

PROCEDURA N° **LVZ0013J26**
DETERMINA N° **30/2026**
LOTTO 1 - CIG **BABB32C635**
LOTTO 2 - CIG **BABB32D708**

ATTIVITÀ DI COMMITTENZA AUSILIARIA, AI SENSI DELL'ART. 62, COMMA 10 DEL D. LGS. N. 36/2023, FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE DI UN CONTRATTO QUADRO TRIENNALE DI LAVORI DI MANUTENZIONE E ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.LGS. 81/2008 PER GLI IMMOBILI DEMANIALI AD USO GOVERNATIVO DI ROMA E CASERTA, SEDI DEGLI UFFICI DELLA SCUOLA NAZIONALE DELL'AMMINISTRAZIONE – SNA, MEDIANTE INDIZIONE DI UNA PROCEDURA NEGOZIATA SOTTOSOGLIA ESPERITA TRAMITE IL MERCATO ELETTRONICO DELLA PA SUL PORTALE ACQUISTINRETEPA.IT - BANDO LAVORI

VERBALE 2^A SEDUTA COMMISSIONE DI GARA RDO n. 6127118

Il giorno **8 aprile 2026** alle ore **9:30**, presso la sede di ACI Informatica S.p.A. in Via Fiume delle Perle, 24 – Roma, in dipendenza della Decisione a contrarre assunta al prot. n. **403** del **25.2.2026**, i soggetti in seguito riportati si sono costituiti nella forma di Commissione giudicatrice e Seggio amministrativo, giusto provvedimento direttoriale di nomina assunto al prot. n. **584** del **30.3.2026**. Di tale organo fa parte il Responsabile Unico del Progetto di cui al provvedimento di individuazione e nomina del **16.1.2026** assunto al prot. n. **152**, come di seguito elencati:

1. Ing. Giovanni Leone, Responsabile dell'Ufficio Gare per Centrale di Committenza della Direzione Approvvigionamenti e Centrale di Committenza, in qualità di *Presidente di Commissione*;
2. Dott.ssa Arianna Di Tella, funzionaria dell'Ufficio Gare Centrale di Committenza della Direzione Approvvigionamenti e Centrale di Committenza, in qualità di *componente di Commissione*;
3. Dott.ssa Emanuela Di Pasquale, funzionaria dell'Ufficio Gare Centrale di Committenza della Direzione Approvvigionamenti e Centrale di Committenza, in qualità di *componente di Commissione*;
4. Dott.ssa Daniela Barone, funzionaria dell'Ufficio Gare Lavori e Servizi Tecnici Immobiliari della Direzione Approvvigionamenti e Centrale di Committenza, in qualità di *addetta alle funzioni di segreteria*;

al fine di proseguire le attività di competenza relative all'analisi delle offerte pervenute nell'ambito della RDO n. **6127118** del **6.3.2026**.

Tanto premesso, visto e considerato quanto verbalizzato nella precedente seduta giusto atto prot. **614** del **2.4.2026**, il RUP condivide con la Commissione gli esiti positivi dei due sub-procedimenti di soccorso istruttorio assunti rispettivamente ai prott. nn. **617** del **2.4.2026** (DE MASI SRL) e **620** del **3.4.2026** (INTEC SERVICE SRL).

La Commissione, verificato il buon esito dei predetti soccorsi istruttori, quindi, procede a scaricare la documentazione *tecnica* riferita ai concorrenti ammessi alle successive fasi di gara.

Si procede all'analisi del **Lotto n.1 – Lazio.**

Con riferimento all'operatore **AVC SRL**, si segnala che per la comprova del requisito premiale **B2**, l'operatore trasmette solo copia digitalizzata dell'asseverazione firmata in olografo e senza documenti di riconoscimento. Manca la relazione SGSL in sé, quindi difetta la comprova in oggetto, oltre che per forma dell'asseverazione (non firmata digitalmente dall'emittente).

Con riferimento al criterio **C1**, l'operatore comunica formalmente che la precedente iscrizione EMAS è scaduta in data 8.2.2026. Sostiene, parimenti, di aver avviato tempestivamente la procedura di rinnovo presso l'ente certificatore per il tramite della SI CERT ITALY SRL e a tal fine trasmette anche gli *screenshot* dello stato della pratica. Ma dall'analisi di tali *screen* emerge che l'inserimento della pratica di rinnovo è datato 12.2.2026 (quindi successivo alla scadenza originaria) e, comunque, le attestazioni medio tempore fornite da SI CERT all'operatore recitano testualmente che *"Il presente documento non è equivalente alla Registrazione EMAS. La Registrazione EMAS può essere rilasciata unicamente da un organismo competente ai sensi del Regolamento (CE) n. 1221/2009, come modificato dal Regolamento UE 2017/1505. Il presente documento non è utilizzato come comunicazione a sé stante destinata al pubblico."* Tanto premesso, alla data di scadenza del bando, il concorrente non era in possesso di alcuna Registrazione Emas valida.

Con riferimento al requisito **C5**, il concorrente nel trasmettere la comprova ovvero l'atto di impegno ad erogare le prestazioni richieste, comunica testualmente "L'impegno per tutto il corso dei lavori ad erogare le prestazioni di cui al capitolato d'appalto mediante l'utilizzo esclusivo (100% delle macchine circolanti per l'appalto) di autoveicoli e automezzi classificati" senza specificare alcuna classe di emissione ambientale (Euro 6, Euro 5 o altro...). L'atto di impegno è quindi indeterminato e non comprova il punteggio autoattribuitosi a Sistema dal concorrente in fase di partecipazione alla gara.

Con riferimento al criterio **D1**, il concorrente ha trasmesso copia di un certificato EASI® che, per sua stessa natura di "certificato di sistema di gestione", viene emanato da organismi accreditati a fronte della ISO/IEC 17021-1, e non risponde, quindi, ai requisiti della ISO/IEC 17029 invece richiesta in sede di *lex specialis*.

Sommano le mancate attribuzioni di punteggi premiali all'operatore AVC SRL = **-20 punti** rispetto al totale autoattribuitosi.

In relazione all'operatore **CENACOLO SCARL**, si segnala che in riferimento al criterio **B2**, il concorrente non ha trasmesso copia del sistema di gestione della sicurezza ma si è limitato a dichiararne genericamente il possesso. Tanto non costituisce comprova dei punti premiali autoattribuiti dall'operatore in fase di partecipazione alla gara.

Con riferimento al criterio premiale **C3**, l'operatore trasmette copia del certificato PAS 24000:2022 ovvero di una "*Publicly Available Specification*" sviluppata dal BSI (British Standards Institution). Pur condividendo l'alveo concettuale della responsabilità sociale d'impresa, tale certificazione ha un'architettura documentale (High Level Structure ISO), requisiti e metriche di verifica differenti dalla SA8000 richiesta dal disciplinare di gara ovvero uno standard proprietario del *Social Accountability International* (SAI), con regole di audit, requisiti sulle performance sociali e un sistema di accreditamento (SAAS) estremamente peculiari e stratificati. Accettare uno standard diverso da quello tassativamente richiesto (in assenza di una clausola di equivalenza nel bando per quello



specifico criterio) per l'attribuzione di un punteggio premiale discrezionale, si configurerebbe come una violazione della *lex specialis* e una lesione della *par condicio competitorum*. Tanto valutato⁹, quindi, la commissione non attribuisce il relativo punteggio premiale.

Sommano le mancate attribuzioni di punteggi premiali all'operatore CENACOLO SCARL = **-9 punti** rispetto al totale autoattribuitosi.

Con riferimento all'operatore economico **DE MASI SRL** la commissione rileva che, con riguardo al criterio **B2** in sede di comprova il concorrente ha trasmesso copia del Manuale SGI e Politica Aziendale: tanto ha natura meramente interna e auto-dichiarativa, ponendosi in contrasto con quanto esplicitamente statuito dal Chiarimento n.6 dell'Avviso n.2, che richiede l'attestazione di un soggetto terzo indipendente a comprova di detto punteggio.

Con riferimento al criterio **C1**, il concorrente ha trasmesso copia della ISO 14001. Tanto non è equivalente alla Registrazione Emas invece richiesta dal disciplinare e confermato in sede di chiarimenti preliminari alla scadenza della gara. La Commissione non attribuisce il relativo punteggio premiale.

Sommano le mancate attribuzioni di punteggi premiali all'operatore DE MASI SRL = **-10 punti** rispetto al totale autoattribuitosi.

Con riferimento all'operatore **RTI GIANFELICI/EMMECCI** ed in riguardo al criterio premiale **B2** la Commissione, esaminata la documentazione di comprova prodotta dal RTI, rileva che l'operatore ha allegato un'autodichiarazione aziendale corredata da un'attestazione a firma del proprio Organismo di Vigilanza (OdV). Si osserva che tale comprova risulta in contrasto con le prescrizioni della *lex specialis* e, segnatamente, con il Chiarimento n.6 dell'Avviso N.2, il quale vieta esplicitamente le mere autodichiarazioni e impone che l'attestazione sia rilasciata da un "soggetto terzo indipendente". L'OdV, in quanto organo di controllo interno di emanazione societaria, risulta intrinsecamente privo del requisito di terzietà richiesto dalla disciplina di gara. Ritenuto inammissibile il ricorso al soccorso istruttorio — in quanto la produzione di una nuova certificazione di terza parte si risolverebbe in un'illecita modifica sostanziale dell'offerta tecnica a termini di gara scaduti, in violazione del principio della *par condicio competitorum* — la Commissione non riconosce alcun punteggio per tale criterio.

Con riferimento al criterio **D1**, l'RTI trasmette solo con riguardo a GIANFELICI copia di un certificato EASI® che, per sua stessa natura di "certificato di sistema di gestione", viene emanato da organismi accreditati a fronte della ISO/IEC 17021-1, e non risponde, quindi, ai requisiti della ISO/IEC 17029 invece richiesta in sede di *lex specialis*. Manca, in ogni caso, la comprova relativa alla EMMECCI. La Commissione non attribuisce alcun punteggio a detto requisito premiale.

Sommano le mancate attribuzioni di punteggi premiali all'operatore **RTI GIANFELICI/EMMECCI** = **-11 punti** rispetto al totale autoattribuitosi.

Con riferimento all'operatore **ISAM SRL**, la Commissione rileva che, a riguardo del criterio **D1**, è stata trasmessa copia di un certificato EASI® che, per sua stessa natura di "certificato di sistema di gestione", viene emanato da organismi accreditati a fronte della ISO/IEC 17021-1, e non risponde, quindi, ai requisiti della ISO/IEC 17029 invece richiesta in sede di *lex specialis*. La Commissione non attribuisce alcun punteggio a detto requisito premiale.

Sommano le mancate attribuzioni di punteggi premiali all'operatore **ISAM SRL** = **-5 punti** rispetto al totale autoattribuitosi.

Con riferimento all'operatore **LANGELLA SRL**, la Commissione rileva che non è stata trasmessa alcuna comprova relativamente al criterio **C1**. La Commissione non attribuisce alcun punteggio a detto requisito premiale.

Sommano le mancate attribuzioni di punteggi premiali all'operatore **LANGELLA SRL** = **-4 punti** rispetto al totale autoattribuitosi.

Con riferimento all'operatore **RTI COEDIL/INTEC**, la Commissione rileva che con riguardo al criterio **B2** in sede di comprova il concorrente ha trasmesso copia del proprio SGSL senza alcuna ulteriore attestazione terza o comprova esterna all'organico societario. Tanto non consente l'attribuzione del relativo punteggio premiale autoattribuitosi in fase di partecipazione alla gara.

Con riguardo al criterio premiale **C6**, l'operatore economico COEDIL SUD ha trasmesso solo l'avvenuta istanza di attribuzione del rating inviata all'AGCM. Tanto non consente un'adeguata comprova del requisito e, pertanto, la Commissione non attribuisce il relativo punteggio premiale.

Sommano le mancate attribuzioni di punteggi premiali all'operatore **RTI COEDIL/INTEC** = **-9 punti** rispetto al totale autoattribuitosi.

Con riferimento all'operatore **EDILDOVI SRL**, la Commissione conferma l'attribuzione dei punteggi autoattribuiti dal concorrente in quanto debitamente comprovati.

Si procede all'analisi del **Lotto n.2 – Campania.**

Con riferimento all'operatore **EDILCIDO SRL**, la Commissione conferma l'attribuzione dei punteggi autoattribuiti dal concorrente in quanto debitamente comprovati.

Con riferimento all'operatore **EDILDOVI SRL**, la Commissione conferma l'attribuzione dei punteggi autoattribuiti dal concorrente in quanto debitamente comprovati.

Con riferimento all'operatore economico **DE MASI SRL** la commissione rileva che, con riguardo al criterio **B2** in sede di comprova il concorrente ha trasmesso copia del Manuale SGI e Politica Aziendale: tanto ha natura meramente interna e auto-dichiarativa, ponendosi in contrasto con quanto esplicitamente statuito dal Chiarimento n.6 dell'Avviso n.2, che richiede l'attestazione di un soggetto terzo indipendente a comprova di detto punteggio.

Con riferimento al criterio **C1**, il concorrente ha trasmesso copia della ISO 14001. Tanto non è equivalente alla Registrazione Emas invece richiesta dal disciplinare e confermato in sede di chiarimenti preliminari alla scadenza della gara. La Commissione non attribuisce il relativo punteggio premiale.

Sommano le mancate attribuzioni di punteggi premiali all'operatore **DE MASI SRL** = **-10 punti** rispetto al totale autoattribuitosi.



Con riferimento all'operatore **ISAM SRL**, la Commissione rileva che, a riguardo del criterio **D1**, è stata trasmessa copia di un certificato EASI® che, per sua stessa natura di "certificato di sistema di gestione", viene emanato da organismi accreditati a fronte della ISO/IEC 17021-1, e non risponde, quindi, ai requisiti della ISO/IEC 17029 invece richiesta in sede di *lex specialis*. La Commissione non attribuisce alcun punteggio a detto requisito premiale.

Sommano le mancate attribuzioni di punteggi premiali all'operatore **ISAM SRL** = **-5 punti** rispetto al totale autoattribuitosi.

Con riferimento all'operatore **LANGELLA SRL**, la Commissione rileva che non è stata trasmessa alcuna comprova relativamente al criterio **C1**. La Commissione non attribuisce alcun punteggio a detto requisito premiale.

Sommano le mancate attribuzioni di punteggi premiali all'operatore **LANGELLA SRL** = **-4 punti** rispetto al totale autoattribuitosi.

Con riferimento all'operatore **RTI COEDIL/INTEC**, la Commissione rileva che con riguardo al criterio **B2** in sede di comprova il concorrente ha trasmesso copia del proprio SGSL senza alcuna ulteriore attestazione terza o comprova esterna all'organico societario. Tanto non consente l'attribuzione del relativo punteggio premiale autoattribuitosi in fase di partecipazione alla gara.

Con riguardo al criterio premiale **C6**, l'operatore economico COEDIL SUD ha trasmesso solo l'avvenuta istanza di attribuzione del rating inviata all'AGCM. Tanto non consente un'adeguata comprova del requisito e, pertanto, la Commissione non attribuisce il relativo punteggio premiale.

Sommano le mancate attribuzioni di punteggi premiali all'operatore **RTI COEDIL/INTEC** = **-9 punti** rispetto al totale autoattribuitosi.

In sintesi, quindi, si ottiene la seguente tabella attributiva dei punteggi premiali con riferimento al

Lotto n.1 - Lazio:

CONCORRENTE	PUNTI AUTOATTRIBUITI	VARIAZIONI COMMISSIONE	PUNTI TECNICI AMMISSIBILI
AVC	80,000	-20,000	60,000
CENACOLO	67,000	-9,000	58,000
DE MASI	76,000	-10,000	66,000
EDILDOVI	71,000	-	71,000
RTI GIANFELICI/EMMECCI	74,000	-11,000	63,000
ISAM	80,000	-5,000	75,000
LANGELLA	78,000	-4,000	74,000



RTI INTEC/COEDIL	69,000	-9,000	60,000
------------------	--------	--------	---------------

Lotto n.2 - Campania:

CONCORRENTE	PUNTI AUTOATTRIBUITI	VARIAZIONI COMMISSIONE	PUNTI TECNICI AMMISSIBILI
DE MASI	76,000	-10,000	66,000
EDILCIDO	63,000	-	63,000
EDILDOVI	71,000	-	71,000
ISAM	80,000	-5,000	75,000
LANGELLA	78,000	-4,000	74,000
RTI INTEC/COEDIL	69,000	-9,000	60,000

La Commissione dà seguito al *download* delle offerte economiche dei vari operatori ammessi in entrambi i Lotti di gara.

Esaminate le offerte economiche si è accertato che sono correttamente compilate e rispondenti alle previsioni di Capitolato d'oneri. Si riportano, in seguito, i punteggi economici conseguiti da ciascun concorrente in ragione dei ribassi proposti in riferimento al Lotto n.1 – Lazio:

Denominazione concorrente	Numero partecipazione	Punteggio economico	
ATI INTEC SERVI...	3174982	Automatico	18,563
		Manuale	-
		Totale	18,563
AVC	3176544	Automatico	20
		Manuale	-
		Totale	20
LANGELLA SRL	3140087	Automatico	18,185
		Manuale	-
		Totale	18,185
ISAM SRL	3138429	Automatico	15,037
		Manuale	-
		Totale	15,037
CENACOLO COSTRU...	3169619	Automatico	18,789
		Manuale	-
		Totale	18,789
EMMECCI	3159792	Automatico	19,593
		Manuale	-
		Totale	19,593
EDILDOVI S.R.L.	3148179	Automatico	11,278
		Manuale	-
		Totale	11,278
DE MASI S.R.L.	3155652	Automatico	16,515
		Manuale	-
		Totale	16,515



In dettaglio, i concorrenti ammessi alla fase in parola, hanno proposto i seguenti ribassi con riferimento al

Lotto n.1 - Lazio

CONCORRENTE	RIBASSO QUOTA LAVORI [%]	PUNTEGGIO ECONOMICO
AVC	31,448	20,000
CENACOLO	27,755	15,789
DE MASI	21,443	16,515
EDILDOVI	10,000	11,278
RTI GIANFELICI/EMMECCI	30,180	19,593
ISAM	17,777	15,037
LANGELLA	26,000	18,185
RTI INTEC/COEDIL	27,090	18,563

Tanto premesso, quindi, si ottiene la seguente graduatoria provvisoria per il

Lotto n.1 - Lazio

#	CONCORRENTE	PUNTEGGIO TECNICO	PUNTEGGIO ECONOMICO	PUNTEGGIO TOTALE
1	LANGELLA	74,000	18,185	92,185
2	ISAM	75,000	15,037	90,037
3	RTI GIANFELICI/EMMECCI	63,000	19,593	82,593
4	DE MASI	66,000	16,515	82,515
5	EDILDOVI	71,000	11,278	82,278
6	AVC	60,000	20,000	80,000
7	RTI INTEC/COEDIL	60,000	18,563	78,563
8	CENACOLO	58,000	15,789	73,789

La Commissione rileva che, in ragione delle previsioni di cui al Disciplinare di gara, l'offerta provvisoriamente prima graduata risulta anomala (consegue contemporaneamente un punteggio tecnico ed economico ricompreso oltre l'80% dei punti complessivamente attribuibili). Di tanto,



quindi, il RUP prende atto e procederà all'attivazione del sub-procedimento di verifica dell'offerta anomala ex art. 110 del d.lgs. 36/2023 onde accertare la serietà, realizzabilità e sostenibilità generale dell'offerta pervenuta.

Esaminate le offerte economiche si è accertato che sono correttamente compilate e rispondenti alle previsioni di Capitolato d'oneri. Si riportano, in seguito, i punteggi economici conseguiti da ciascun concorrente in ragione dei ribassi proposti in riferimento al Lotto n.2 – Campania:

Denominazione concorrente	Numero partecipazione	Punteggio economico	
EDILDOVI S.R.L.	3181486	Automatico	10,607
		Manuale	-
		Totale	10,607
LANGELLA SRL	3123019	Automatico	18,373
		Manuale	-
		Totale	18,373
ATI COEDIL SUD ...	3120357	Automatico	20
		Manuale	-
		Totale	20
EDILCIDO	3140530	Automatico	19,037
		Manuale	-
		Totale	19,037
ISAM SRL	3171169	Automatico	13,63
		Manuale	-
		Totale	13,63
DE MASI S.R.L.	3132124	Automatico	17,625
		Manuale	-
		Totale	17,625

In dettaglio, i concorrenti ammessi alla fase in parola, hanno proposto i seguenti ribassi con riferimento al

Lotto n.2 - Campania

CONCORRENTE	RIBASSO QUOTA LAVORI [%]	PUNTEGGIO ECONOMICO
DE MASI	27,608	17,625
EDILCIDO	32,210	19,037
EDILDOVI	10,000	10,607
ISAM	16,510	13,630
LANGELLA	30,000	18,373
RTI INTEC/COEDIL	35,550	20,000

Tanto premesso, quindi, si ottiene la seguente graduatoria provvisoria per il

Lotto n.2 - Campania

#	CONCORRENTE	PUNTEGGIO TECNICO	PUNTEGGIO ECONOMICO	PUNTEGGIO TOTALE
1	LANGELLA	74,000	18,373	92,373
2	ISAM	75,000	13,630	88,630
3	DE MASI	66,000	17,625	83,625
4	EDILCIDO	63,000	19,037	82,037
5	EDILDOVI	71,000	10,607	81,607
6	RTI INTEC/COEDIL	60,000	20,000	80,000

La Commissione rileva che, in ragione delle previsioni di cui al Disciplinare di gara, l'offerta provvisoriamente prima graduata non può vedersi proposta aggiudicataria per il Lotto n.2 in quanto già tale per il Lotto n.1.

Si determina, quindi, lo scorrimento della graduatoria in favore della seconda graduata.

La seduta viene tolta alle ore **15.00** dopo aver redatto, letto, approvato e sottoscritto il presente verbale che viene trasmesso agli organi competenti per l'esecuzione delle verifiche ulteriori previste dal d.lgs. 36/2023 e per gli adempimenti di cui alla trasparenza e pubblicità legale di cui al citato Decreto.

Il Presidente
Ing. Giovanni Leone

La componente
Dott.ssa Arianna Di Tella

La componente
Dott.ssa Emanuela Di Pasquale

L'Addetta alle funzioni di segreteria
Dott.ssa Daniela Barone