

## DISCIPLINARE DI GARA

### LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

**dell'unità immobiliare int.2 - piano primo  
sita in via della Scrofa n.115  
ROMA**

Termine ultimo per la consegna delle offerte

**24/10/2025 alle ore 18:00**

## SOMMARIO

<b>ART. 1 – STAZIONE APPALTANTE</b>	<b>3</b>
1.1 <i>Committente</i>	3
1.2 <i>Referente della procedura di gara</i>	3
1.3 <i>Progettazione e Direzione dei lavori</i>	3
1.4 <i>Coordinamento della Sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro</i>	3
<b>ART. 2 – OGGETTO E LUOGO DI ESECUZIONE DELLA GARA D’APPALTO</b>	<b>3</b>
2.1 <i>Natura e consistenza dell’opera da realizzare.</i>	3
2.2 <i>Ambito della consultazione e modalità dell’offerta</i>	3
2.3 <i>Condizioni di partecipazione dei concorrenti</i>	3
<b>ART. 3 – CONDIZIONI DELLA GARA D’APPALTO</b>	<b>4</b>
3.1 <i>Tempi d’esecuzione dei lavori</i>	4
3.2 <i>Periodo di validità delle offerte</i>	4
3.3 <i>Varianti</i>	4
<b>ART. 4 – CONTENUTO DEI DOCUMENTI DELLA GARA D’APPALTO</b>	<b>4</b>
<b>ART. 5 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E ATTRIBUZIONE PUNTEGGI</b>	<b>5</b>
<b>ART. 6 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA</b>	<b>5</b>
➤ <i>DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA</i>	6
➤ <i>DOCUMENTAZIONE TECNICA</i>	6
➤ <i>DOCUMENTAZIONE ECONOMICA</i>	6
<b>ART. 7 – TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA</b>	<b>7</b>
<b>ART. 8 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO</b>	<b>7</b>
<b>ART. 9 – INFORMAZIONI COMPLEMENTARI</b>	<b>7</b>
<b>ART. 10 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI</b>	<b>7</b>

## ART. 1 – STAZIONE APPALTANTE

### 1.1 Committente

PIEUX ETABLISSEMENTS DE FRANCE A ROME ET A LORETTE  
via di Santa Giovanna d'Arco, 12  
00186 Roma

Legale Rappresentante: L'Amministratore, Frate Renaud ESCANDE, o.p.

### 1.2 Referente della procedura di gara

La referente della procedura di gara è l'arch. Caroline MATHIVET, direttrice del patrimonio dei Pieux Etablissements de France à Rome et à Lorette.

### 1.3 Progettazione e Direzione dei lavori

Per la redazione del progetto, la documentazione tecnica relativa la gara di appalto e la Direzione Lavori, è stato incaricato l'Architetto Manuela Pascale iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Roma al n° 19938.

### 1.4 Coordinamento della Sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro

In base alla normativa vigente, l'intervento non è soggetto all'obbligo di nomina del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione (CSP), né alla redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) in fase di progettazione.

Ciascun concorrente alla presente gara d'appalto dovrà dichiarare, al momento della presentazione dell'offerta, l'eventuale intenzione di avvalersi di imprese esecutrici e/o di lavoratori autonomi in subappalto, come indicato al punto 2.3. In tal caso, il Committente provvederà alla nomina di un Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE), ai sensi del D.Lgs. 81/2008.

Ai sensi dell'articolo 89, comma 1, lettera h), del medesimo decreto, l'impresa affidataria è comunque tenuta alla redazione del Piano Operativo di Sicurezza (POS), in conformità a quanto previsto dall'Allegato XV, e, in caso di subappalto, all'adempimento di tutti gli obblighi stabiliti dall'articolo 97 del D.Lgs. 81/2008.

## ART. 2 – OGGETTO E LUOGO DI ESECUZIONE DELLA GARA D'APPALTO

### 2.1 Natura e consistenza dell'opera da realizzare

L'appalto ha per oggetto tutte le opere e prestazioni occorrenti per l'esecuzione a regola d'arte, in conformità con la legislazione vigente e con le regole della tecnica, dei lavori di manutenzione straordinaria presso l'unità immobiliare a destinazione residenziale distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 477 – Particella 83 – Subalterno 24, sita nel Comune di Roma, in via della Scrofa, n°115, int. 2, piano 1, così come indicate e specificate nella scheda descrittiva dei lavori allegata.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile calpestabile pari a mq. 72,5, composta da corridoio, cucina, soggiorno/pranzo, due camere, bagno e ripostiglio.

L'intervento prevede il rifacimento completo degli impianti elettrico, idrico e termico, la predisposizione di un nuovo impianto di climatizzazione, la modifica parziale delle tramezzature per la creazione di un secondo bagno, il rifacimento dei pavimenti e delle finiture, nonché la sostituzione dell'infisso del bagno.

Non sono previste modifiche strutturali né interventi sui prospetti esterni.

### 2.2 Tipologia della gara d'appalto e criterio di valutazione dell'offerta

La tipologia della presente gara d'appalto è a "Procedura Aperta". Il criterio di aggiudicazione adottato è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i parametri e i punteggi stabiliti nel presente disciplinare.

### 2.3 Condizioni di partecipazione dei concorrenti

Ai sensi dell'art.90, comma 9, lettere a), b) e c) del D.Lgs. 81/08 il Responsabile dei Lavori dovrà verificare l'idoneità tecnico professionale dell'impresa affidataria e delle imprese esecutrici (subappalti), con i criteri previsti

al comma 1 dell'Allegato XVII del D.Lgs. 81/08 e dei lavoratori autonomi con i criteri previsti al comma 2 dell'Allegato XVII del D.Lgs. 81/08.

**Quindi tutti i documenti previsti all'art.90, comma 9, lettere a), b) e c) del D.Lgs. 81/08 dovranno necessariamente essere inseriti nell'offerta sia per quanto riguarda l'impresa partecipante alla gara (affidataria ed esecutrice) che per ciascun impresa esecutrice e/o lavoratore autonomo a cui volesse affidare parte dei lavori, pena l'esclusione dalla gara stessa.**

Il candidato dovrà dimostrare:

- **Requisiti economico-finanziari:** aver realizzato, nel triennio antecedente la data di pubblicazione del presente disciplinare, un fatturato complessivo non inferiore al 100% dell'importo a base d'appalto;
- **Requisiti tecnico-organizzativi:** aver eseguito, nel quinquennio antecedente, almeno due lavori analoghi a quello oggetto dell'appalto, per importo non inferiore al 40% dell'appalto in affidamento.

Il candidato non è autorizzato a:

- presentare più di un'offerta;
- presentarsi in un'altra offerta come subappaltatore.

## **ART. 3 – CONDIZIONI DELLA GARA D'APPALTO**

### **3.1 Tempi d'esecuzione dei lavori**

Le opere avranno **INIZIO** dopo il giorno **17 Novembre 2025** e dovranno essere compiutamente **ULTIMATE** entro il termine del giorno **20 Febbraio 2026**.

### **3.2 Periodo di validità delle offerte**

Il periodo di validità delle offerte è di 90 giorni dalla scadenza della consegna delle offerte.

### **3.3 Varianti**

Nessuna variante in corso d'opera sarà autorizzata se non sarà stato consegnato alla Direzione Lavori il relativo computo metrico e se questo non sia stato preliminarmente verificato e vitato dalla stessa Direzione Lavori prima della firma per accettazione da parte del Committente.

## **ART. 4 – CONTENUTO DEI DOCUMENTI DELLA GARA D'APPALTO**

Il bando di gara è composto dal presente disciplinare, da una descrizione generale dei lavori e dal modello per l'attestazione dell'avvenuto sopralluogo, quest'ultimo da portare debitamente compilato, firmato e timbrato al momento del sopralluogo per poterlo far firmare contestualmente dalla Direzione dei lavori.

A seguito del sopralluogo verranno trasmesse per email dalla Direzione dei Lavori:

Per quanto concerne le **AUTORIZZAZIONI AI LAVORI**:

- Autorizzazione Soprintendenza protocollo n° MIC/MIC\_SS-ABAP-RM/19/09/2025/0052992-P;

Per quanto concerne la **DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DEI LAVORI**:

- 01 – DOCUMENTAZIONE DESCrittiva:
  - D01: Relazione storica
  - D02: Relazione tecnica
  - D03: Documentazione fotografica
- 02 – COMPUTO LAVORI:
  - E01: Computo metrico
  - E02: Elenco prezzi unitari
- 03 – ELABORATI GRAFICI:
  - T1: Elaborato grafico autorizzato
  - T2: Pianta ante-operam
  - T3: Pianta demolizioni e ricostruzioni

- T4: Pianta post-operam con arredi
- T5: Pianta elettrico
- T6: Pianta controsoffitti
- T7: Pianta pavimenti.

## ART. 5 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E ATTRIBUZIONE PUNTEGGI

L'aggiudicazione dei lavori avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa a insindacabile giudizio della Committenza, e nessuna impresa potrà avanzare rivalse o pretese di qualsivoglia natura in merito alle decisioni della Committenza stessa.

L'appalto sarà affidato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in base a:

- elementi qualitativi
- elementi quantitativi

secondo i criteri di seguito descritti.

L'offerta economicamente più vantaggiosa viene individuata mediante l'attribuzione di punteggi agli elementi variabili di valutazione delle offerte ammesse in gara, di natura qualitativa e di natura quantitativa.

La ripartizione del punteggio, considerando quello massimo di 100 punti, viene attribuito in base ai seguenti elementi:

➤ **Offerta economica:= 60%**

Per il calcolo dei punteggi da attribuire alle offerte, viene applicata la seguente formula:

$$\text{Punteggio} = 60 * \left[ 1 - \frac{(P - P_{\min})}{P_{\min}} \right]$$

dove

P : prezzo dell'offerta analizzata

$P_{\min}$  : prezzo dell'offerta più bassa (al di fuori del prezzo considerato anormalmente basso)

L'offerta economicamente più vantaggiosa ottiene il punteggio massimo sul criterio prezzo.

Il punteggio minimo è 0, anche quando il risultato ottenuto dalla formula è negativo.

L'Ente Appaltante attribuirà il contratto all'offerta economicamente e tecnicamente più vantaggiosa.

Nel caso in cui errori semplicemente materiali (errori di calcolo o di trascrizione) fossero constatati nell'offerta del candidato, l'impresa sarà invitata a confermare l'offerta rettificata; in caso di rifiuto, l'offerta verrà eliminata e considerata non coerente.

➤ **Offerta tecnica:= 40%**

Questo secondo criterio è composto a sua volta dai 4 seguenti sotto criteri:

Esperienza pregressa dell'impresa appaltatrice in lavori analoghi a quelli oggetto dell'appalto	20%
Proposta di un cronoprogramma dei lavori.	5%
Qualità dell'organigramma e delle maestranze dedicate al cantiere	5%
Organizzazione della sicurezza e misure integrative oltre la normativa vigente	10%

## ART. 6 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere compilata consegnando un file strutturato secondo i criteri di valutazione sopra indicati, e quindi, di fatto, suddivisa nei seguenti paragrafi che consentano, con chiarezza, la valutazione dei singoli criteri richiesti nel presente disciplinare.

Il file dovrà contenere al suo interno 3 cartelle:

➤ **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

- Presente disciplinare di gara firmato per presa visione e accettazione delle modalità di gara;
- Documentazione per la verifica dell'idoneità tecnico professionale in relazione ai lavori da affidare ai sensi dell'Art. 90 comma 9 punto a) del Dlgs 81/08, (Allegato XVII):
  - **Iscrizione alla camera di commercio**, industria e artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;
  - **Documento di valutazione dei rischi** di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) o autocertificazione di cui all'articolo 29, comma 5, del d.lgs. 81/08;
  - **Documento unico di regolarità contributiva** di cui al Decreto Ministeriale 24 ottobre 2007 in corso di validità;
  - **Dichiarazione dell'organico medio annuo**, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate INPS, all'INAIL e alle casse edili;
  - **Dichiarazione** di non essere oggetto di **provvedimenti di sospensione o interdittivi** di cui all'art. 14 d.lgs. 81/08;
  - **Ricevuta di rilascio della patente dei crediti**, tramite il portale dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro, ai sensi dell'obbligo introdotto dall'art. 29, comma 19 del D.L. 19/2024, a meno che l'impresa sia dotata di attestazione SOA in classifica pari o superiore alla III;
  - Copia della **polizza assicurativa aziendale e della polizza C.A.R. (Contractor's All Risks)** con massimali adeguati all'importo dei lavori.;
  - **Dichiarazione** attestante la **formazione e l'informazione** dei lavoratori;
  - **Dichiarazione sulla veridicità** delle informazioni fornite;
  - **Attestato di avvenuto sopralluogo esclusivamente** redatto compilando, timbrando e firmando il modello allegato;
  - **Dichiarazione da parte dell'impresa** di aver preso visione delle condizioni locali e di aver verificato la consistenza dei lavori, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dei prezzi unitari;

➤ **DOCUMENTAZIONE TECNICA**

contenente la seguente documentazione:

- un CURRICULUM che elenca LAVORI SIMILI eseguiti nell'ultimo quinquennio, con dettagli su importi, tipo di tutela e fotografie esplicative.
- una RELAZIONE TECNICA di massimo due pagine che include:
  - le indicazioni relative ai modi d'esecuzione previsti e degli eventuali subappaltatori che saranno impiegati, indicando sia il numero che la qualifica di quest'ultimi;
  - una relazione esplicativa sulle scelte tecniche e organizzative assunte, volte alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ai sensi del D.Lgs.81/2008 e s.m.i.

Un'attenzione particolare sarà data alle relazioni esposte con chiarezza e sintesi e che presentano documentazione annessa puntuale.

➤ **DOCUMENTAZIONE ECONOMICA**

contenente l'offerta economica completa del computo metrico debitamente compilato.

L'offerta potrà essere corredata, in caso si ritenesse opportune, di un'ulteriore nota di precisazioni per eventuali lavorazioni non perfettamente stimabili in sede di appalto.

Nella stessa offerta economica dovrà essere esplicitamente dichiarato:

- di aver preso conoscenza e accettato tutte le difficoltà realizzative, intrinseche ed estrinseche, e che sono state tenute conto nella determinazione del prezzo offerto, ritenuto remunerativo;

- di aver verificato i contenuti qualitativi e quantitativi del computo metrico estimativo che, pertanto, non potranno essere contestati in fase operativa;
- che la propria offerta è irrevocabile e valida per 180 giorni.

**Nota bene 1:** Prima di procedere all'esame delle candidature, nel caso i documenti sopra elencati mancassero o fossero incompleti, il Committente si riserva di chiedere a tutti i candidati interessati di fornire o completare detti documenti entro 6 giorni.

**Nota bene 2:** Sono condizioni di esclusione senza possibilità di regolarizzazione:

- la mancata presentazione della documentazione per la verifica dell'idoneità tecnico professionale ai sensi dell'art. 90 del D.lgs. 81/01;
- la mancata presentazione della documentazione per la verifica delle scelte tecniche e organizzative assunte, volte alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ai sensi del D.Lgs.81/2008 e s.m.i.

## ART. 7 – TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere trasmessa esclusivamente in modalità telematica mediante invio a mezzo PEC entro e non oltre il:

**24/10/2025 alle ore 18:00**

al seguente indirizzo PEC: [pieux.etablissements.france@pec.it](mailto:pieux.etablissements.france@pec.it)

Nel campo "oggetto" della PEC si dovrà specificare quanto segue:

"OFFERTA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE  
INT. 2, SITA IN ROMA, VIA DELLA SCROFA N.115"

## ART. 8 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

La partecipazione alla gara è subordinata all'effettuazione di un sopralluogo obbligatorio presso l'immobile oggetto dell'appalto, da svolgersi con la presenza del Direttore dei Lavori e/o di un rappresentante della Committenza.

Le giornate disponibili per il sopralluogo sono fissate nei giorni **20/10/2025 e il 21/10/2025**. La relativa richiesta dovrà essere trasmessa **entro e non oltre il 17/10/2025, ore 18:00**, esclusivamente all'indirizzo e-mail seguente:

**arch.pascale@alice.it**

A seguito del sopralluogo sarà trasmessa per email dalla Direzione dei Lavori la documentazione tecnica di gara.

## ART. 9 – INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Per qualunque tipo di informazione è possibile contattare :

- il Direttore dei Lavori arch. Manuela Pascale tel. 349/0519954
- i Pieux Etablissements de France à Rome et à Lorette nelle persone :
  - dell'arch. Caroline Mathivet al tel. 06/68827285;
  - dell'ing. Andrea Marchi al tel. 06/68827289.

## ART. 10 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti di cui al D.lgs. n. 196/2003 e al Regolamento Europeo n. 679/2016, le Parti prestano idoneo consenso l'un l'altra, al trattamento dei propri dati personali, dichiarando di aver ricevuto tutte le informazioni di cui alle citate normative. Altresì, si autorizzano reciprocamente alla comunicazione dei dati a terzi esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare.

Roma, \_\_\_\_\_

Per presa visione e accettazione delle modalità di gara

Il titolare della ditta