

BANDO DI GARA

C16226.00004

Codice: DR4694

OGGETTO: Affidamento del servizio di conduzione, manutenzione e terzo responsabile degli impianti di condizionamento e riscaldamento installati presso edifici, porzioni di edifici o singoli immobili di proprietà o gestiti dalla Committente, siti nei Comuni di Roma e Castel Gandolfo

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

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 dei servizi di conduzione, manutenzione e terzo responsabile degli impianti di condizionamento e riscaldamento presso edifici, porzioni di edifici o singoli immobili di proprietà o gestiti da APSA.

Descrizione: Fornitura del servizio di assistenza, conduzione e manutenzione a canone integrata degli impianti di condizionamento e riscaldamento degli edifici di proprietà o gestiti dall'APSA, nonché la conduzione integrale (esercizio) dei suddetti impianti, completi di tutti i loro componenti e tutta la rete di distribuzione delle macchine fino a ciascuna unità terminale, secondo quanto puntualmente disciplinato nel Capitolato Tecnico, che costituisce parte integrante e sostanziale della documentazione di gara, anche con riferimento ai livelli di servizio, alle modalità di erogazione, ai requisiti tecnico-organizzativi, alle attività di presa in carico e alle prestazioni accessorie ivi previste.

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 trentasei (36) mesi ed è pari ad euro novecentosettantaduemila /00 (€ 972.000,00) ed è:

- i. comprensivo dei costi per la sicurezza, pari ad euro trentaduemila-quattrocento/00 (€ 32.400,00), non soggetti a ribasso;
- ii. comprensivo di tutti gli oneri e obblighi previsti nel Capitolato, comprese quindi tutte le spese necessarie per l'espletamento dei servizi di manutenzione e conduzione;
- iii. esente da IVA ai sensi del D.P.R. n. 633/1972 per gli immobili che godono di privilegio di extraterritorialità;
- iv. al netto di IVA ai sensi del D.P.R. n. 633/1972 per gli immobili ubicati sul territorio italiano;
- v. al netto di altre imposte e contributi di legge, nonché comprensivo degli oneri per la sicurezza aziendali.

Durata del Contratto: La durata complessiva dell'affidamento è stabilita in trentasei (36) mesi, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto.

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

Categoria SPE:

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura gli offerenti iscritti, ai sensi dell'art. 31 delle NCP, obbligatoriamente e contemporaneamente ad entrambe le seguenti categorie di specializzazione della Sezione dell'Albo unico della Santa Sede e dello Stato della Città del Vaticano:

- CS.AE2 – Impianti termici e di condizionamento (fornitura, montaggio, manutenzione o ristrutturazione)
- CS.AE10 – Impianti aeraulici (es. fornitura, montaggio, manutenzione o ristrutturazione impianti VMC o VRV)

Qualificazione SOA:

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura gli offerenti in possesso di adeguata qualificazione SOA, mediante attestazione rilasciata da organismi accreditati, nelle seguenti categorie:

- Categoria SOA OS28 – Impianti termici e di condizionamento. Classificazione minima II.
Oppure in alternativa, qualora mancante la Categoria SOA OS28
- Categoria SOA OG11 – Impianti tecnologici. Classificazione minima III.

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: Presente, esclusivamente per le opere ed attività diverse da quelle oggetto di manutenzione a canone riportate nel Capitolato di gara, e comunque nei limiti del 30% dell'importo totale di ogni singola lavorazione extra canone, ordinaria o straordinaria, a consuntivo o a preventivo.

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: 25 settembre 2026 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 la richiesta di chiarimenti: 4 settembre 2026 ore 23:59.

Termine per la risposta ai chiarimenti: 11 settembre 2026 ore 23:59.

Modalità di presentazione delle richieste e delle risposte ai chiarimenti: I chiarimenti dovranno pervenire entro e non oltre le ore 4 settembre 2026 ore 23:59 ed essere inoltrate al seguente indirizzo e-mail: chiarimenti.gare@apsa.va

Le risposte ai chiarimenti verranno pubblicate sulla Piattaforma.

Sopralluoghi: Non sono previsti sopralluoghi.

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, 21 luglio 2026



Il Responsabile del Procedimento

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' 30/07/2026 acquisita al protocollo dell'APSA n. 000128.../2026/G.

Vaticano, 30/7/2026

Il Responsabile dell'Albo
Prof. Dott. Veronika M. Seifert

