



Amministrazione del
Patrimonio della Sede Apostolica

Bando di gara

Pr.N.000843/2025/MS

PR.N.000029/2025/G

CIG: DR2668 Lotto1

OGGETTO: AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE, MANUTENZIONE E TERZO RESPONSABILE, SERVIZIO DI LETTURA E CONTABILIZZAZIONE E RELATIVA RIPARTIZIONE DEI COSTI, PER GLI IMPIANTI TERMICI INSTALLATI PRESSO EDIFICI, PORZIONI DI EDIFICI O SINGOLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA COMMITTENTE, SITI NEI COMUNI DI ROMA E CASTEL GANDOLFO.

Procedura selettiva mediante Albo informatico ai sensi dell'art. 36, § 2, lett. b), NCP

BANDO DI GARA

Sezione I: Informazioni relative all'ente che bandisce la gara

Denominazione: Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica - APSA

Domicilio postale: Via della Conciliazione n. 5 – 00193 Roma

Piattaforma dove acquisire la documentazione di gara: SAP Business Network – Ariba

Responsabile del Procedimento: Ing. Mauro Villarini

Sezione II: Oggetto della gara

Tipologia: Lavori e Servizi.

Denominazione: Affidamento del servizio di assistenza, conduzione, manutenzione e terzo responsabile degli impianti termici, nonché del servizio di lettura e contabilizzazione del calore e della relativa ripartizione dei costi, da effettuarsi una volta l'anno, al termine del periodo di riscaldamento invernale, per gli immobili gestiti dalla Committente, siti nel comune di Roma e di Castel Gandolfo.

Descrizione: Fornitura del servizio di assistenza, conduzione e manutenzione a canone integrata degli impianti termici degli edifici di proprietà dell'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica (APSA), nonché la conduzione integrale (esercizio) dei suddetti impianti, completi di tutti i loro componenti e tutta la rete di distribuzione dalle centrali termiche fino a ciascuna unità.

Presentazione delle offerte: Le offerte devono pervenire entro i termini indicati, a pena di esclusione, tramite Piattaforma - SAP Business Network – Ariba della Santa Sede.

Valore base d'asta: L'importo stimato a base d'asta è relativo al servizio erogato in un triennio ed è pari ad euro trecentosessantanovemila/00 (€ 369.000,00) ed è:

- i. comprensivo dei costi per la sicurezza pari a € 10.500,00;
- ii. comprensivo dei costi per la contabilizzazione del calore pari a € 79.965,00;
- iii. comprensivo dei costi per il rinnovo dei CPI nel corso del triennio pari a € 12.000,00;
- iv. comprensivo di tutti gli oneri e obblighi previsti nel Capitolato, comprese quindi tutte le spese necessarie per l'espletamento dei servizi e gli interventi manutentivi;
- v. esente da IVA ai sensi del D.P.R. n. 633/1972 per gli immobili ubicati sul territorio extraterritoriale;

vi. al netto di IVA ai sensi del D.P.R. n. 633/1972 per gli immobili ubicati sul territorio italiano.

Durata del Contratto: La durata dell'appalto è di tre (3) anni, decorrenti dalla data di attivazione del servizio.

Luogo di esecuzione: Comune di Roma e Comune di Castel Gandolfo.

Categoria SPE:

- CS.AE2 Impianti termici e condizionamento (fornitura, montaggio, manutenzione o ristrutturazione)

Qualificazione SOA:

- Categoria OS28 - Impianti termici e di condizionamento - II classifica fino a 516.000,00 € + 20% (619.200,00 €)

oppure

Categoria OG11 - Impianti Tecnologici - III classifica fino a 1.033.000,00 € + 20% (1.239.600,00 €);

Sezione III: Tipologia di gara

Tipo di Procedura: Procedura selettiva mediante Albo informatico ai sensi dell'art. 36, § 2, lett. b), NCP.

Collaborazioni tra imprese ammesse: No.

Subappalto: vietato per le attività a canone, fatta eccezione per l'attività di lettura dei consumi di calore, che potrà essere subappaltata nel rispetto dei limiti di legge, ed ammesso esclusivamente per le attività extra canone, nel limite massimo del 30% dell'importo di ciascuna singola lavorazione, nel rispetto dei limiti di legge (tale soglia non può comunque superare il 30% del valore dell'appalto).

Richiesta iscrizione Albo Fornitori: Tutti gli operatori economici devono essere iscritti all'Albo Informatico al momento della presentazione dell'offerta.

Si precisa che anche il subappaltatore deve essere iscritto all'Albo Informatico.

Il subappaltatore non ancora iscritto all'Albo Informatico dovrà procedere con l'inoltro della richiesta di iscrizione agli uffici competenti entro e non oltre 15 giorni dalla data di eventuale aggiudicazione.

Requisiti di ammissione: Cfr. punto 4 e sub del Disciplinare di gara.

Sistema di valutazione delle offerte: Criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 36 *bis*, § 2, NCP.

Valutazione delle offerte: Cfr. punto 7 del Disciplinare di gara.

Sezione IV: Procedura

Termine per la presentazione delle offerte: 13 giugno 2025 ore 23:59.

Modalità di presentazione delle offerte: L'offerta e la documentazione devono pervenire entro i termini indicati, a pena di esclusione, attraverso la Piattaforma SAP Business Network – Ariba.

Termine per il caricamento sul portale della Ricevuta di Sopralluogo: 23 maggio 2025 ore 23:59.

N.B.: in caso di sopralluogo svolto da delegato, si specifica che la ricevuta di sopralluogo andrà obbligatoriamente caricata assieme alla delega ed alla copia del documento di identità del delegante e del delegato.

Termine per la richiesta di chiarimenti: 30 maggio 2025 ore 23:59.

Termine per la risposta ai chiarimenti: 6 giugno 2025 ore 23:59.

Modalità di presentazione delle richieste e delle risposte ai chiarimenti: I chiarimenti dovranno pervenire entro e non oltre le ore 23:59 del 30 maggio 2025 ed essere inoltrate al seguente indirizzo e-mail: chiarimenti.gare@apsa.va

Le risposte ai chiarimenti verranno pubblicate sulla Piattaforma.

Date previste per i sopralluoghi: 20, oppure 21 maggio 2025

La presente procedura prevede sopralluoghi documentali, dove per “sopralluoghi” si intende la presa visione della documentazione inerente gli immobili ed impianti dei due lotti, presso gli uffici di questa Amministrazione.

I sopralluoghi sono obbligatori e la mancata effettuazione è causa di esclusione della procedura di gara.

I sopralluoghi possono essere effettuati il giorno 20, oppure 21 maggio 2025, dalle ore 09:00 alle ore 12:00, in via della Conciliazione n. 5, piano 3°, presso gli uffici APSA.

Non sarà necessario fissare un appuntamento.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale o da dipendenti e collaboratori in possesso di delega su carta intestata con allegata copia del documento di identità del delegante e del delegato.

Le operazioni di sopralluogo sono registrate a cura di un dipendente dell’A.P.S.A. con sottoscrizione di ricevuta di sopralluogo da parte di ciascun intervenuto per conto dell’offerente. Sarà cura dell’intervenuto richiedere copia della ricevuta di sopralluogo, la quale dovrà essere caricata sulla Piattaforma.

La ricevuta di sopralluogo andrà caricata obbligatoriamente sulla Piattaforma SAP Business Network – Ariba entro e non oltre le ore 23:59 del 23 maggio 2025.

Si specifica che la ricevuta di sopralluogo è propedeutica all’accesso alla documentazione di gara e quindi anche alla partecipazione alla procedura di gara in parola.

Solo dopo aver svolto l’effettivo caricamento sulla Piattaforma della ricevuta di sopralluogo in formato pdf, completa di eventuale delega, sarà consentito l’accesso alla documentazione di gara nella sua interezza.

N.B.: in caso di sopralluogo svolto da delegato, si specifica che la ricevuta di sopralluogo andrà obbligatoriamente caricata assieme alla delega ed alla copia del documento di identità del delegante e del delegato.

Periodo minimo durante il quale l’offerente è vincolato alla propria offerta: centottanta (180) gg.

Lingue utilizzabili per la presentazione delle offerte o delle domande di partecipazione: Italiana.

Giurisdizione competente per le impugnazioni: Tribunale dello Stato della Città del Vaticano.

Termine per la presentazione delle impugnazioni: trenta (30) giorni dalla pubblicazione dell’atto che si intende impugnare.

Ente competente per ricevere istanza di accesso agli atti: Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica.

Stato della Città del Vaticano, 12 maggio 2025



Il Responsabile del Procedimento

Dott. Ing. Mauro Villarini

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 4§1 del Decreto del Delegato Pontificio n. 1/2021 del 22 giugno 2021 si attesta che il presente atto è conforme all'originale trasmesso all'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica – APSA da parte dell'APSA ai fini della pubblicazione nell'Albo di cui all'art. 26 NCP con comunicazione dell'25... / 06 / 225 acquisita al protocollo dell'APSA n. 000028./2025/G.

Vaticano, 25/6/225.....

V. Se: 
Il Responsabile dell'Albo