



Istituto Romano di San Michele

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

AREA TECNICA

UFFICIO TECNICO MANUTENTIVO E PROGETTAZIONE

AVVIO DI INDAGINE DI MERCATO PER INDIVIDUAZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA, SENZA PREVIA PUBBLICAZIONE DI UN BANDO DI GARA, PER L’AFFIDAMENTO DEI “LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DELLA COPERTURA DEL VILLINO CRESPI, SITO A ROMA IN VIA G. A. GUATTANI, 17” AI SENSI DELL’ART. 50, COMMA 1 - LETTERA C), DEL D.LGS. N. 36/2023

CUP: D89D21000010002

**AVVISO PUBBLICO VOLTO ALLA SELEZIONE
DI 5 (CINQUE) CONCORRENTI
DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA**

L’ASP Istituto Romano di San Michele, mediante la pubblicazione del presente avviso pubblico, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 1003 del 13/11/2025, intende espletare un’indagine di mercato finalizzata alla verifica dell’esistenza di operatori economici interessati a partecipare alla procedura negoziata in oggetto.

L’indagine di mercato cui il presente avviso si riferisce è preordinata a conoscere gli operatori interessati a partecipare alla procedura di gara per l’affidamento dei lavori in oggetto.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara; esso non è vincolante per l’Ente ed è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori.

L’indagine è effettuata per l’acquisizione di tutte le informazioni necessarie all’individuazione, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, adeguatezza, proporzionalità e pubblicità di n. 5 (cinque) concorrenti da invitare a formulare offerta nella procedura negoziata, senza previa pubblicazione di un bando di gara, indetta ai sensi dell’art. 50, comma 1 - lettera c), del D.Lgs. n. 36/2023.

Resta comunque stabilito sin da ora che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento sia di tipo negoziale che pubblico.

I risultati della presente indagine di mercato saranno formalizzati con esclusione delle informazioni che potrebbero compromettere la posizione degli operatori sul mercato di riferimento e, comunque, nel rispetto delle previsioni di cui all’art. 35 del D.Lgs. n. 36/2023 in riferimento alla tempistica prevista per la conoscibilità di alcuni dati e atti di gara.

In relazione alla su indicata procedura di gara ed ai sensi dell'art. 2, comma 3, dell'Allegato II.1 al D.Lgs. n. 36/2023 di seguito si forniscono le seguenti informazioni.

- 1) **Stazione Appaltante:** Istituto Romano di San Michele – Azienda pubblica di servizi alla persona – Piazzale Antonio Tosti, 4 - 00147 - Roma;
- 2) **Lavori:** “Lavori di riqualificazione e messa in sicurezza della copertura del Villino Crespi, sito a Roma in Via G. A. Guattani, 17”;
- 3) **Luogo di esecuzione:** Via Giuseppe Antonio Guattani, 17 – 00161 Roma;
- 4) **Importo stimato dei lavori:** € 498.637,06 di cui:
 - 4.1) € 201.178,19 per costi legati all’attuazione delle misure di sicurezza, legati allo specifico cantiere e predeterminati dalla Stazione Appaltante, da non assoggettare a ribasso d’asta;
 - 4.2) € 160.151,59 per costi della manodopera stimati ai sensi dell’art. 41, comma 13, del D.Lgs. n. 36/2023 e incorporati dall’importo soggetto a ribasso d’asta ai sensi del comma 14 del medesimo art. 41;
- 5) **CCNL applicabile al personale dipendente impiegato nell’appalto:** ai sensi dell’art. 11, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023 e dell’Allegato I.01 al medesimo decreto il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell’attività oggetto dell’appalto svolta all’impresa anche in maniera prevalente è: F012 CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili e affini e delle Cooperative settore Edilizia.
- 6) **Natura dei lavori:** i lavori da realizzare consistono, essenzialmente, nella riqualificazione e messa in sicurezza della copertura del Villino Crespi, tramite le lavorazioni elencate:
 - Pulizia del sottotetto dal guano;
 - Sostituzione travi lignee in copertura;
 - Inserimento nuove travi lignee;
 - Rifacimento parziale del tavolato;
 - Rifacimento completo della guaina;
 - Sostituzione linea di gronda;
 - Inserimento nuove travi in acciaio;
 - Smontaggio e successivo rimontaggio delle tegole di copertura con integrazione parti ammalorate;
 - Ripresa intonaco locali sottotetto;
 - Nuove tinteggiature locali sottotetto;
 - Revisione abbaini.L’immobile è tutelato ai sensi dell’art. 10 co. 1 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.
- 7) **Contabilizzazione dei lavori:** a corpo;
- 8) **Anticipazione:** ai sensi dell’art. 125, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016 in misura pari al 20% (venti per cento) del valore del contratto d’appalto
- 9) **Requisiti di partecipazione:** per partecipare alla procedura negoziata in oggetto gli operatori economici devono essere in possesso dei seguenti requisiti:
 - 9.1) iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell’Albo delle Imprese artigiane per attività pertinenti con quelle oggetto della presente procedura di gara;
 - 9.2) assenza delle cause di esclusione di cui all’art. 94 ed all’art. 95 del D.Lgs. n. 36/2023;
 - 9.3) assenza di altre cause di incompatibilità o comunque ostative alla stipula di contratti con la P.A.;
 - 9.4) possesso dei seguenti requisiti di qualificazione previsti dall’art. 100 del Codice e dall’Allegato II.12 al medesimo Codice: categoria OG2 importo € 498.637,06 classifica II (prevalente);

- 10) **Subappalto:** per l'appalto in oggetto trovano applicazione le disposizioni dell'art. 119 del D.Lgs. n. 36/2023, in materia di subappalto. L'eventuale subappalto non può superare la quota del 50,1% dell'importo complessivo del contratto di lavori. Ai sensi dell'art. 119, comma 17, del Codice le lavorazioni subappaltate non potranno formare oggetto di ulteriore subappalto in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto e dell'esigenza di rafforzare il controllo delle attività di cantiere e più in generale dei luoghi di lavoro alla luce della particolarità del sito, del contesto operativo e della gestione delle lavorazioni interferenti (divieto di subappalto a cascata);
- 11) **Avvalimento:** non si applica l'avvalimento ai sensi dell'art. 132, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023;
- 12) **Criterio di aggiudicazione:** criterio del minor prezzo;
- 13) **Aggiudicazione:** l'aggiudicazione dell'appalto avverrà entro il termine di tre mesi dalla data dall'invio degli inviti a offrire, in riferimento all'Allegato I.3 al D.Lgs. N. 36/2023;
- 14) **Consegna dei lavori:** si procederà alla consegna dei lavori in conformità al disposto dell'art. 3 dell'Allegato II.14 al D.Lgs. n. 36/2023, fatta salva la facoltà della Stazione Appaltante di ricorrere alla consegna dei lavori in via d'urgenza ai sensi di legge;
- 15) **Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori:** i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori sono indicati nell'art. 4 del Capitolato Speciale d'Appalto (156 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di inizio dei lavori come risultante dal verbale di cui all'art. 3 dell'Allegato II.14 al D.Lgs. n. 36/2023);
- 16) **Penali, premio di accelerazione, pagamenti** per l'appalto in oggetto:
- 16.1) ai sensi dell'art. 126 del D.Lgs. n. 36/2023 le penali dovute per il ritardato adempimento, determinate in relazione all'entità delle conseguenze legate al ritardo, sono calcolate in misura giornaliera pari all'uno‰ (uno per mille) dell'ammontare netto contrattuale e non possono comunque superare, complessivamente, il 10% (dieci per cento) dell'ammontare netto contrattuale;
- 16.2) i termini di pagamento sono disciplinati dall'art. 125 del D.Lgs. n. 36/2023;
- 17) **Revisione Prezzi:** si applicano le disposizioni previste dall'art. 60 del Codice;
- 18) **Stipula del contratto ed avvio dell'esecuzione:** per la stipula del contratto non è necessario attendere il termine dilatorio. La stipula del contratto avverrà entro trenta giorni dall'aggiudicazione. La mancata stipula del contratto nel termine fissato per fatto dell'aggiudicatario può costituire motivo di revoca dell'aggiudicazione;
- 19) **Responsabile Unico del Progetto:** per la procedura di affidamento in oggetto il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, è l'architetto Nicoletta Licastro, - Ufficio Tecnico Manutentivo Progettazione, contattabile ai seguenti indirizzi:
Posta elettronica: uff.tecnico@irsm.it
Posta elettronica certificata: irsm.tecnico@irsm.postecert.it

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

AVVISA

chiunque abbia interesse ad essere invitato alla procedura negoziata di cui sopra a proporre la propria candidatura inviando la propria istanza di partecipazione alla presente indagine di mercato entro il **termine perentorio delle ore 18:00 del giorno 20 novembre 2025**.

Ai sensi dell'art. 25 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023, l'espletamento della procedura di cui al presente avviso avverrà attraverso l'utilizzazione della piattaforma telematica Net4market, il cui

accesso è consentito dall'apposito link presente sul portale www.irmsm.it, mediante la quale verranno gestite le fasi di richiesta e presentazione delle candidature, la scelta dei concorrenti da invitare alla successiva procedura negoziata e le comunicazioni con i candidati ed i concorrenti selezionati.

L'istanza di partecipazione dovrà pervenire **esclusivamente a mezzo piattaforma telematica** e ad essa dovrà essere allegata dichiarazione in carta semplice, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia del documento di riconoscimento – in corso di validità – del dichiarante, con la quale il legale rappresentante dell'operatore economico attesta:

1. di non ricadere in alcuna delle clausole di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 nonché in nessuna altra causa, prevista dalla vigente legislazione, che determini incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione o in ogni altra situazione considerata dalla legge pregiudizievole o limitativa della capacità contrattuale, ivi comprese le cause di incompatibilità che comportano l'esclusione dalla procedura di affidamento in oggetto;
2. di essere in possesso, specificandoli, dei requisiti di ordine tecnico-professionale di cui al precedente paragrafo 9) del presente avviso;
3. di essere in possesso dei requisiti di selezione degli operatori da invitare alla procedura negoziata come indicati nel presente avviso.

Non verranno prese in considerazione istanze prive della suddetta dichiarazione.

La suddetta dichiarazione va resa utilizzando il fac-simile allegato. Non verranno prese in considerazione istanze: prive della suddetta dichiarazione e/o prodotte con dichiarazioni incomplete, prive della sottoscrizione del dichiarante, prive di copia del documento di riconoscimento del dichiarante, recanti correzioni e/o cancellature e/o abrasioni che non siano espressamente confermate dal dichiarante mediante apposita dichiarazione e sottoscrizione a margine.

La suddetta dichiarazione ed i relativi documenti ad essa allegati dovranno essere prodotti come documento informatico, ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e sottoscritti digitalmente ai sensi dell'art. 24 del medesimo decreto legislativo.

Al riguardo si precisa che in sede di verifica di ammissione dei candidati alla fase di selezione verranno interpretati come:

- a) non prodotti né trasmessi dal candidato e, quindi, non acquisiti dalla Stazione Appaltante i dati e/o le informazioni e/o i documenti corrispondenti a campi del suddetto fac-simile che non siano stati esattamente completati con i dati richiesti;
- b) non prodotti né trasmessi dal concorrente e, quindi, non acquisiti dalla Stazione Appaltante i documenti e/o i dati e/o le dichiarazioni per i quali, se richiesto, non sia stata barrata con una croce o, comunque, con un segno evidente ed inequivocabile la relativa e corrispondente casella inserita nel fac-simile allegato.

L'Istituto Romano di San Michele, sulla scorta delle richieste pervenute entro il termine su indicato ed ammesse alla selezione, individuerà i n. 5 (cinque) concorrenti che saranno invitati alla procedura negoziata mediante i sotto elencati **criteri di selezione**:

1. Importo complessivo dei lavori eseguiti regolarmente e con buon esito nel periodo 2019-2024 per la categoria prevalente OG2 (da dimostrare con i CEL):
 - a) fino a € 498.637,06 – punti 1
 - b) fino a € 598.364,47 – punti 3
 - c) fino a € 698.091,88 – punti 5
2. Aver eseguito lavori analoghi su edifici tutelati nel periodo 2019-2024 (da dimostrare con i CEL o curriculum aziendale): punti 5

Agli operatori individuati come potenziali soggetti da invitare alla procedura negoziata

verrà richiesto di comprovare, entro 7 (sette) giorni dalla data della richiesta e mediante trasmissione di idonea documentazione, il possesso dei requisiti indicati in fase di domanda partecipazione.

Qualora la documentazione non sia fornita o non confermi il possesso dei requisiti autodichiarati nell'istanza di partecipazione, si procederà all'esclusione del candidato dalla graduatoria e si provvederà ad individuare un nuovo candidato collocato in graduatoria nella posizione immediatamente successiva.

Sono fatti salvi i provvedimenti conseguenti all'accertamento di false dichiarazioni.

Al termine dell'espletamento delle operazioni su indicate la graduatoria finale e l'elenco degli operatori economici che saranno invitati a gara mediante la procedura negoziata sarà approvato dall'organo deputato della stazione appaltante nel rispetto del principio di segretezza previsto dall'art. 35 del D.Lgs. n. 36/2023.

Trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 101 del D.Lgs. n. 36/2023.

Qualora, a causa del pari collocamento in graduatoria di diversi operatori economici, fosse necessario procedere ad un sorteggio, la data e le modalità di svolgimento dello stesso saranno comunicate con avviso pubblicato nella Sezione Amministrazione Trasparente del sito internet della stazione appaltante e nella Sezione dedicata alla procedura all'interno della piattaforma telematica utilizzata. Il sorteggio, in ogni caso, sarà svolto con modalità adeguate a garantire la segretezza degli operatori economici che saranno successivamente invitati alla procedura negoziata. Nell'avviso saranno specificati i soggetti che potranno assistere al sorteggio.

Le comunicazioni attraverso la piattaforma telematica sostituiscono ogni altra forma di comunicazione, per cui si invitano gli operatori a verificare costantemente i siti internet su indicati.

Il Responsabile Unico del Progetto è l'architetto Nicoletta Licastro - Ufficio Tecnico Manutentivo Progettazione - telefono 06 51858208, contattabile altresì ai seguenti indirizzi:

Posta elettronica: uff.tecnico@irsm.it

Posta elettronica certificata: irsm.tecnico@irsm.postecert.it

Si comunica, altresì, che ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del [D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003](#), per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo:

- i dati forniti verranno utilizzati unicamente ai fini della conclusione del procedimento connesso alla manifestazione di interessi in oggetto nonché delle attività ad esso correlate e conseguenti;
- in relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avverrà mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi;
- i dati potranno essere trattati anche in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati;
- il trattamento dei dati giudiziari è effettuato esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa in materia di acquisizione di beni e servizi ed avviene sulla base dell'autorizzazione al trattamento dei dati a carattere giudiziario da parte di privati, di enti pubblici economici e di soggetti pubblici, rilasciata dal Garante per la protezione dei dati personali;
- il conferimento dei dati è necessario per la predisposizione delle procedure di gara relative all'affidamento in oggetto e, pertanto, il mancato conferimento determina l'impossibilità di dar corso alle suddette attività;
- potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali gli operatori designati dall'Istituto per il trattamento dei dati personali.
- in ogni caso, le operazioni di comunicazione e diffusione di dati personali, diversi da quelli sensibili e giudiziari, saranno essere effettuate dall'ente solo nel rispetto di quanto previsto dal

Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo.

Il presente avviso è pubblicato per giorni 7 (sette) naturali e consecutivi sul sito internet dell'Istituto Romano di San Michele all'indirizzo: www.irmsm.it nonché sull'Albo Pretorio on line e sulla BDNCP dell'Anac.

L'Ente si riserva altresì di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dar seguito all'indizione della successiva gara per l'affidamento dei lavori in oggetto.

Allegati:

- 1) Modello istanza di partecipazione
- 2) Capitolato Speciale d'Appalto

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Arch. Rosanna Galanti