e favor participationis.

**Risposta:**

Si conferma il requisito nei termini di cui al Disciplinare di gara, definito nell'esercizio della potestà discrezionale riconosciuta alla SA alla luce del combinato disposto degli artt. 10, co. 3, e 100, d.lgs. 36/2023 (delibera ANAC n. 32 del 17.01.2024; Cons. St., Sez. IV, 01.02.2024, n. 1048), in particolare, la scelta effettuata non risulta limitare la platea dei concorrenti, in quanto esercitata attraverso la previsione di requisiti pertinenti, ragionevoli e proporzionati rispetto alla tipologia e all'oggetto dell'appalto, e cioè l'importo minimo dei contratti è rapportato alla base d'asta, e il numero di 4 contratti, nell'arco del decennio antecedente la data di indizione della procedura, è richiesto al fine di valutare la pluralità e continuità dell'esperienza intesa quale capacità tecnico-professionale, dovendosi evidenziare che «la tutela del principio della libera concorrenza [...] non può automaticamente trasformarsi in un “diritto di partecipazione” per tutti gli operatori



economici operanti nel settore interessato a prescindere dall'interesse pubblico che l'Amministrazione committente persegue attraverso l'indizione di una procedura di gara» (Delibera ANAC n. 368 del 24 luglio 2024).

Rimane ferma la possibilità di partecipare in forma raggruppata o ricorrendo all'avvalimento.

Considerato che i presenti chiarimenti possono influire sulle valutazioni dell'operatore economico in merito alla partecipazione alla procedura, si dispone la proroga del termine per la richiesta di sopralluogo obbligatorio di cui all'art. 11 del Disciplinare di gara alla data del 23 dicembre 2025, ore 12:00.

Varese, *data della firma digitale*

Il RUP  
Dott. Daniele Binda  
*Firmato digitalmente*

**Responsabile Unico del Progetto** (art. 15 D. Lgs. 36/2023): Dott. Daniele Binda  
Tel. +39 0332 21 9330 - email: [daniele.binda@uninsubria.it](mailto:daniele.binda@uninsubria.it)