



Fondazione Nicolò Piccolomini
Via Aurelia Antica, n. 164
00165 – Roma

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Indagine di mercato ai sensi dell'art. 2 dell'Allegato II.1 al D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, finalizzata all'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata senza bando ex art. 50, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 36/2023 per l'affidamento di un Accordo Quadro con unico operatore ex art. 59 del D.Lgs. 36/2023, avente ad oggetto i servizi di progettazione esecutiva e i lavori di manutenzione integrata, ordinaria e straordinaria, dei beni immobili e del patrimonio della Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia d'Arte Drammatica
CUP: F82D26000160005

Determina di autorizzazione a contrarre n.21 del 04.08.26

1) STAZIONE APPALTANTE

ASP Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia d'Arte Drammatica

Sede legale: Via Aurelia Antica, 164 – 00165 Roma

PEC: fondazionepiccolomini@pec.it

Sito istituzionale: www.fondazionepiccolomini.it

Profilo del committente: www.fondazionepiccolomini.it/amministrazione-trasparente

Commissario Straordinario: Dott. Claudio Malavasi, nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio 11 marzo 2026, n. T00047.

Piattaforma di approvvigionamento digitale: Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA), gestito da Consip S.p.A. (www.acquistinrete.it), ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 36/2023.

RUP: Dott. Claudio Malavasi, nominato con Determinazione del Commissario Straordinario n. 28 del 17.09.2026.

2) OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

Il presente avviso è finalizzato all'individuazione di operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 36/2023, per l'affidamento di un Accordo Quadro ex art. 59 del D.Lgs. 36/2023 con un unico operatore economico, della durata di 12 mesi, avente ad oggetto:

- a) i servizi di progettazione esecutiva (appalto integrato ex art. 44 del D.Lgs. 36/2023), remunerati a misura, per un importo massimo stimato di € 100.000,00 (euro centomila/00), IVA esclusa;
- b) i lavori di manutenzione integrata, ordinaria e straordinaria, remunerati a misura, per un importo massimo stimato di € 850.000,00 (euro ottocentocinquantamila/00), IVA esclusa;

dei beni immobili e del patrimonio della Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia d'Arte Drammatica, sito nel Comune di Roma, come analiticamente descritto nel Capitolato Speciale d'Appalto e nel Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) approvati con Determinazione del Commissario Straordinario n. 21 del 04.08.26.

3) DESCRIZIONE SINTETICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare della Fondazione, esteso per circa 22 ettari nel quadrante urbano tra via Aurelia Antica e via San Damaso, comprende a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) Villa «Casa del Sole» (Villa Piccolomini) – via Aurelia Antica, 164: villa seicentesca con parco interno di circa 4 ettari, giardini all'italiana, portico, casa del custode ed ex lavanderie, di interesse storico-architettonico;
- b) Area della Fornace di S. Bruno – via della Cava Aurelia: complesso di oltre 1 ettaro comprendente la fornace storica (di rilevante interesse archeologico-industriale) e vari fabbricati con destinazioni artigianali, commerciali e residenziali, in parte locati e in parte sfitti;
- c) Area Vicolo del Gelsomino / Via del Gelsomino: complesso di fabbricati abitativi (abitazioni popolari, rurali e civili), magazzini e aree scoperte, per oltre 1 ettaro;
- d) Appartamento via Bartolomeo Roverella: unità in comproprietà (500/1000);
- e) Terreni e fabbricati rurali: superficie reale di proprietà di circa mq 165.678, distribuiti sui fogli 431, 432 e 433 del Catasto Terreni di Roma.

4) CARATTERISTICHE DELL'ACCORDO QUADRO

L'Accordo Quadro sarà gestito mediante singoli ordinativi attuativi (contratti attuativi) emessi in base alle esigenze manutentive e di valorizzazione rilevate nel corso della vigenza.

Gli interventi saranno classificati in quattro tipologie a complessità crescente:

1. Tipologia A (manutenzione ordinaria senza progettazione esecutiva formale),
2. Tipologia B (manutenzione straordinaria con progettazione esecutiva, senza titoli edilizi),
3. Tipologia C (con progettazione esecutiva e titoli edilizi),

4. Tipologia D (valorizzazione del patrimonio)

ciascuna delle quali segue un iter procedurale distinto, come disciplinato nel Capitolato Speciale.

L'importo massimo stimato di € 950.000,00 non costituisce obbligazione immediata per la Fondazione, che si impegna esclusivamente nei limiti dei singoli ordinativi attuativi.

La Stazione Appaltante non assume alcun obbligo di raggiungere detto importo né di emettere un numero minimo di ordinativi.

5) IMPORTO E ARTICOLAZIONE DELL'ACCORDO QUADRO

Voce	Importo (IVA esclusa)
Servizi di progettazione esecutiva	€ 100.000,00
Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 850.000,00
Totale Accordo Quadro	€ 950.000,00

L'importo dei lavori è così articolato per categorie SOA:

Categoria	Descrizione	Importo	Incidenza manodopera	Costo manodopera
OG1	Edifici civili e industriali (cat. prevalente)	€ 600.000,00	42%	€ 252.000,00
OG2	Restauro e manutenzione beni tutelati	€ 100.000,00	50%	€ 50.000,00
OG11	Impianti tecnologici	€ 100.000,00	35%	€ 35.000,00
OS24	Verde e arredo urbano	€ 50.000,00	45%	€ 22.500,00
Totale		€ 850.000,00		€ 359.500,00

Gli oneri aziendali per la sicurezza ammontano a € 8.500,00 e i costi della sicurezza da PSC a € 21.250,00, non soggetti a ribasso.

6) REQUISITI MINIMI DI PARTECIPAZIONE ALL'INDAGINE DI MERCATO

Possono presentare manifestazione di interesse gli operatori economici in possesso dei seguenti requisiti minimi, che saranno verificati in sede di invito e, per l'aggiudicatario, prima della stipula dell'Accordo Quadro.

7) REQUISITI DI ORDINE GENERALE (art. 94 e 95 D.Lgs. 36/2023)

L'operatore economico deve dichiarare, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, l'inesistenza delle seguenti cause di esclusione, che saranno oggetto di verifica dalla Stazione Appaltante in sede di invito e, per l'aggiudicatario, prima della stipula dell'Accordo Quadro.

8) CAUSE DI ESCLUSIONE AUTOMATICA (art. 94 D.Lgs. 36/2023)

Ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 36/2023, è escluso dalla partecipazione alla procedura l'operatore economico nei cui confronti sussista una delle seguenti cause di esclusione automatica:

- a) condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per i reati di cui all'art. 94, comma 1, lett. a)-h), emessa nei confronti dei soggetti indicati dall'art. 94, comma 3 (operatore economico ai sensi del D.Lgs. 231/2001, titolare o direttore tecnico, soci amministratori, soci accomandatari, membri del consiglio di amministrazione con legale rappresentanza, componenti degli organi con poteri di direzione o vigilanza, direttore tecnico o socio unico, amministratore di fatto, nonché — per il socio persona giuridica — i suoi amministratori ex comma 4), salve le cause di non esclusione di cui all'art. 94, comma 7 (depenalizzazione, riabilitazione, estinzione o revoca della condanna);
- b) ragioni di decadenza, sospensione o divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 (Codice antimafia), ovvero tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto (art. 94, comma 2);
- c) sanzione interdittiva ai sensi dell'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 81/2008 (art. 94, comma 5, lett. a);
- d) mancata presentazione della certificazione di cui all'art. 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68 (assunzioni obbligatorie delle categorie protette), ovvero della relativa dichiarazione sostitutiva (art. 94, comma 5, lett. b);
- e) sottoposizione a liquidazione giudiziale, liquidazione coatta o concordato preventivo, ovvero pendenza di un procedimento per l'accesso a una di tali procedure, ferme le eccezioni di cui all'art. 95 del D.Lgs. 14/2019, all'art. 186-bis, comma 5, del R.D. 267/1942 e all'art. 124 del Codice (art. 94, comma 5, lett. d);
- f) iscrizione nel casellario informatico tenuto dall'ANAC per false dichiarazioni o falsa documentazione nelle procedure di gara, negli affidamenti di subappalti o ai fini del rilascio dell'attestazione di qualificazione (art. 94, comma 5, lett. e) ed f);
- g) violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento di imposte, tasse o contributi previdenziali, come individuate nell'Allegato II.10 al Codice, salvo che l'operatore abbia ottemperato pagando o impegnandosi in modo vincolante anteriormente alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta (art. 94, comma 6).

L'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 sarà attestata dall'operatore economico nel modulo di istanza di manifestazione di interesse allegato al presente avviso, che declina analiticamente le singole cause di esclusione.

9) CAUSE DI ESCLUSIONE NON AUTOMATICA (art. 95 D.Lgs. 36/2023)

Ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs. 36/2023, la Stazione Appaltante esclude dalla partecipazione alla procedura l'operatore economico qualora accerti la sussistenza di una delle seguenti cause di esclusione non automatica:

- a) gravi infrazioni, debitamente accertate, alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro, nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali elencate nell'Allegato X alla Direttiva 2014/24/UE (art. 95, comma 1, lett. a);
- b) situazione di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 16 del Codice, non diversamente risolvibile (art. 95, comma 1, lett. b);
- c) distorsione della concorrenza derivante dal precedente coinvolgimento dell'operatore nella preparazione della procedura, non risolvibile con misure meno intrusive (art. 95, comma 1, lett. c);
- d) rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte siano imputabili a un unico centro decisionale (art. 95, comma 1, lett. d);
- e) commissione di un illecito professionale grave, tale da rendere dubbia l'integrità o l'affidabilità dell'operatore, dimostrato dalla Stazione Appaltante con mezzi adeguati, nei casi tassativamente indicati dall'art. 98 del Codice (art. 95, comma 1, lett. e);
- f) gravi violazioni non definitivamente accertate degli obblighi relativi al pagamento di imposte, tasse o contributi previdenziali, come individuate nell'Allegato II.10 al Codice, salva l'ottemperanza anteriormente alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta (art. 95, comma 2).

10) MODALITÀ DI DICHIARAZIONE E VERIFICA

In sede di manifestazione di interesse, l'operatore economico attesta il possesso dei requisiti di cui ai precedenti paragrafi mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, con espressa dichiarazione di insussistenza di ciascuna delle cause di esclusione sopra elencate.

In sede di invito alla procedura negoziata, gli operatori selezionati dovranno rendere il Documento di Gara Unico Europeo (DGUE) in formato elettronico, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 36/2023, confermando l'assenza delle cause di esclusione e il possesso dei requisiti di partecipazione.

Per l'aggiudicatario, la Stazione Appaltante procederà alla verifica dei requisiti mediante consultazione del Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico (FVOE) presso la BDNCP dell'ANAC, ai sensi dell'art. 23 e dell'Allegato II.6 del Codice, nonché mediante acquisizione d'ufficio delle certificazioni antimafia e delle verifiche di regolarità fiscale e contributiva.

11) REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE

Iscrizione nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività pertinenti con l'oggetto dell'Accordo Quadro, ovvero presso i competenti ordini professionali.

12) REQUISITI DI QUALIFICAZIONE PER I LAVORI

La disciplina della qualificazione degli esecutori di lavori pubblici è contenuta nella Parte II dell'Allegato II.12 al D.Lgs. 36/2023.

Per il presente Accordo Quadro, i requisiti di qualificazione sono i seguenti.

12.1) CATEGORIA PREVALENTE: OG1 – EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI

L'importo della categoria OG1 ammonta a € 600.000,00, pari al 70,59% dell'importo totale dei lavori (€ 850.000,00).

Poiché supera il 50%, la categoria OG1 costituisce la categoria prevalente dell'appalto ai sensi dell'art. 30, comma 1, dell'Allegato II.12 al D.Lgs. 36/2023.

L'operatore economico deve possedere attestazione SOA in corso di validità per la categoria OG1, classifica III (fino a € 1.033.000,00), rilasciata da una Società Organismo di Attestazione regolarmente autorizzata dall'ANAC.

La classifica III è richiesta in quanto l'operatore — qualora opti per il cumulo dei requisiti nella sola categoria prevalente, ai sensi dell'art. 30, comma 1, primo periodo, dell'Allegato II.12 — deve disporre di una qualificazione sufficiente a coprire l'importo totale dei lavori (€ 850.000,00).

L'istituto del cumulo consente all'operatore di concentrare nella categoria prevalente OG1 i requisiti di qualificazione relativi a tutte le categorie scorporabili (OG2, OG11 e OS24), evitando l'onere di possedere distinte attestazioni SOA per ciascuna di esse. In tale ipotesi, l'operatore dichiara di avvalersi del cumulo e, per le categorie scorporabili non possedute, ricorre al subappalto necessario di cui al successivo paragrafo.

Ai sensi dell'art. 119, comma 2, del D.Lgs. 36/2023, la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente OG1 non può essere subappaltata e deve essere svolta direttamente dall'affidatario.

12.2) CATEGORIE SCORPORABILI A QUALIFICAZIONE OBBLIGATORIA: OG2, OG11 E OS24

Le seguenti categorie, ai sensi della Tabella A dell'Allegato II.12 al D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 226, comma 3-bis, del medesimo decreto (introdotto dal D.Lgs. 31 dicembre 2024, n. 209), sono tutte a qualificazione obbligatoria:

Categoria	Descrizione	Importo	%	Classifica minima SOA richiesta
OG2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004	€ 100.000,00	11,76%	Classifica I (fino a € 258.000,00)
OG11	Impianti tecnologici	€ 100.000,00	11,76%	Classifica I (fino a € 258.000,00)
OS24	Verde e arredo urbano	€ 50.000,00	5,88%	Classifica I (fino a € 258.000,00)

L'operatore economico può soddisfare i requisiti di qualificazione per le categorie OG2, OG11 e OS24 mediante due modalità alternative, da indicare in sede di manifestazione di interesse e da confermare in sede di offerta:

- a) **Qualificazione diretta.** L'operatore possiede, per ciascuna delle categorie sopra elencate, la corrispondente attestazione SOA in classifica adeguata ai rispettivi importi, e dichiara di eseguire direttamente le relative lavorazioni.
- b) **Cumulo nella categoria prevalente e subappalto necessario.** L'operatore, sprovvisto di una o più delle attestazioni SOA per le categorie scorporabili, indica l'intenzione di avvalersi del cumulo dei requisiti nella categoria prevalente OG1 ai sensi dell'art. 30, comma 1, dell'Allegato II.12 e — per le categorie non possedute — di ricorrere al subappalto necessario ai sensi dell'art. 119, comma 4, del D.Lgs. 36/2023, affidandone l'integrale esecuzione a un subappaltatore munito della corrispondente attestazione SOA. La dichiarazione specifica e vincolante di subappalto necessario, con l'indicazione delle lavorazioni da subappaltare e, ove già individuato, del nominativo del subappaltatore, dovrà essere resa in sede di offerta.

12.3) DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO NECESSARIO

Ai sensi dell'art. 119, comma 4, del D.Lgs. 36/2023, il subappalto è ammesso a condizione che:

- a) il subappaltatore sia qualificato per le lavorazioni o le prestazioni da eseguire, e quindi sia in possesso della corrispondente attestazione SOA nella categoria e classifica adeguate;
- b) non sussistano a suo carico le cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- c) all'atto dell'offerta siano stati indicati i lavori o le parti di opere che si intende subappaltare. La mancata indicazione nell'offerta comporta il divieto di subappalto.

La presente indagine di mercato ha valenza meramente esplorativa e non costituisce sede di verifica dei requisiti di partecipazione: in sede di manifestazione di interesse l'operatore è tenuto soltanto a indicare la modalità con cui intende soddisfare i requisiti di qualificazione per le categorie scorporabili non possedute (qualificazione diretta, cumulo nella categoria prevalente con ricorso al subappalto necessario, avvalimento, partecipazione in RTI), senza che tale indicazione assuma valore di dichiarazione definitiva di subappalto.

La dichiarazione di subappalto necessario — che costituisce modalità di attestazione del possesso di un requisito di partecipazione — dovrà invece essere resa in modo chiaro, inequivoco e specifico, per ciascuna categoria scorporabile carente, in sede di offerta (DGUE), indicando le lavorazioni che si intendono subappaltare e, ove già individuato, il subappaltatore con la relativa attestazione SOA. La dichiarazione non tollera formule generiche o predisposte ad altri fini e, ove del tutto omessa, non è sanabile mediante soccorso istruttorio.

Ai sensi dell'art. 119, comma 5, il contratto di subappalto dovrà essere trasmesso alla Stazione Appaltante almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative prestazioni, unitamente alla dichiarazione del subappaltatore attestante l'assenza delle cause di esclusione e il possesso dei requisiti di qualificazione, la cui veridicità sarà verificata dalla Stazione Appaltante tramite la BDNCP dell'ANAC.

Ai sensi dell'art. 119, comma 12, il subappaltatore dovrà garantire gli stessi standard qualitativi e prestazionali previsti nell'Accordo Quadro e riconoscere ai lavoratori un trattamento economico e normativo non inferiore a quello che avrebbe garantito il contraente principale, con obbligo di applicare il medesimo contratto collettivo di lavoro

dell'affidatario — ovvero un differente contratto collettivo purché garantisca ai dipendenti le stesse tutele economiche e normative — qualora le attività oggetto di subappalto coincidano con quelle caratterizzanti l'oggetto dell'appalto o riguardino le prestazioni relative alla categoria prevalente.

L'affidatario dovrà corrispondere i costi della sicurezza e della manodopera relativi alle prestazioni subappaltate senza alcun ribasso, e la Stazione Appaltante provvederà alla verifica dell'effettiva applicazione di tale disposizione.

13) REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Trattandosi di appalto integrato ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. 36/2023, l'Accordo Quadro ha ad oggetto sia la progettazione esecutiva sia l'esecuzione dei lavori sulla base del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) approvato dalla Stazione Appaltante. L'importo dei servizi di progettazione esecutiva è stimato in € 100.000,00 (IVA esclusa).

13.1) PERCORSI DI QUALIFICAZIONE

Ai sensi dell'art. 44, comma 3, del Codice e dell'art. 40 dell'Allegato II.12, l'operatore economico deve soddisfare i requisiti di qualificazione per la progettazione secondo una delle tre seguenti modalità alternative, da indicare in sede di manifestazione di interesse e da confermare in sede di offerta:

- a) **Possesso diretto dei requisiti.** L'operatore economico possiede direttamente i requisiti prescritti per i progettisti, come specificati al successivo paragrafo. In tal caso, la progettazione esecutiva è svolta da professionisti incardinati nella struttura organizzativa dell'operatore (dipendenti, soci, amministratori con rapporto di lavoro o professionale stabile).
- b) **Avvalimento di progettisti qualificati.** L'operatore economico — sprovvisto dei requisiti di progettazione — indica nominativamente nell'offerta uno o più progettisti qualificati di cui intende avvalersi, ai sensi dell'art. 104 del D.Lgs. 36/2023 in combinato disposto con l'art. 44, comma 3. Il progettista indicato deve possedere individualmente i requisiti di cui al successivo paragrafo e assume la responsabilità professionale della progettazione esecutiva, ferma restando la responsabilità solidale dell'affidatario. In questa ipotesi, ai sensi dell'art. 44, comma 6, la Stazione Appaltante corrisponde direttamente al progettista gli oneri della progettazione esecutiva indicati in sede di offerta, al netto del ribasso d'asta, previa approvazione del progetto e presentazione dei documenti fiscali.
- c) **Partecipazione in raggruppamento temporaneo.** L'operatore economico partecipa in raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) con uno o più soggetti in possesso dei requisiti di qualificazione per la progettazione, ai sensi degli artt. 66 e 68 del D.Lgs. 36/2023. In tal caso, il raggruppamento deve indicare il soggetto mandatario e ripartire le prestazioni tra le mandanti, con indicazione specifica del soggetto incaricato della progettazione esecutiva, il quale assume la responsabilità professionale della stessa.

13.2) REQUISITI SPECIFICI DEI PROGETTISTI

I professionisti incaricati della progettazione esecutiva — siano essi interni all'operatore (modalità a), indicati in avvalimento (modalità b) o mandanti nel raggruppamento (modalità c) — devono possedere cumulativamente i seguenti requisiti professionali:

- a) **Titolo di studio.** Laurea in ingegneria, architettura o in una disciplina tecnica attinente all'attività prevalente oggetto della gara, oppure — per le prestazioni progettuali che non richiedono il possesso di laurea nel rispetto dei relativi ordinamenti professionali — diploma di geometra o altro diploma tecnico attinente alla tipologia dei servizi da prestare.
- b) **Abilitazione professionale e iscrizione all'albo.** Abilitazione all'esercizio della professione e iscrizione, al momento della partecipazione alla procedura e per tutta la durata dell'Accordo Quadro, al relativo albo professionale previsto dai vigenti ordinamenti (ingegneri, architetti, geometri e geometri laureati, periti industriali), ovvero abilitazione all'esercizio della professione secondo le norme del Paese dell'Unione europea di appartenenza, con riconoscimento del titolo in Italia ai sensi del D.Lgs. 9 novembre 2007, n. 206 e della Direttiva 2005/36/CE.
- c) **Copertura assicurativa.** Polizza di responsabilità civile professionale con massimale adeguato all'importo delle opere progettate, ai sensi dell'art. 40, comma 1-bis, dell'Allegato II.12.

13.3) REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICO-PROFESSIONALE

Ai sensi dell'art. 40, comma 1-bis, dell'Allegato II.12 — parametrati sull'importo a base di gara di € 100.000,00 e sull'importo massimo delle opere progettate di € 850.000,00 — il soggetto incaricato della progettazione esecutiva (sia esso l'operatore economico, il progettista indicato in avvalimento o il mandante del RTI) deve dimostrare il possesso dei seguenti requisiti:

Cod.	Requisito	Parametro	Valore richiesto
A	Copertura assicurativa RC professionale (massimale) — in alternativa al requisito B	Su importo delle opere progettate	€ 500.000,00
B	Fatturato globale per servizi di ingegneria e architettura (migliori 3 esercizi degli ultimi 5 anni) — in alternativa al requisito A	Non inferiore al valore stimato dell'appalto di progettazione (limite massimo richiedibile ai sensi dell'art. 40, comma 1-bis, Allegato II.12)	€ 100.000,00
C	Servizi di ingegneria e architettura analoghi eseguiti negli ultimi 10 anni	Importo complessivo non inferiore al valore del servizio di progettazione a base di gara	€ 100.000,00

Il requisito C (servizi analoghi) è soddisfatto mediante la documentazione di incarichi di progettazione esecutiva e/o definitiva, per un importo cumulativo non inferiore a € 100.000,00, eseguiti negli ultimi 10 anni.

I requisiti A e B sono tra loro alternativi: è sufficiente possedere uno dei due.

Il requisito C è obbligatorio.

13.4) CORRISPONDENZA TRA CATEGORIE DI LAVORO E CATEGORIE DI PROGETTAZIONE

Ai fini della dimostrazione dei requisiti di cui al precedente paragrafo, le categorie di progettazione corrispondenti alle lavorazioni oggetto dell'Accordo Quadro sono le seguenti, determinate in base al D.M. 17 giugno 2016 (richiamato dall'art. 41, comma 15, del Codice):

Categoria lavori (SOA)	Categoria progettazione (DM 17/06/2016)	ID Opere	Grado di complessità (G)
OG1 – Edifici civili e industriali	Edifici e manufatti esistenti	E.20	0,95
OG2 – Restauro e manutenzione beni tutelati	Interventi su edifici e manufatti di interesse storico artistico	E.22	1,55
OG11 – Impianti tecnologici	Impianti meccanici a fluido, elettrici e idrico-sanitari	IA.01 / IA.02 / IA.03	0,75 / 1,15 / 0,75
OS24 – Verde e arredo urbano	Paesaggio, verde e arredo urbano	E.17	0,65

La tabella costituisce il riferimento per la determinazione del corrispettivo della progettazione esecutiva in sede di contratto attuativo.

13.5) RESPONSABILITÀ DELLA PROGETTAZIONE

Fermo restando il percorso di qualificazione prescelto, l'affidatario è responsabile in via esclusiva della correttezza, completezza e rispondenza normativa del progetto esecutivo redatto, ancorché si avvalga di collaboratori esterni o di mandanti nel raggruppamento.

Eventuali errori, omissioni o difformità del progetto esecutivo rispetto al PFTE, al Capitolato Speciale o alla normativa vigente — che comportino la necessità di modifiche o varianti in corso d'opera — sono a totale carico dell'affidatario e non danno diritto ad alcun compenso aggiuntivo né a proroghe dei termini di esecuzione, fatta salva la responsabilità professionale del progettista ai sensi dell'art. 2236 c.c. e delle norme deontologiche di categoria.

14) CRITERI DI SELEZIONE DEGLI OPERATORI DA INVITARE

L'art. 2, comma 3, dell'Allegato II.1 al D.Lgs. 36/2023 vieta il ricorso al sorteggio o ad altri metodi di estrazione casuale dei nominativi per la scelta degli operatori da invitare a seguito dell'indagine di mercato — analogo divieto è previsto dall'art. 3, comma 4, del medesimo Allegato II.1 per la consultazione degli elenchi di operatori economici — se non in situazioni particolari e specificamente motivate, da esplicitare nella determina a contrarre (o atto equivalente) e nell'avviso.

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, dell'Allegato II.1, la selezione degli operatori da invitare è effettuata secondo i seguenti criteri oggettivi, coerenti con l'oggetto e la finalità dell'affidamento e con i principi di concorrenza, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza.

Saranno selezionati almeno 5 (cinque) operatori economici, ove esistenti, che abbiano manifestato interesse e siano in possesso dei requisiti minimi di cui ai precedenti paragrafi.

Qualora il numero di operatori in possesso dei requisiti minimi sia superiore a 5, la selezione avverrà sulla base dei seguenti criteri, applicati nell'ordine di priorità indicato:

14.1) CRITERIO 1 – Fatturato globale (peso: 20%)

Aver realizzato, nei migliori tre esercizi degli ultimi cinque anni antecedenti la data di pubblicazione del presente avviso, un fatturato globale non inferiore a € 1.900.000,00 (euro unmilionenovecentomila/00), pari al doppio dell'importo massimo stimato dell'Accordo Quadro (€ 950.000,00), che costituisce il valore massimo richiedibile ai sensi dell'art. 100, comma 11, del D.Lgs. 36/2023.

Motivazione: L'Accordo Quadro, del valore massimo stimato di € 950.000,00, comporta un impegno organizzativo ed economico rilevante, articolato in una pluralità di ordinativi attuativi potenzialmente anche contemporanei su un patrimonio immobiliare esteso circa 22 ettari. Il fatturato globale costituisce l'indicatore oggettivo della capacità economico-finanziaria dell'operatore, parametrato al valore massimo dell'affidamento nel rispetto del principio di proporzionalità di cui all'art. 100, comma 2, del D.Lgs. 36/2023 e del limite massimo del doppio del valore stimato dell'appalto.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio, il requisito è valutato in capo al consorzio nel suo complesso o alla mandataria/capogruppo.

14.2) CRITERIO 2 – Possesso dell'attestazione SOA categoria OG2 (peso: 15%)

Possesso, in capo all'operatore economico (o alla mandataria/capogruppo in caso di RTI), dell'attestazione SOA per la categoria OG2 (Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004), in classifica almeno I (fino a € 258.000,00), in corso di validità.

Motivazione: Il patrimonio immobiliare della Fondazione comprende beni di acclarato interesse storico-architettonico — segnatamente la Villa «Casa del Sole» (villa seicentesca con giardini all'italiana) e la Fornace di S. Bruno (complesso di rilevante interesse archeologico-industriale) — potenzialmente sottoposti a tutela ai sensi del

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Il Capitolato Speciale prevede per gli interventi di Tipologia B, C e D su tali immobili la necessità di competenze specialistiche nel restauro conservativo, ivi inclusa la redazione della relazione di compatibilità storico-architettonica. Il possesso dell'attestazione OG2 in capo all'affidatario — ancorché la categoria, per il suo peso percentuale inferiore al 10%, sia scorporabile e subappaltabile ai sensi dell'art. 30 dell'Allegato II.12 — costituisce un indicatore oggettivo di capacità tecnica integrata, riducendo il rischio di dover ricorrere al subappalto necessario per una categoria che interessa porzioni significative e qualificanti del patrimonio. Ciò garantisce maggiore continuità operativa e responsabilità unitaria nell'esecuzione, in coerenza con le esigenze di tutela del patrimonio storico.

14.3) CRITERIO 3 – Possesso dell'attestazione SOA categoria OG11 (peso: 15%)

Possesso, in capo all'operatore economico (o alla mandataria/capogruppo in caso di RTI), dell'attestazione SOA per la categoria OG11 (Impianti tecnologici), in classifica almeno I (fino a € 258.000,00), in corso di validità.

Motivazione: La totalità degli immobili oggetto dell'Accordo Quadro — siano essi locati, sfitti o in disponibilità diretta — è dotata di impianti tecnologici (elettrici, idraulici, termici, antincendio, elevatori) che necessitano di costante manutenzione e, in numerosi casi, di adeguamento normativo ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37. La categoria OG11, pur essendo scorporabile, rappresenta l'11,76% dell'importo dei lavori e richiede, per la sua esecuzione diretta, il possesso di requisiti di qualificazione specifici anche in relazione alle categorie specializzate OS3, OS28 e OS30 (art. 18, commi 20 e 21, Allegato II.12). Il possesso diretto dell'attestazione OG11 consente all'affidatario di gestire internamente gli interventi impiantistici, assicurando tempi di risposta più rapidi — aspetto cruciale in un Accordo Quadro con finalità prevalentemente manutentive — e una migliore integrazione tra le lavorazioni edili e quelle impiantistiche, con beneficio per l'efficienza complessiva e per la sicurezza dei beni e dei conduttori.

14.4) CRITERIO 4 – Certificazione SA8000 (Responsabilità Sociale d'Impresa) (peso: 10%)

Possesso della certificazione SA8000:2014 (Social Accountability) in corso di validità, rilasciata da organismo di certificazione accreditato.

Motivazione: La Fondazione Nicolò Piccolomini è un'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) che, ai sensi della L.R. Lazio 22 febbraio 2019, n. 2, opera per finalità di interesse generale e di assistenza sociale. La natura giuridica e la missione istituzionale dell'Ente impongono una particolare attenzione ai profili di responsabilità sociale e di tutela dei lavoratori lungo tutta la filiera contrattuale. L'art. 108, comma 7, del D.Lgs. 36/2023 consente espressamente alle stazioni appaltanti di prevedere criteri premiali per promuovere l'inclusione lavorativa e le pari opportunità. La certificazione SA8000 costituisce un indicatore riconosciuto a livello internazionale dell'impegno dell'operatore economico nel garantire condizioni di lavoro dignitose, il rispetto dei diritti umani e dei lavoratori, il contrasto al lavoro minorile e forzato, e la tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro — valori coerenti con la missione istituzionale di un'ASP e con il principio di sostenibilità sociale sancito dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 36/2023.

14.5) CRITERIO 5 – Consistenza dell’organico stabile (peso: 10%)

Aver impiegato, nell’ultimo anno solare (2025), un numero medio di lavoratori subordinati a tempo indeterminato non inferiore a 8 (otto) unità, documentato mediante il libro unico del lavoro o dichiarazione del professionista abilitato (consulente del lavoro o commercialista).

Motivazione: *L’esecuzione di un Accordo Quadro della durata di 12 mesi, articolato in una pluralità di ordinativi attuativi potenzialmente anche contemporanei e distribuiti su un patrimonio immobiliare esteso circa 22 ettari, richiede una struttura organizzativa stabile e adeguata. Un organico di almeno 8 unità a tempo indeterminato costituisce un indicatore oggettivo di solidità strutturale e di capacità di far fronte alle esigenze manutentive con personale già formato e stabilmente incardinato nell’organizzazione aziendale. Il ricorso a manodopera precaria o assunta ad hoc per il singolo ordinativo sarebbe incompatibile con l’esigenza di continuità operativa e di conoscenza progressiva del patrimonio che costituisce uno dei fondamenti della scelta dell’Accordo Quadro con unico operatore.*

14.6) CRITERIO 6 – Certificazione ISO 9001 (Sistema di Gestione per la Qualità) (peso: 10%)

Possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015 in corso di validità, rilasciata da organismo di certificazione accreditato.

Motivazione: *La certificazione ISO 9001 attesta che l’operatore opera in conformità a standard internazionali per quanto attiene alla qualità dei propri processi produttivi e gestionali nel loro complesso, garantendo l’affidabilità complessiva della struttura aziendale. In un Accordo Quadro manutentivo articolato in ordinativi attuativi a complessità variabile, la qualità dei processi organizzativi e di gestione degli interventi costituisce un fattore direttamente incidente sulla regolarità e tempestività delle prestazioni.*

14.7) CRITERIO 7 – Certificazione ISO 14001 (Sistema di Gestione Ambientale) (peso: 10%)

Possesso della certificazione UNI EN ISO 14001:2015 in corso di validità, rilasciata da organismo di certificazione accreditato, il cui campo di applicazione (scopo del certificato) risulti coerente con le attività oggetto dell’Accordo Quadro (manutenzione edilizia e immobiliare).

Motivazione: *Gli interventi di manutenzione integrata su un patrimonio di circa 22 ettari, comprensivo di aree verdi e di beni di interesse storico-architettonico, impongono una gestione attenta degli impatti ambientali delle lavorazioni (gestione dei rifiuti, polveri, rumore, tutela del verde). La certificazione ISO 14001 — il cui scopo deve risultare coerente con le attività da eseguire, costituisce un indicatore oggettivo della capacità di gestione ambientale del cantiere, in coerenza con l’applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui al D.M. 23 dicembre 2024.*

14.8) CRITERIO 8 – Certificazione ISO 45001 (Sistema di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro) (peso: 10%)

Possesso della certificazione UNI ISO 45001:2018 in corso di validità, rilasciata da organismo di certificazione accreditato, il cui campo di applicazione risulti coerente con le attività oggetto dell’Accordo Quadro.

Motivazione: *L'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria è attività a elevato rischio per la salute e la sicurezza dei lavoratori, disciplinata dal D.Lgs. 81/2008. La presenza di un sistema di gestione certificato ISO 45001 costituisce un indicatore oggettivo della capacità dell'operatore di presidiare i profili di sicurezza nei cantieri, a tutela dei lavoratori propri e delle maestranze, in coerenza con gli obblighi di cui agli artt. 108 e 119 del D.Lgs. 36/2023.*

14.9) MODALITÀ DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Ciascun criterio è valutato secondo la seguente griglia:

Criterio	Peso	Punteggio
1 – Fatturato globale (migliori 3 esercizi degli ultimi 5 anni)	20%	20 punti se $\geq$ € 1.900.000,00; 0 punti in caso contrario
2 – Possesso SOA OG2	15%	15 punti se posseduta; 0 punti in caso contrario
3 – Possesso SOA OG11	15%	15 punti se posseduta; 0 punti in caso contrario
4 – Certificazione SA8000	10%	10 punti se posseduta; 0 punti in caso contrario
5 – Organico stabile $\geq$ 8 unità a tempo indeterminato	10%	10 punti se posseduto; 0 punti in caso contrario
6 – Certificazione ISO 9001	10%	10 punti se posseduta; 0 punti in caso contrario
7 – Certificazione ISO 14001	10%	10 punti se posseduta; 0 punti in caso contrario
8 – Certificazione ISO 45001	10%	10 punti se posseduta; 0 punti in caso contrario

Il punteggio complessivo è determinato dalla somma dei punteggi dei singoli criteri.

A parità di punteggio complessivo, sarà preferito l'operatore con il punteggio più elevato nel Criterio 1 (fatturato globale); in caso di ulteriore parità, si procederà con il Criterio 2 (OG2), il Criterio 3 (OG11), il Criterio 4 (SA8000), il Criterio 5 (organico), il Criterio 6 (ISO 9001), il Criterio 7 (ISO 14001) e il Criterio 8 (ISO 45001), secondo l'ordine di priorità sopra indicato.

Saranno invitati alla procedura negoziata i primi 5 (cinque) operatori utilmente collocati nella graduatoria di selezione, fatta salva la possibilità per la Stazione Appaltante di invitare un numero superiore di operatori ove ritenuto opportuno per garantire un adeguato confronto concorrenziale.

15) MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE TERMINE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12 ottobre 2026 esclusivamente tramite il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) di Consip S.p.A., mediante la

funzionalità di risposta all'avviso di indagine di mercato ivi pubblicato. La manifestazione di interesse si intende validamente presentata nel momento in cui la piattaforma ne registra l'invio, con attestazione di data e ora.

16) CONTENUTO DELLA DOMANDA

La manifestazione di interesse si presenta esclusivamente tramite la piattaforma MePA, come indicato nella sezione «Modalità operative di presentazione tramite MEPA», compilando in ogni sua parte il **Modulo di istanza di manifestazione di interesse (Allegato A)** al presente avviso, sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore economico e, per le forme associate, da tutti i componenti secondo le sezioni specifiche del modulo.

Il Modulo di istanza (Allegato A) contiene, in forma analitica:

- a) i dati identificativi dell'operatore economico e la forma di partecipazione prescelta (impresa singola, RTI, consorzio ordinario, consorzio stabile, consorzio di cooperative o di imprese artigiane, GEIE, aggregazione di rete, operatore UE);
- b) le dichiarazioni di insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- c) le dichiarazioni relative ai requisiti di idoneità professionale, di qualificazione per i lavori (SOA OG1 classifica III e categorie OG2, OG11, OS24) e alla modalità prescelta per le categorie scorporabili non possedute;
- d) le dichiarazioni relative ai requisiti per la progettazione esecutiva (percorso prescelto e requisiti del progettista);
- e) le dichiarazioni funzionali all'applicazione dei criteri di selezione (fatturato globale, attestazioni SOA, OG2 e OG11, certificazioni SA8000, ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, organico medio);
- f) le sezioni specifiche per le forme associative (RTI, consorzi, GEIE, rete).

In questa fase gli allegati non sono obbligatori: la manifestazione di interesse si basa su dichiarazioni autocertificate ai sensi del D.P.R. 445/2000; la documentazione probatoria sarà richiesta agli operatori invitati in sede di gara e, per l'aggiudicatario, prima della stipula dell'Accordo Quadro.

17) MODALITÀ OPERATIVE DI PRESENTAZIONE TRAMITE MEPA

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata esclusivamente tramite la piattaforma MePA di Consip S.p.A., secondo le seguenti modalità operative:

- a) gli operatori economici dovranno risultare registrati e abilitati sul MePA per le categorie merceologiche corrispondenti all'oggetto dell'Accordo Quadro (lavori di manutenzione edilizia e immobiliare e relativi servizi di progettazione), alla data di presentazione della manifestazione di interesse;
- b) la risposta all'avviso dovrà essere inviata utilizzando l'apposita funzionalità della piattaforma, allegando il Modulo di istanza di manifestazione di interesse (Allegato A) sottoscritto digitalmente dal legale

rappresentante e, per le forme associate, da tutti i componenti, unitamente all'eventuale documentazione facoltativa, in formato PDF;

- c) non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse presentate con modalità diverse da quella sopra indicata (a titolo esemplificativo, a mezzo PEC o posta elettronica ordinaria), né quelle pervenute oltre il termine di scadenza;
- d) la partecipazione alla presente indagine di mercato non comporta alcun onere o costo a carico degli operatori economici, ai sensi dell'art. 25, comma 4, del D.Lgs. 36/2023.

18) PRECISAZIONI

Il presente avviso costituisce esclusivamente indagine di mercato ai sensi dell'art. 2 dell'Allegato II.1 al D.Lgs. 36/2023 e non vincola in alcun modo la Stazione Appaltante, che si riserva la facoltà di non dare seguito alla procedura negoziata, di sospenderla o di revocarla in qualsiasi momento, senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o diritto.

La presentazione della manifestazione di interesse non ingenera alcun affidamento sul successivo invito alla procedura negoziata e non costituisce prova del possesso dei requisiti per la partecipazione alla gara, che saranno verificati in sede di invito e, per l'aggiudicatario, prima della stipula.

La Stazione Appaltante si riserva di invitare un numero di operatori superiore a 5, ove lo ritenga opportuno per garantire un adeguato confronto concorrenziale, ferma restando la trasparenza dei criteri di selezione.

Saranno esclusi dalla presente indagine di mercato gli operatori che presentino manifestazioni di interesse incomplete, irregolari o prive delle dichiarazioni richieste dal Modulo di istanza (Allegato A).

La presente indagine di mercato è svolta tramite il MePA di Consip S.p.A., in coerenza con la determina a contrarre (decreto commissariale n. 21 del 4 agosto 2026), che prevede l'espletamento della procedura negoziata tramite Richiesta di Offerta (RDO) sul MePA, ai sensi dell'art. 2, comma 1, dell'Allegato II.1 al D.Lgs. 36/2023. Gli operatori economici che non risultino abilitati sul MePA per le categorie merceologiche corrispondenti all'oggetto dell'affidamento non potranno presentare la manifestazione di interesse tramite la piattaforma.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, dell'Allegato II.1, i risultati dell'indagine di mercato saranno formalizzati dalla Stazione Appaltante con esclusione delle informazioni che potrebbero compromettere la posizione degli operatori sul mercato di riferimento.

I dati personali raccolti saranno trattati nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura.

19) PUBBLICITÀ

Il presente avviso è pubblicato:

- a) sul sito istituzionale dell'ASP Piccolomini, nella sezione «Amministrazione Trasparente», sotto-sezione «Bandi di gara e contratti»;
- b) sulla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici (BDNCP) dell'ANAC, ai sensi dell'art. 2, comma 2, dell'Allegato II.1 al D.Lgs. 36/2023;
- c) sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) di Consip S.p.A., nella sezione dedicata agli avvisi di indagine di mercato, ove la manifestazione di interesse sarà presentata.

20) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP) è Dott. Claudio Malavasi, nominato con Decreto Commissariale n.28 del 17.09.2026.

Eventuali richieste di chiarimenti potranno essere formulate esclusivamente tramite il sistema di messaggistica della piattaforma MePA, secondo le modalità operative ivi previste, entro e non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle manifestazioni di interesse. I chiarimenti resi dalla Stazione Appaltante saranno pubblicati sulla piattaforma e visibili a tutti gli operatori interessati.

21) ALLEGATI

- **Allegato A** — Modulo di istanza di manifestazione di interesse, parte integrante del presente avviso.

Roma, lì 24.09.2026

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Claudio Malavasi

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82