

DISCIPLINARE DI GARA

**LAVORI DI MANUTENZIONE E RISANAMENTO
DEGLI SPAZI ESTERNI
- cortile interrato parcheggio e giardino piano terra su strada -
dell'edificio di via Boezio 17, angolo via Ovidio 7/7a
ROMA**

Termine ultimo per la consegna delle offerte

10/09/2026 alle ore 12:00

SOMMARIO

ART. 1 – STAZIONE APPALTANTE	3
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
ART. 2 – OGGETTO E LUOGO DI ESECUZIONE DELLA GARA D'APPALTO	3
2.1 <i>Natura e consistenza dell'opera da realizzare</i>	3
2.2 <i>Tipologia della gara d'appalto e criterio di valutazione dell'offerta</i>	3
2.3 <i>Condizioni di partecipazione dei concorrenti</i>	4
ART. 3 – CONDIZIONI DELLA GARA D'APPALTO	4
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
ART. 4 – CONTENUTO DEI DOCUMENTI DELLA GARA D'APPALTO	4
ART. 5 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E ATTRIBUZIONE PUNTEGGI	5
ART. 6 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA	6
➤ <i>DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA</i>	6
➤ <i>DOCUMENTAZIONE TECNICA</i>	7
➤ <i>DOCUMENTAZIONE ECONOMICA</i>	7
ART. 7 – TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA	8
ART. 8 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO	8
ART. 9 – INFORMAZIONI COMPLEMENTARI	8
ART. 10 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	8

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 Augusto Fanasca iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Roma al n° 5623.

1.4 Coordinamento della Sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro

L'intervento è disciplinato dal Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC). Il Coordinamento della Sicurezza è affidato all'arch. Daniela Falconi.

L'impresa affidataria è tenuta al rigoroso rispetto del PSC e del D.Lgs. 81/2008, nonché alla trasmissione preventiva del Piano Operativo di Sicurezza (POS) prima dell'effettivo inizio dei lavori e al suo aggiornamento in caso di modifiche delle lavorazioni, integrazioni tecnologiche o varianti operative.

I costi della sicurezza, individuati nell'Allegato «Cs – Costi Sicurezza», sono riferiti alle misure previste dal PSC e non sono soggetti a ribasso. Restano a carico dell'impresa gli ordinari adempimenti di sicurezza aziendale previsti dalla normativa vigente.

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 dei lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo degli spazi esterni dell'edificio sito in Roma, via Boezio n. 17, angolo via Ovidio nn. 7/7a, immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, come descritte nel Capitolato, nei computi metrici e negli elaborati grafici di progetto.

L'intervento è articolato in due aree distinte:

- FASE A: cortile al piano interrato con parcheggio;
- FASE B: giardino al piano terra su strada.

Le due aree non sono collegate internamente e il passaggio tra esse avviene esclusivamente attraverso il marciapiede pubblico; le lavorazioni dovranno pertanto essere organizzate in macro-fasi distinte e sequenziali, nel rispetto del PSC.

Le lavorazioni comprendono, in sintesi: demolizioni e scavi; rifacimento delle pavimentazioni e della rete di smaltimento delle acque meteoriche; risanamento delle murature interessate da umidità, ripristino degli intonaci e delle finiture; impermeabilizzazioni; tinteggiature e opere in ferro; sistemazione delle aiuole; adeguamento dell'impianto di illuminazione esterna; opere impiantistiche e accessorie indicate nel Capitolato e nei computi.

Non sono previste modifiche strutturali; gli interventi sulle superfici esterne sono limitati alle opere di risanamento, ripristino e finitura previste dagli elaborati di progetto.

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

Possono partecipare alla presente procedura le imprese in possesso dei requisiti di idoneità tecnico-professionale, economico-finanziaria e tecnico-organizzativa adeguati alla natura e all'entità dei lavori oggetto dell'appalto.

Ai sensi dell'art. 90, comma 9, lettera a), del D.Lgs. 81/2008, il Committente procederà alla verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'impresa affidataria, delle imprese esecutrici e degli eventuali lavoratori autonomi, secondo quanto previsto dall'Allegato XVII del medesimo decreto.

A tal fine, il concorrente dovrà produrre la documentazione indicata nel successivo art. 6 del presente disciplinare, e dichiarare l'eventuale ricorso al subappalto, indicando le lavorazioni che intende subappaltare.

A garanzia del rispetto delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il concorrente dovrà essere in possesso di **attestazione SOA nella categoria OG 2 – Restauro e manutenzione dei beni immobili** sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali – **classifica II o superiore**.

Il concorrente dovrà inoltre possedere e dimostrare i seguenti requisiti:

- **Requisiti economico-finanziari:** dimostrare un'adeguata capacità economico-finanziaria in relazione alla natura e alla complessità dei lavori oggetto dell'appalto, mediante dichiarazione del fatturato complessivo realizzato nel triennio antecedente la data di pubblicazione del presente disciplinare.
- **Requisiti tecnico-organizzativi:** aver eseguito, nel quinquennio antecedente, almeno due lavori analoghi per natura e complessità a quelli oggetto dell'appalto, indicando importi, oggetto, periodo di esecuzione e committente.

Il mancato possesso dei requisiti richiesti costituisce causa di esclusione dalla procedura. Eventuali carenze o incompletezze della documentazione potranno essere oggetto di richiesta di integrazione da parte del Committente, secondo quanto previsto all'art. 6.

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 **1° ottobre 2026** e dovranno essere compiutamente ULTIMATE entro il **15 gennaio 2027**, nel rispetto delle tempistiche indicate nel cronoprogramma allegato.

L'utilizzo delle aree soggette a OSP, richiesta a decorrere dal 7 ottobre 2026, resta subordinato al rilascio della relativa autorizzazione.

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 previa presentazione alla Direzione Lavori della relativa documentazione tecnico-economica che, dopo la verifica e l'approvazione della stessa, dovrà essere successivamente accettata per iscritto da parte della Committenza.

Le alternative di pavimentazione espressamente richieste nei documenti di gara non costituiscono varianti in corso d'opera e dovranno essere entrambe quotate secondo le modalità indicate.

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

La documentazione di gara è costituita dal presente disciplinare e dal **modello per l'attestazione dell'avvenuto sopralluogo**, da presentare debitamente compilato, firmato e timbrato al momento del sopralluogo, ai fini della sottoscrizione contestuale da parte della Direzione dei Lavori.

A seguito dell'avvenuta effettuazione del sopralluogo obbligatorio, gli elaborati e i documenti di seguito elencati, che costituiscono parte integrante della documentazione di gara, saranno resi disponibili tramite apposito link di accesso:

AUTORIZZAZIONI AI LAVORI:

- Autorizzazione Soprintendenza – protocollo n° MIC_SS_ABAP-RM/14/12/2021/0055749-P
- SCIA Roma Capitale – Municipio I – protocollo n° CA 2025/132582
- Richiesta OSP– protocollo n° CA/2026/0146532 del 06/08/2026

DESCRIZIONE, QUANTIFICAZIONE E SICUREZZA DEI LAVORI

01 – DOCUMENTAZIONE DESCRITTIVA:

- Capitolato descrittivo dei lavori;
- Computi metrici:
- Allegato «A» – Cortile piano interrato con parcheggio, Rev. 01 del 07/08/2026;
- Allegato «B» – Giardino piano terra su strada, Rev. 01 del 07/08/2026;
- Cronoprogramma dei lavori, Rev. 00 del 06/08/2026;
- Specifiche tecniche dell'impianto di illuminazione e schede tecniche dei materiali richiamati dal Capitolato

02 – DOCUMENTI DI SICUREZZA:

- Allegato «Cs» – Costi Sicurezza, Rev. 01 del 09/07/2026;
- PSC – Piano di Sicurezza e Coordinamento;

03 – ELABORATI GRAFICI:

- A00 – Planimetria generale ;
- A01 – Planimetria di dettaglio FASE «A»;
- A02 – Prospetti controterra; A03 – Prospetti edificio;
- A04 – Prospetti recinzioni su strada;
- A05 – Illuminazione FASE «A»;
- B01 – Planimetria di dettaglio FASE «B»;
- B02 – Prospetti FASE «B»;
- B03 – Illuminazione FASE «B».

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 rinvase 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 con il prezzo più basso ottiene il punteggio massimo previsto per il criterio economico.

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 costatati 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	10%
Organizzazione e cronoprogramma operativo, con esplicitazione della sequenza FASE «A» / FASE «B» e della gestione delle interferenze	10%
Qualità dell'organigramma in ordine al livello tecnico delle maestranze e dei mezzi d'opera/attrezzature in possesso per il cantiere	10%
Organizzazione della sicurezza e misure integrative per l'attuazione del PSC, per la gestione delle due aree di cantiere e delle interferenze con spazi pubblici e residenti	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, natura e tipo di tutela dell'immobile, periodo di esecuzione, committente e fotografie esplicative.
- una RELAZIONE TECNICA di massimo due pagine, oltre eventuali schede e allegati, che includa:
 - le modalità di esecuzione e l'organizzazione delle FASI «A» e «B», la logistica del cantiere, le modalità di gestione delle interferenze, l'organigramma, le maestranze e i mezzi/attrezzature previsti, nonché l'indicazione degli eventuali subappaltatori già individuati;
 - le scelte tecniche e organizzative per la tutela della salute e della sicurezza e per l'attuazione del PSC, nonché le eventuali misure integrative proposte, con particolare riferimento alla configurazione dell'OSP finalizzata a evitare interferenze con il transito pedonale sul marciapiede pubblico e con la presenza e il transito dei residenti negli spazi condominiali.

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 dei computi metrici Allegato «A» e Allegato «B», debitamente compilati in tutte le voci con prezzi unitari e importi. Dovranno essere quotate separatamente entrambe le alternative di pavimentazione previste per cortile e giardino.

I costi della sicurezza di cui all'Allegato «Cs» non sono soggetti a ribasso.

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 gara, senza modificare unilateralmente quantità, prestazioni o prescrizioni dei documenti di progetto

Nella stessa offerta economica dovrà essere esplicitamente dichiarato:

- di aver preso conoscenza e accettato le difficoltà realizzative, logistiche e organizzative, comprese la separazione delle aree di cantiere, le interferenze con spazi condominiali e pubblici e le prescrizioni relative all'OSP, e di averne tenuto conto nella determinazione del prezzo offerto;
- di aver verificato i contenuti qualitativi e quantitativi dei computi metrici e di aver preso visione del Capitolato, degli elaborati grafici, del PSC e delle prescrizioni autorizzative applicabili che, pertanto, non potranno essere contestati in fase operativa;
- che la propria offerta è irrevocabile e valida per 90 giorni dalla scadenza del termine di presentazione.

Nota bene 1: Prima di procedere all'esame delle offerte, 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. 81/2008;
- 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:

10/09/2026 alle ore 12:00

al seguente indirizzo PEC: pieux.etablissements.france@pec.it

Nel campo “oggetto” della PEC si dovrà specificare quanto segue:

“OFFERTA PER LAVORI DI MANUTENZIONE E RISANAMENTO DEGLI SPAZI ESTERNI
DELL'EDIFICIO DI VIA BOEZIO 17 / VIA OVIDIO 7/7A ”

ART. 8 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

La partecipazione alla gara è subordinata all'effettuazione di un **sopralluogo obbligatorio** presso il fabbricato e le aree esterne oggetto dell'appalto, da svolgersi, previo appuntamento, alla presenza del Direttore dei Lavori e/o di un rappresentante della Committenza, nei giorni **3 e 4 settembre 2026**.

La richiesta di appuntamento per il sopralluogo dovrà essere trasmessa **entro e non oltre le ore 18:00 del 27 agosto 2026**, esclusivamente al seguente indirizzo e-mail:

info@studiofanasca.com

Al momento del sopralluogo il concorrente dovrà presentare il **modello di attestazione dell'avvenuto sopralluogo**, debitamente compilato, firmato e timbrato, per la sottoscrizione contestuale da parte della Direzione dei Lavori e/o della Committenza.

A seguito del sopralluogo, la Direzione dei Lavori e/o la Committenza renderanno disponibile la documentazione tecnica di gara prevista dal presente disciplinare.

ART. 9 – INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Per qualunque tipo di informazione è possibile contattare :

- il Direttore dei Lavori, arch. Augusto Fanasca, tel. 06/5921344 – 06/5917350, cell. 347.6322589, e-mail: info@studiofanasca.com;
- i Pieux Etablissements de France à Rome et à Lorette nella persona dell'ing. Andrea Marchi al tel. 06/68827289, e-mail: ingandreamarchi@gmail.com.

ART. 10 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dai concorrenti nell'ambito della presente procedura saranno trattati nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., esclusivamente per le finalità connesse allo svolgimento della gara, alla verifica dei requisiti, all'eventuale affidamento e alla successiva esecuzione del contratto.

Il conferimento dei dati richiesti è necessario ai fini della partecipazione alla procedura. I dati potranno essere comunicati ai professionisti incaricati dalla Committenza e agli altri soggetti cui la comunicazione sia necessaria per lo svolgimento della gara o prevista dalla normativa vigente e saranno conservati per il tempo necessario al perseguimento delle suddette finalità e all'adempimento degli obblighi di legge.

Il Titolare del trattamento è PIEUX ETABLISSEMENTS DE FRANCE A ROME ET A LORETTE, con sede in via di Santa Giovanna d'Arco 12, 00186 Roma, PEC: pieux.etablissements.france@pec.it.

Gli interessati possono esercitare i diritti previsti dagli artt. 15 e seguenti del GDPR e proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Roma, _____

Per presa visione e accettazione delle modalità di gara

Il titolare della ditta