ACI Informatica S.p.A. Protocollo Uscita DG//0001888/26 Data 06/11/2026

ACI Informatica
Innovativi per tradizione

PROCEDURA N° **LAV0194L26**
DETERMINA N° **211/2026**
CUI **L00405030586202600003**
CUP **J82F26000400005**

PROCEDURA APERTA DI RILEVANZA EUROPEA, AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 71 DEL D.LGS. 36/2023, SVOLTA SULLA PIATTAFORMA ASP DI CONSIP S.P.A., FINALIZZATA ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDI QUADRO, CON UN SOLO OPERATORE ECONOMICO PER LOTTO, PER L'AFFIDAMENTO DI LAVORI DI MANUTENZIONE EDILE E IMPIANTISTICA, ORDINARIA E STRAORDINARIA, SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO A QUALSIASI TITOLO ALL'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA E ALLE SOCIETÀ DEL GRUPPO – SUDDIVISA IN 6 LOTTI TERRITORIALI – DURATA 48 MESI

DECISIONE DI CONTRARRE

(ex artt. 17, 59 e 71 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36)

IL DIRETTORE APPROVVIGIONAMENTI E CENTRALE DI COMMITTENZA

VISTO il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante il Codice dei contratti pubblici (di seguito anche "Codice"), e i relativi allegati, come modificati dal decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 recante disposizioni integrative e correttive;

VISTI, in particolare, gli articoli 7, 14, 17, 37, 41, 45, 57, 58, 59, 60, 63, 71, 83, 84, 85, 100, 104, 106, 108, 110, 114, 117, 119, 120, 125, 126 e 132 del Codice, nonché gli Allegati I.7, I.10, II.2-bis, II.4, II.12, II.14 e II.18 al Codice;

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;

VISTO il decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e, in particolare, il Titolo IV relativo ai cantieri temporanei o mobili;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e, in particolare, gli articoli 10, 12 e 21;

VISTO l'art. 1, commi 449 e 450, della legge 27 dicembre 2006, n. 296;

VISTO il decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica 24 novembre 2025, recante i Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione e dei lavori per interventi edilizi (di seguito "CAM Edilizia"), in vigore dal 2 febbraio 2026, che trova applicazione ai sensi dell'art. 57, comma 2, del Codice;

VISTO il Bando tipo ANAC n. 1/2023, aggiornato con delibera ANAC n. 148 del 1° aprile 2026 (comunicato in Gazzetta Ufficiale n. 111 del 15 maggio 2026, in vigore dal 30 maggio 2026), unitamente alla relativa Domanda di partecipazione tipo;

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

VISTA la delibera ANAC in materia di contributi dovuti per l'anno 2026 ai sensi dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266;

VISTO che ACI Informatica S.p.A. è iscritta all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti con codice AUSA 0000160226;

VISTO lo Statuto di ACI Informatica S.p.A., società *in house* dell'Automobile Club d'Italia, e la convenzione di servizio con l'Automobile Club d'Italia che attribuisce ad ACI Informatica S.p.A. la gestione degli immobili e dei relativi lavori di manutenzione presso le sedi dell'ACI e delle società del Gruppo;

VISTO l'estratto del verbale del Consiglio di Amministrazione di ACI Informatica S.p.A. del 29 settembre 2026 (deliberazione sul punto 2 all'ordine del giorno), con il quale il Consiglio ha, tra l'altro, approvato l'impegno di spesa per l'affidamento dei lavori di manutenzione impiantistica ed edile, ordinari e straordinari, inclusi i relativi adeguamenti normativi, sugli immobili di proprietà o in uso a qualsiasi titolo all'Automobile Club d'Italia e alle altre società del gruppo su tutto il territorio nazionale, da concludersi mediante accordo quadro di durata pari a 48 mesi (punto 4), e ha autorizzato il Direttore Generale e il Direttore Approvvigionamenti e Centrale di Committenza alla sottoscrizione e alla pubblicazione degli atti, alla nomina della Commissione giudicatrice, alla sottoscrizione della determina a contrarre e di affidamento, nonché alla stipula del relativo Accordo Quadro, secondo i poteri e le procure aziendali (punto 8);

VISTE la procura speciale conferita al sottoscritto, quale Responsabile della Direzione Approvvigionamenti, dal Vice Direttore Generale Governance di ACI Informatica S.p.A., autenticata nelle firme dal Notaio Marco Pinto di Roma in data 17 marzo 2025, Repertorio n. 18254, Raccolta n. 12941, registrata a Roma 2 il 20 marzo 2025 al n. 9946 serie 1/T, che lo abilita ad adottare e dare esecuzione alle decisioni di contrarre mediante l'indizione, la sottoscrizione e la pubblicazione degli atti delle procedure di gara, nei limiti di spesa delegati dal Consiglio di Amministrazione ovvero per le spese di importo superiore autorizzate direttamente dal Consiglio di Amministrazione, nonché la nota del Direttore Generale prot. DG/0001708/25 del 30 settembre 2025, di conferma dell'efficacia della predetta procura;

VISTI il "Regolamento incentivi alle funzioni tecniche" adottato dalla Società (2026, ver. 1.0) e la Procedura aziendale "Affidamento Appalti" (SQC520003, ver. 10);

PREMESSO CHE

- l'art. 17, comma 1, del Codice prevede che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, con apposito atto, adottino

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

- con RdA n. 197 del 10/09/2026, la Direzione Gestione Immobili (DGI) – Direttore dott. Francesco Ciancio – ha chiesto alla Direzione Approvvigionamenti e Centrale di Committenza (DACC) l'affidamento di tutti gli interventi manutentivi edili e impiantistici, ordinari e straordinari, e degli adeguamenti normativi sugli immobili, o porzioni di essi, di proprietà o in uso a qualsiasi titolo all'Automobile Club d'Italia e alle società del Gruppo su tutto il territorio nazionale, comprese le aree di pertinenza interne ed esterne, mediante accordo quadro articolato in lotti territoriali, della durata di 48 mesi, per un fabbisogno stimato in euro 12.500.000,00 oltre IVA e oneri della sicurezza;
- la RdA indica le categorie di lavorazioni OG1, OG11 (comprensiva di OS28 e OS30), OG2 e OS4 e allega l'elenco degli immobili interessati, espressamente qualificato come non vincolante in quanto soggetto a variazioni per acquisizioni, cessioni o rilasci di immobili o porzioni di essi;
- sulla base di tale elenco è stata redatta la Relazione sulle consistenze immobiliari (elaborato PRO01.1, rev. 05), che individua il perimetro teorico massimo dell'accordo quadro in 139 sedi-edificio, per complessivi 167.979,39 mq lordi di superficie di riferimento, di cui 43 sedi con vincolo culturale accertato o presunto ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 42/2004;
- con determina del Direttore Generale prot. n. 1638 del 21.9.2026 è stato nominato Responsabile Unico del Progetto (RUP), per tutte le fasi di programmazione, progettazione, affidamento e, con riferimento agli accordi quadro di Lotto, di esecuzione, l'ing. Giovanni Leone, Responsabile dell'Ufficio Gare Lavori e Servizi Tecnici Immobiliari della DACC; l'eventuale responsabile di procedimento per la fase di esecuzione ai sensi dell'art. 15, comma 4, del Codice, i direttori dei lavori e i coordinatori per la sicurezza in fase di esecuzione saranno individuati per i singoli contratti esecutivi, nella fase attuativa dell'accordo quadro;
- il predetto provvedimento di nomina reca il codice procedura LAV0095L26 e richiama l'originaria ipotesi di affidamento nell'ambito del Sistema dinamico di acquisizione della Pubblica Amministrazione (SDAPA); a seguito delle valutazioni di cui al presente atto, l'iniziativa è stata ricondotta a una procedura aperta sopra soglia contraddistinta dal nuovo codice interno **LAV0194L26**, sicché la nomina deve essere intesa aggiornata al nuovo codice procedura e alla nuova modalità di affidamento, ferme restando la nomina del RUP e l'individuazione del gruppo di progettazione, e salvo quanto previsto al precedente alinea per le figure della fase esecutiva;
- il RUP, avvalendosi del gruppo di progettazione individuato nella predetta determina, ha redatto il progetto dell'accordo quadro ai sensi dell'art. 41 del

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

Codice e dell'Allegato I.7, nei contenuti compatibili con la natura di accordo quadro di manutenzione, nel quale la definizione dei singoli interventi è rimessa ai contratti esecutivi sulla base della documentazione tecnica predisposta di volta in volta dalla Direzione Gestione Immobili di ACI Informatica S.p.A.; il progetto di accordo quadro, redatto ai sensi dell'art. 41 del Codice, è assunto al prot. n. 1884 del 5.11.2026; la verifica e la validazione ai sensi dell'art. 42 riguarderanno i progetti dei singoli contratti esecutivi;

- l'esecuzione dei lavori dovrà avvenire nel rispetto dei CAM Edilizia di cui al D.M. 24 novembre 2025 e del d.lgs. 81/2008; per i singoli interventi saranno redatti, ove ne ricorrano i presupposti, il Piano di sicurezza e coordinamento (PSC) ai sensi dell'art. 100 del d.lgs. 81/2008 ovvero, nei casi di cui all'art. 26 del medesimo decreto, il Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (DUVRI);

CONSIDERATO CHE

a) **Natura dell'affidamento e scelta dell'accordo quadro.** Il fabbisogno manutentivo di 139 sedi distribuite su tutto il territorio nazionale non è predeterminabile nel numero, nella tipologia e nella localizzazione dei singoli interventi; l'accordo quadro con un solo operatore economico per lotto, ai sensi dell'art. 59, comma 3, del Codice, consente di fissare in gara le condizioni contrattuali (ribasso unico sui prezzari, standard di servizio, impegni migliorativi) e di attivare i singoli interventi mediante contratti esecutivi, nel rispetto dell'identità di oggetto tra accordo quadro e contratti esecutivi e senza modifiche sostanziali delle condizioni fissate. Conformemente all'art. 59 del Codice e ai principi affermati dalla Corte di giustizia dell'Unione europea, l'accordo quadro indica per ciascun lotto l'importo massimo, raggiunto il quale l'accordo cessa di produrre effetti, e individua nella stessa ACI Informatica S.p.A. l'unico soggetto legittimato a stipulare i contratti esecutivi. Ciascun contratto esecutivo, e dunque ciascun intervento in esso compreso, ha importo complessivo non superiore a 1.000.000,00 euro, IVA esclusa, comprensivo degli oneri della sicurezza e delle modifiche in corso di esecuzione; gli interventi di importo superiore sono esclusi dall'accordo quadro e affidati con autonome procedure, con divieto di frazionamento artificioso. Il limite consente di sostituire, per ciascun contratto esecutivo, il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione del direttore dei lavori ai sensi dell'art. 116, comma 7, del Codice e dell'art. 28, comma 1, lett. a), dell'Allegato II.14, mantenendo semplificata la fase di verifica finale, fermo il collaudo statico ove dovuto.

b) **Ruolo di ACI Informatica S.p.A. quale stazione appaltante in proprio.** ACI Informatica S.p.A., società *in house* dell'Automobile Club d'Italia, è istituzionalmente investita del compito di gestire i lavori di manutenzione presso le sedi immobiliari

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

dell'Automobile Club d'Italia e delle società del Gruppo ACI. In ragione di tale ruolo, la presente procedura non è svolta per conto di altre amministrazioni o enti, ma è indetta da ACI Informatica S.p.A. in modalità ordinaria, quale stazione appaltante in proprio, per l'acquisizione di lavori destinati all'adempimento di un compito proprio. ACI Informatica S.p.A. è pertanto l'unica parte contraente dal lato pubblico: stipula, per ciascun lotto, l'accordo quadro e i contratti esecutivi, emette gli ordinativi, nomina il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, cura la contabilità dei lavori, riceve le fatture e provvede ai pagamenti; la Direzione Gestione Immobili (DGI) è la struttura interna richiedente e incaricata della gestione tecnica dell'esecuzione. L'Automobile Club d'Italia, gli Automobile Club e le società del Gruppo che utilizzano gli immobili, nonché i proprietari delle sedi condotte in locazione, restano estranei ai rapporti contrattuali con l'operatore economico; i rapporti con essi, inclusi l'accesso alle sedi, il coordinamento con le attività degli utilizzatori e l'acquisizione degli assensi dei locatori, sono curati da ACI Informatica S.p.A. per il tramite della DGI. Ai sensi dell'art. 63 del Codice e dell'Allegato II.4, ACI Informatica S.p.A. è qualificata come stazione appaltante per lavori, servizi e forniture senza limiti di importo (livello L1 per i lavori e livello SF1 per servizi e forniture) ed è iscritta nell'elenco delle stazioni appaltanti qualificate tenuto dall'ANAC; la qualificazione posseduta è pertanto adeguata al valore complessivo della procedura.

c) **Verifica degli strumenti Consip e delle convenzioni (art. 1, comma 449, L. 296/2006).** È stata effettuata la verifica preliminare degli strumenti di acquisto messi a disposizione da Consip S.p.A., con il seguente esito:

- non risultano attive convenzioni Consip aventi ad oggetto lavori di manutenzione edile e impiantistica comparabili; l'obbligo e il parametro prezzo-qualità di cui all'art. 1, commi 449 e 450, della L. 296/2006 riguardano, peraltro, l'acquisto di beni e servizi, sicché la verifica ha nel caso di specie valenza ricognitiva;
- la convenzione Consip "Facility Management 4" (FM4) non è idonea a soddisfare il fabbisogno, in quanto ha ad oggetto in via prevalente servizi integrati di gestione e manutenzione programmata a canone, rispetto ai quali le attività extra-canone di natura edile e impiantistica hanno carattere accessorio e quantitativamente limitato; essa non consente di affidare un programma quadriennale di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento normativo, né interventi su beni sottoposti a tutela (categoria OG2), né copre in modo omogeneo l'intero perimetro territoriale;
- il Sistema dinamico di acquisizione della PA per i "Lavori di manutenzione" (ID 2680) istituito da Consip S.p.A. non comprende le lavorazioni su beni immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004 (categoria OG2), che costituiscono parte necessaria dell'oggetto in 43 sedi su 139; il ricorso allo SDAPA, originariamente ipotizzato nella RdA, avrebbe imposto lo scorporo di tali

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

lavorazioni in un autonomo affidamento, con frazionamento della gestione manutentiva delle stesse sedi e moltiplicazione degli operatori sul medesimo immobile, in contrasto con le esigenze di unitarietà della manutenzione;

- il Mercato elettronico della PA (MePA) non è utilizzabile, trattandosi di procedura di importo superiore alla soglia di rilevanza europea.

d) **Scelta della procedura aperta (artt. 14 e 71).** Il valore complessivo stimato della procedura, calcolato ai sensi dell'art. 14 del Codice sommando il valore di tutti i lotti, è pari a euro 13.000.000,00 IVA esclusa ed è superiore alla soglia di rilevanza europea per gli appalti di lavori, pari a euro 5.404.000,00 per il biennio 2026-2027 ai sensi del Regolamento delegato (UE) 2025/2152 e dell'art. 14, comma 1, lett. a), del Codice; l'appalto è pertanto aggiudicato mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del Codice, che assicura la massima partecipazione e concorrenza e la piena verificabilità delle scelte. La procedura è svolta sulla piattaforma di approvvigionamento digitale (PAD) "ASP – Application Service Provider" di Consip S.p.A. (www.acquistinretepa.it), certificata e interoperabile con la Banca dati nazionale dei contratti pubblici (BDNCP), ai sensi degli artt. 25 e 26 del Codice.

e) **Suddivisione in 6 lotti territoriali (art. 58, comma 2).** In attuazione dell'art. 58, commi 1, 2 e 3, del Codice, l'appalto è suddiviso in 6 lotti funzionali su base territoriale (Nord-Ovest; Nord-Est; Centro, comprensivo delle province laziali di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo e del Comune di Pomezia; Roma Capitale; Sud; Isole), secondo un criterio quantitativo e geografico che: aggrega le sedi per macro-aree omogenee sotto il profilo logistico, consentendo all'operatore di garantire tempi di intervento compatibili con le urgenze e la prossimità operativa; dimensiona i lotti tra circa 0,67 e 3,86 milioni di euro, con classifiche SOA comprese tra la I e la IV, accessibili alle micro, piccole e medie imprese, anche in forma aggregata; costituisce in lotto autonomo (Lotto 4 – Roma Capitale) le 8 sedi ubicate nel territorio del Comune di Roma, che per dimensione e densità presentano esigenze organizzative proprie: esse concentrano circa 49.942 mq, pari a circa il 30% (29,73%) della superficie di riferimento complessiva, con una superficie media per sede (circa 6.240 mq) di gran lunga superiore a quella delle sedi degli altri lotti (circa 900 mq), e comprendono la sede centrale dell'Automobile Club d'Italia, nella quale la continuità di funzionamento degli uffici e la possibile contemporaneità di più cantieri in ambito urbano richiedono un presidio operativo dedicato; accorpa al Lotto 3 (Centro) le 6 sedi laziali esterne al Comune di Roma (Frosinone, Cisterna di Latina, Latina, Pomezia, Rieti e Viterbo), in quanto un lotto autonomo per tali sedi avrebbe avuto un valore di circa 0,66 milioni di euro di lavori, distribuito su 6 sedi, con il concreto rischio di scarso interesse da parte degli operatori economici e di diserzione del lotto, mentre la contiguità territoriale con l'Umbria e la Toscana consente all'operatore del Lotto 3 di servirle in condizioni di effettiva prossimità logistica; l'accorpamento porta il Lotto 3 (26 sedi, circa 2,07 milioni

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

di euro) a una dimensione allineata a quella dei Lotti 1, 2 e 5 (tra circa 1,96 e 2,30 milioni di euro), a beneficio dell'equilibrio complessivo della lottizzazione e della contendibilità di ciascun lotto. Non si è proceduto a un'ulteriore suddivisione per categorie di lavorazioni (lotti prestazionali) né per fasce di importo degli interventi, in quanto la manutenzione di immobili a uso ufficio occupati richiede, per ciascuna sede, un unico esecutore responsabile del coordinamento tra lavorazioni edili e impiantistiche, della gestione delle interferenze e della sicurezza, delle garanzie post-operam e della continuità del servizio; la frammentazione per categorie moltiplicherebbe gli operatori presenti contemporaneamente nella stessa sede, a detrimento dell'efficienza e della sicurezza, mentre la natura prevalentemente puntuale e di modesto importo dei singoli interventi rende inappropriata la lottizzazione per fasce di importo. Il valore di ciascun lotto è stato determinato ripartendo l'importo dei lavori in misura proporzionale alla superficie di riferimento degli immobili del lotto (74,4139 euro/mq), come illustrato nella Relazione tecnica generale.

f) **Vincolo di aggiudicazione** di non più di due lotti e deroga anti-deserto (art. 58, comma 4). Ai sensi dell'art. 58, comma 4, del Codice, la partecipazione è consentita per tutti i lotti, ma ciascun concorrente può risultare aggiudicatario di non più di due lotti. La limitazione è giustificata dalle caratteristiche della gara e dall'efficienza della prestazione: a) gli interventi devono essere eseguiti, anche contemporaneamente e in regime di urgenza, presso numerose sedi diffuse sul territorio di ciascun lotto, sicché la concentrazione di più di due lotti in capo a un unico operatore ne comprometterebbe la capacità di garantire i tempi di intervento e la presenza operativa locale; b) la distribuzione dei lotti tra operatori diversi riduce il rischio di dipendenza da un unico fornitore per la manutenzione dell'intero patrimonio del Gruppo, assicurando continuità in caso di inadempimento o risoluzione; c) la misura favorisce la più ampia partecipazione e l'accesso al mercato delle imprese radicate sul territorio. I benchmark di settore hanno limitato a un solo lotto la partecipazione stessa; si è invece preferito un vincolo di aggiudicazione, meno restrittivo per la concorrenza, che consente a ciascun operatore di competere su tutti i lotti e alla stazione appaltante di disporre di graduatorie complete per ogni lotto. Il limite è fissato in due lotti per contemperare l'esigenza di distribuire l'esecuzione tra più operatori con quella di valorizzare gli operatori dotati di maggiore capacità organizzativa, in grado di presidiare due ambiti territoriali senza pregiudizio dei tempi di intervento. In conformità all'art. 58, comma 4, il bando indica il criterio obiettivo e non discriminatorio di selezione del lotto da aggiudicare: i lotti sono esaminati in ordine decrescente di importo (Lotto 4, Lotto 5, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 1, Lotto 6); ciascun lotto è aggiudicato al primo concorrente in graduatoria che non sia già aggiudicatario di due lotti; il concorrente che abbia già conseguito due lotti non è individuato nei lotti esaminati successivamente, anche se primo in graduatoria, e in tali lotti si procede allo scorrimento della graduatoria in favore del primo concorrente utilmente collocato che non abbia già conseguito due lotti; per

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

effetto dell'esame sequenziale, un concorrente può pertanto conseguire anche un lotto nel quale non è primo in graduatoria. In deroga al vincolo e al fine di evitare che un lotto resti deserto, ove nella graduatoria di un lotto non vi siano altri concorrenti utilmente collocati (unico concorrente ammesso o offerente, ovvero graduatoria esaurita), il lotto è comunque aggiudicato al concorrente che abbia già conseguito due lotti, anche oltre il limite. Il vincolo opera nei confronti del medesimo operatore economico in qualunque forma partecipi (singolarmente, quale mandatario o mandante di raggruppamento temporaneo o componente di consorzio ordinario, GEIE o aggregazione di rete, quale consorziato indicato come esecutore).

g) **Criterio di aggiudicazione: OEPV 70/30 con criteri tabellari (art. 108).** Ciascun lotto è aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, commi 1 e 2, del Codice, con attribuzione di massimo 70 punti all'offerta tecnica e massimo 30 punti all'offerta economica. Il peso della componente tecnica è coerente con le finalità dell'accordo quadro, nel quale il prezzo dei singoli interventi è predeterminato dai prezzari regionali e la qualità del servizio (tempestività, organizzazione territoriale, sicurezza, sostenibilità, qualità esecutiva) costituisce il fattore decisivo per l'Amministrazione; il rapporto 70/30 corrisponde a quello adottato dalla Banca d'Italia nella gara 24L13 (modello più vicino per oggetto e struttura), in un campione di benchmark che spazia da 65/35 (Banca d'Italia 22L12) a 75/25 (Agenzia del Demanio, DR Veneto, Puglia-Basilicata, Campania e Sicilia; Banca d'Italia 22L09). I criteri tecnici, articolati in quattro gruppi (A – Organizzazione e tempestività del servizio, 26 punti; B – Salute e sicurezza, 10 punti; C – Sostenibilità e responsabilità sociale, 19 punti; D – Qualità esecutiva e CAM, 15 punti), sono tutti di natura tabellare "on/off": il punteggio è attribuito per intero se la prestazione è offerta o la certificazione posseduta, e non è attribuito altrimenti. Tale impostazione garantisce oggettività, trasparenza e celerità della valutazione, elimina il rischio di contenzioso sulla discrezionalità tecnica e rende non necessaria la riparametrazione; è prevista una soglia di sbarramento di 50 punti tecnici su 70, per cui sono ammesse alla valutazione economica le sole offerte che, all'esito della verifica delle comprove, conseguono almeno tale punteggio, così da assicurare un livello qualitativo minimo del servizio coerente con le esigenze di tempestività e sicurezza della Stazione Appaltante; i criteri riflettono le prassi dei benchmark (impegni sui tempi di intervento e sulla disponibilità di mezzi, certificazioni ISO 45001, 14001, SA8000, 37001, parità di genere UNI/PdR 125:2022 ai sensi dell'art. 108, comma 7, del Codice, rating di legalità, criteri premianti CAM). La certificazione ISO 9001 non è premiata, essendo già connessa all'attestazione SOA dalla classifica III. Gli impegni esecutivi offerti (gruppi A e D e sub-criteri C7 e C8) costituiscono obbligazioni contrattuali presidiate da penali in misura fissa riferite al contratto quadro di lotto, che non sono assorbite dal limite del singolo contratto esecutivo (PRO03.0, art. 23). Per le certificazioni, nei

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

raggruppamenti temporanei e nei consorzi ordinari il punteggio è attribuito solo se il requisito è posseduto da tutti i componenti e, per i consorzi di cui all'art. 65, comma 2, lettere b), c) e d), del Codice, dal consorzio o da tutte le consorziate esecutrici, poiché le certificazioni premiate attengono all'organizzazione di ciascuna impresa che esegue le prestazioni nelle sedi del lotto e il punteggio non può essere conseguito per effetto del solo possesso da parte di uno dei componenti. L'offerta economica consiste in un ribasso percentuale unico, espresso con tre decimali, da applicare ai prezzari regionali delle opere pubbliche vigenti nella regione in cui si trova l'immobile oggetto del singolo contratto esecutivo; il punteggio economico è attribuito con la formula concava PE = 30 × (Ri/Rmax)^0,5, che premia il ribasso con rendimenti decrescenti e scoraggia ribassi eccessivi. In ragione della natura esclusivamente tabellare dei criteri, la commissione giudicatrice di cui all'art. 93 del Codice si limita all'accertamento dell'offerta o del possesso degli elementi premiati, senza valutazioni discrezionali, sulla base del modello di offerta tecnica, nel quale il concorrente autoattribuisce in forma dichiarativa i punteggi tabellari, e delle comprove obbligatoriamente inserite nell'offerta tecnica, la cui mancanza comporta la mancata attribuzione del punteggio senza soccorso istruttorio, salvo, per le certificazioni identificate nel modello di offerta tecnica con estremi, soggetto emittente e date, l'acquisizione d'ufficio o la richiesta ai sensi dell'art. 101, comma 3, del Codice, senza modifica dell'offerta.

h) **Benchmark.** Le scelte progettuali sono state confrontate con sette procedure di riferimento per oggetto e dimensione: Agenzia del Demanio, Direzioni Regionali Veneto (G00766), Puglia-Basilicata (G00764), Campania (G00777) e Sicilia (G00791), accordi quadro "manutentore unico" 2026-2028; Banca d'Italia, gare 24L13 (filiali Campania-Sicilia), 22L12 (filiali, 12 lotti) e 22L09 (stabili di Roma). Dal campione risultano ribassi medi pari al 20,45% (mediana 20,27%, intervallo 0,01%–37,77%), dato utilizzato anche ai fini dell'individuazione degli elementi specifici di anomalia.

i) **Categorie e classifiche SOA.** Per ciascun lotto: la categoria **OG11** (Impianti tecnologici, comprensiva delle lavorazioni riconducibili alle categorie OS28 e OS30) incide per il 50% ed è la **categoria prevalente**, in quanto categoria di importo più elevato tra quelle che compongono l'intervento, secondo la nozione di categoria prevalente di cui all'Allegato II.12 al Codice; la quota edile del 45% è ripartita tra la categoria **OG2** (Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela), parametrata al rapporto tra le superfici delle sedi con vincolo culturale accertato o presunto (immobili di enti pubblici di autore non più vivente ed esecuzione risalente a oltre settanta anni, soggetti a tutela fino alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 42/2004) e la superficie complessiva del lotto, e la categoria **OG1** (Edifici civili e industriali) per la parte residua; la categoria **OS4** (Impianti elettromeccanici trasportatori) incide per il 5%. Le categorie di importo non superiore al 10% del lotto e non superiore a 150.000 euro non sono scorporabili e sono indicate

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

ai soli fini di trasparenza, restando ricomprese nella prevalente ai fini della qualificazione, fermo restando il possesso delle abilitazioni di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 per gli impianti e, per i lavori su beni culturali, dei requisiti di cui all'art. 132 del Codice e all'Allegato II.18, anche mediante esecuzione da parte di soggetto qualificato. Le classifiche corrispondono all'importo di ciascuna categoria, comprensivo della quota di oneri della sicurezza, fermo l'incremento del quinto di cui all'art. 2, comma 2, dell'Allegato II.12; per la categoria prevalente l'importo da coprire comprende quello delle categorie non scorporabili. Ai sensi dell'art. 132, comma 2, del Codice, non è ammesso l'avvalimento per le lavorazioni della categoria OG2.

j) **Importi.** L'importo complessivo dei lavori, comprensivo dei costi della manodopera, è pari a euro 12.500.000,00, cui si aggiungono oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a euro 500.000,00 (4% dei lavori, stimati per il 2% in relazione ai costi della sicurezza da PSC/POS e per il 2% in relazione ai rischi da interferenze), per un valore complessivo dell'accordo quadro pari a euro 13.000.000,00 IVA esclusa, coincidente con il valore stimato ai sensi dell'art. 14, comma 4, del Codice in assenza di opzioni e rinnovi. La ripartizione per lotto è la seguente:

Lotto	Denominazione	N. sedi	Lavori (euro)	Oneri sicurezza (euro)	Totale lotto (euro)	Manodopera stimata (euro)
1	Nord-Ovest	30	1.886.365,00	75.455,00	1.961.820,00	632.664,00
2	Nord-Est	29	2.048.495,00	81.940,00	2.130.435,00	691.663,00
3	Centro	26	1.985.776,00	79.431,00	2.065.207,00	662.974,00
4	Roma Capitale	8	3.716.345,00	148.654,00	3.864.999,00	1.232.337,00
5	Sud	29	2.214.179,00	88.567,00	2.302.746,00	738.002,00
6	Isole	17	648.840,00	25.953,00	674.793,00	216.728,00
Totale		**139**	**12.500.000,00**	**500.000,00**	**13.000.000,00**	**4.174.368,00**

Le categorie, le classifiche corrispondenti all'importo di ciascuna categoria e la qualificazione prevalente/scorporabile per ciascun lotto sono le seguenti:

Lotto	OG11 prevalente	OG1	OG2	OS4
1	III	III (scorporabile)	I (scorporabile)	non scorporabile
2	III-bis	III (scorporabile)	II (scorporabile)	non scorporabile
3	III	III (scorporabile)	I (scorporabile)	non scorporabile
4	IV	IV (scorporabile)	non scorporabile	I (scorporabile)
5	III-bis	III (scorporabile)	non scorporabile	non scorporabile
6	II	I (scorporabile)	non scorporabile	non scorporabile

Nel Lotto 3 la categoria OG2, pur di incidenza inferiore al 10% (7,87%), è scorporabile in quanto di importo superiore a 150.000 euro (euro 162.572,00 comprensivi degli oneri della sicurezza); per la medesima ragione è scorporabile la categoria OS4 nel Lotto 4 (euro 193.250,00).

k) **Costi della manodopera (art. 41, comma 14).** I costi della manodopera sono stimati per ciascun lotto e complessivamente in euro 4.174.368,00, applicando alle categorie le seguenti incidenze: OG1 37%, OG2 40%, OG11 30%, OS4 30%. I

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

contratti collettivi di riferimento ai sensi dell'art. 11 del Codice sono il CCNL Edilizia – Industria (codice CNEL F012) per le categorie OG1 e OG2 e il CCNL Metalmeccanica – installazione di impianti (codice CNEL C011) per le categorie OG11 e OS4. I costi della manodopera sono indicati separatamente e sono ricompresi nell'importo a base di gara cui si applica il ribasso unico: nell'accordo quadro il corrispettivo di ciascun intervento è determinato applicando il ribasso offerto a prezzi di prezzario comprensivi della quota di manodopera, sicché lo scorporo materiale dal ribasso non è tecnicamente praticabile. In coerenza con l'art. 41, comma 14, e con l'orientamento della giurisprudenza amministrativa secondo cui la separata indicazione dei costi della manodopera non li sottrae al ribasso (Cons. Stato, sez. V, n. 7813/2025), il concorrente indica nell'offerta economica i propri costi della manodopera ai sensi dell'art. 108, comma 9, e la stazione appaltante verifica, ai sensi dell'art. 110, che il ribasso derivi da una più efficiente organizzazione aziendale nel rispetto dei trattamenti salariali minimi inderogabili; la verifica è comunque effettuata ove i costi della manodopera indicati risultino inferiori a quelli stimati.

l) **Durata e assenza di opzioni.** La durata di ciascun accordo quadro è di 48 mesi dalla stipula, nel limite massimo di cui all'art. 59 del Codice; l'accordo cessa anticipatamente al raggiungimento dell'importo massimo del lotto. Non sono previsti opzioni, rinnovi o proroghe contrattuali; le variazioni del perimetro immobiliare, nel limite dell'importo massimo del lotto, sono disciplinate dalla clausola di revisione di cui all'art. 2, comma 4, del Capitolato speciale d'appalto, ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. a), del Codice, e non costituiscono modifica dell'accordo quadro; resta ferma la sola proroga tecnica di cui all'art. 120, comma 11, nei casi eccezionali ivi previsti, che non costituisce opzione. I contratti esecutivi stipulati entro la scadenza dell'accordo quadro sono eseguiti fino al loro completamento.

m) **CAM Edilizia.** Le specifiche tecniche e le clausole contrattuali dei CAM Edilizia di cui al D.M. 24 novembre 2025 sono inserite nel Capitolato speciale d'appalto e nei contratti esecutivi ai sensi dell'art. 57, comma 2, del Codice; i criteri premianti CAM sono valorizzati nel gruppo D dell'offerta tecnica.

n) **Revisione dei prezzi (art. 60).** È prevista la clausola di revisione dei prezzi di cui all'art. 60 del Codice e all'Allegato II.2-bis: la revisione opera quando la variazione del costo dell'opera, in aumento o in diminuzione, supera il 3% e nella misura del 90% del valore eccedente, sulla base degli indici di costo per tipologie omogenee di lavorazioni (TOL) elaborati dall'ISTAT e adottati con decreto direttoriale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 743 del 30 marzo 2026. Il valore di riferimento dell'indice è quello del mese della data alla quale è riferita l'edizione del prezzario regionale applicata al singolo contratto esecutivo: per gli interventi urgenti e di somma urgenza, il mese di emissione dell'ordinativo; per gli interventi programmati, il mese di sottoscrizione del contratto esecutivo.

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

o) **Garanzie.** Ai sensi dell'art. 106 del Codice, ciascuna offerta è corredata da una garanzia provvisoria pari al 2% del valore del lotto, salve le riduzioni di cui al comma 8. Ai sensi dell'art. 117, comma 1, del Codice, l'aggiudicatario presta, per l'accordo quadro di lotto, una garanzia definitiva pari al 2% dell'importo massimo del lotto, a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dall'accordo quadro e dai contratti esecutivi; per ciascun contratto esecutivo è prestata in favore di ACI Informatica S.p.A. una garanzia definitiva pari al 5% dell'importo del contratto esecutivo, come consentito dal medesimo comma per i contratti attuativi di accordi quadro, maggiorata ai sensi dell'art. 117, comma 2, del Codice in ragione del ribasso unico offerto per il lotto. Si applicano l'art. 117, comma 10 (polizza per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi per ciascun contratto esecutivo) e l'art. 117, comma 9 (garanzia per la rata di saldo).

Lotto	Garanzia provvisoria 2% (euro)	Garanzia definitiva AQ 2% (euro)
1	39.236,40	39.236,40
2	42.608,70	42.608,70
3	41.304,14	41.304,14
4	77.299,98	77.299,98
5	46.054,92	46.054,92
6	13.495,86	13.495,86

Gli importi sono indicati al lordo delle riduzioni di legge.

p) **Anomalia delle offerte (art. 110).** La stazione appaltante valuta la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità delle offerte che appaiono anormalmente basse sulla base dei seguenti elementi specifici, indicati nel bando: ribasso offerto superiore al 30,000% ovvero costi della manodopera indicati inferiori a quelli stimati; resta ferma la facoltà del RUP di valutare la congruità di ogni altra offerta che, in base a elementi specifici, appaia anormalmente bassa.

q) **Sopralluogo, subappalto, avvalimento, pari opportunità.** Il sopralluogo non è obbligatorio: il perimetro immobiliare è descritto nella Relazione sulle consistenze immobiliari e i singoli interventi saranno definiti nei contratti esecutivi, previo rilievo in contraddittorio; i concorrenti possono comunque effettuare sopralluoghi facoltativi. Il subappalto è ammesso nei limiti dell'art. 119 del Codice, fermo il divieto di affidare a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni e la prevalente esecuzione delle lavorazioni della categoria prevalente; ai sensi dell'art. 119, comma 17, non possono formare oggetto di ulteriore subappalto le lavorazioni della categoria OG2 e le altre lavorazioni su beni culturali tutelati, le lavorazioni della categoria prevalente OG11, le lavorazioni impiantistiche soggette al d.m. 22 gennaio 2008, n. 37, ivi comprese quelle della categoria OS4, e gli interventi di pronto intervento e di somma urgenza, in ragione della molteplicità delle sedi, della necessità di un controllo effettivo della filiera in immobili occupati e della tutela della sicurezza dei lavoratori. L'avvalimento è ammesso ai sensi dell'art. 104 del Codice, salvo che per la categoria OG2. Trovano

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

applicazione l'art. 102 del Codice e l'Allegato II.3 in materia di pari opportunità, inclusione lavorativa e stabilità occupazionale, con l'obbligo di assicurare, ove l'esecuzione richieda nuove assunzioni, una quota pari almeno al 30% delle stesse all'occupazione giovanile e femminile.

r) **Programmazione (art. 37).** L'iniziativa è inserita nel programma triennale dei lavori pubblici 2026-2028, annualità 2026, con CUI L00405030586202600003; il CUP sarà acquisito, ove richiesto, per i singoli interventi di manutenzione straordinaria in sede di contratto esecutivo.

s) **Quadro economico.** Il quadro economico complessivo dell'accordo quadro è il seguente (dettaglio per lotto negli elaborati PRO02.0 e PRO02.1):

Voce	Descrizione	Importo (euro)
A	Lavori a misura (comprensivi dei costi della manodopera stimati in euro 4.174.368,00, soggetti a ribasso)	12.500.000,00
	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	500.000,00
TOT. A	**Importo complessivo degli accordi quadro**	**13.000.000,00**
B 2–B 6	Variazioni ex art. 120, comma 3; indagini; allacciamenti; imprevisti; acquisizione aree	0,00
B 7	Incentivi per funzioni tecniche art. 45 (2% dei lavori)	250.000,00
B 8–B 12	Spese tecniche, consulenze, commissioni, pubblicità, collaudi	0,00
B 13	IVA 22% su lavori e oneri della sicurezza	2.860.000,00
B 14	Contributo ANAC a carico della stazione appaltante (delibera ANAC n. 524 del 22/12/2025)	880,00
B	**Totale somme a disposizione**	**3.110.880,00**
A+B	**TOTALE QUADRO ECONOMICO**	**16.110.880,00**

La voce B 7 è pari, per ciascun lotto, al 2% dell'importo dei lavori ed è ripartita secondo il Regolamento incentivi alle funzioni tecniche di ACI Informatica S.p.A. Il premio di accelerazione di cui all'art. 126, comma 2, del Codice, in assenza di imprevisti nel quadro economico dell'accordo quadro, è finanziato nel quadro economico del singolo contratto esecutivo.

t) **Copertura finanziaria.** La stipula degli accordi quadro non comporta impegno di spesa e non attribuisce agli operatori alcun diritto a un corrispettivo minimo. La spesa per i singoli interventi è a carico di ACI Informatica S.p.A., trova copertura nei fondi del bilancio della Società ed è impegnata, su proposta della DGI, prima della stipula di ciascun contratto esecutivo; il contributo ANAC a carico della stazione appaltante, voce B 14, euro 880,00, trova copertura nel budget della DACC; il contributo a carico degli operatori economici è pari a euro 165,00 per ciascuno dei lotti da 1 a 5 e a euro 77,00 per il lotto 6. Gli incentivi per funzioni tecniche (voce B 7) sono accantonati nei quadri economici dei contratti esecutivi nella misura di cui alla lettera s). Le ulteriori somme dei quadri economici dei singoli contratti esecutivi (spese tecniche, indagini, imprevisti, revisione dei prezzi, premio di accelerazione) non incrementano l'importo massimo dei lotti né il quadro economico di cui alla lettera s) e sono finanziate, all'atto

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

della stipula di ciascun contratto esecutivo, sulle risorse di budget della DGI, previa attestazione della relativa copertura finanziaria.

u) **Funzioni tecniche (art. 45).** Le funzioni tecniche sono svolte dal RUP, dalle figure individuate nella determina di nomina e, per i singoli contratti esecutivi, dall'eventuale responsabile di procedimento per la fase di esecuzione, dai direttori dei lavori e dai coordinatori per la sicurezza che saranno individuati; l'incentivo è riconosciuto nei limiti del 2% dell'importo posto a base di gara, secondo l'art. 45 del Codice, l'Allegato I.10 e il Regolamento incentivi alle funzioni tecniche di ACI Informatica S.p.A., che ne disciplina la ripartizione tra le figure incaricate.

v) **Pubblicità e termini.** Il bando è trasmesso all'Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione europea e pubblicato a livello nazionale mediante la BDNCP (servizio di pubblicità legale dell'ANAC) tramite la PAD, ai sensi degli artt. 27, 83, 84 e 85 del Codice; la documentazione di gara è resa disponibile in accesso gratuito, illimitato e diretto sulla PAD e sul profilo del committente, sezione "Società trasparente", ai sensi dell'art. 28 del Codice e del d.lgs. 33/2013. Il termine per la presentazione delle offerte è fissato in non meno di 32 giorni dalla data di trasmissione del bando, superiore al termine minimo di trenta giorni di cui all'art. 71, comma 2, del Codice, in considerazione della complessità della documentazione e del numero dei lotti.

w) **Bando tipo e deroghe (art. 83, comma 3).** In assenza di un bando tipo ANAC per gli appalti di lavori, il disciplinare di gara è redatto sulla base del Bando tipo n. 1/2023, aggiornato con delibera ANAC n. 148 del 1° aprile 2026, e la domanda di partecipazione sulla base della relativa Domanda tipo. Ai sensi dell'art. 83, comma 3, del Codice si motivano le seguenti deroghe e integrazioni, imposte dall'oggetto (lavori) e dalla struttura della procedura:

- requisiti di capacità: in luogo dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale previsti dal bando tipo per servizi e forniture, si richiede l'attestazione SOA per categorie e classifiche ai sensi dell'art. 100, comma 4, e dell'Allegato II.12, con le regole di qualificazione per i raggruppamenti, i consorzi e le categorie scorporabili proprie dei lavori;
- lavori su beni culturali: disciplina dell'art. 132 e dell'Allegato II.18 per la categoria OG2, compreso il divieto di avvalimento;
- sicurezza: richiamo al Titolo IV del d.lgs. 81/2008 (PSC, POS, CSE, patente a crediti di cui all'art. 27 del d.lgs. 81/2008);
- subappalto: disciplina propria dei lavori (categoria prevalente, subappalto qualificante delle scorporabili, divieto di ulteriore subappalto, ai sensi dell'art. 119, comma 17, per le prestazioni individuate alla lettera q);

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

- accordo quadro con un solo operatore per lotto, offerta economica espressa come ribasso percentuale unico sui prezzari regionali e regole di attivazione dei contratti esecutivi;
- vincolo di aggiudicazione di non più di due lotti con criterio di selezione e deroga anti-deserto (art. 58, comma 4);
- criteri di valutazione esclusivamente tabellari, formula economica concava, assenza di riparametrazione, soglia di sbarramento di 50 punti tecnici su 70 e offerta tecnica resa mediante modello dichiarativo con autoattribuzione dei punteggi e comprove obbligatorie, senza documento d'offerta generato dalla piattaforma;
- garanzia definitiva articolata sull'accordo quadro (2%) e sui contratti esecutivi, ai sensi dell'art. 117, comma 1;
- disciplina della revisione dei prezzi, dell'anticipazione e del premio di accelerazione riferita ai singoli contratti esecutivi, con indicazione puntuale delle clausole contrattuali che la regolano, come richiesto dal Bando tipo aggiornato;
- adattamento delle modalità operative alle regole della piattaforma ASP di Consip S.p.A.

x) **Ulteriori elementi.** Si procede all'aggiudicazione di ciascun lotto anche in presenza di una sola offerta valida, salva la facoltà di non aggiudicare se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 108, comma 10, del Codice; in caso di parità di punteggio complessivo precede il concorrente con il punteggio tecnico più elevato e, in caso di ulteriore parità, si procede mediante sorteggio. Trova applicazione l'inversione procedimentale di cui all'art. 107, comma 3, del Codice: in ragione del numero dei lotti e dei concorrenti attesi e della natura tabellare dei criteri, l'esame delle offerte precede la verifica della documentazione amministrativa, concentrata sui concorrenti utilmente collocati, ferma la verifica preliminare del contributo ANAC. Gli accordi quadro e i contratti esecutivi sono stipulati in modalità elettronica ai sensi dell'art. 18, comma 1, del Codice. Il sottoscritto, il RUP e il Direttore richiedente hanno dichiarato l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 16 del Codice e dell'art. 6-bis della L. 241/1990.

RITENUTO

di approvare il progetto dell'accordo quadro e i documenti di gara predisposti d'intesa con il RUP e di autorizzare l'indizione della procedura con le caratteristiche sopra descritte, che costituiscono gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori e delle offerte ai sensi dell'art. 17, comma 1, del Codice;

Vista la presente proposta di decisione di contrarre, predisposta d'intesa con il RUP, e quanto riportato in premessa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

DETERMINA

1. **DI APPROVARE il progetto dell'accordo quadro redatto ai sensi dell'art. 41 del Codice, assunto al prot. n. 1884 del 5.11.2026, e i documenti di gara,** costituiti dai seguenti elaborati:
   - PRO00 – Frontespizio ed elenco elaborati;
   - PRO01.0 – Relazione tecnica generale di progetto;
   - PRO01.1 – Relazione tecnico-illustrativa delle consistenze immobiliari;
   - PRO01.2 – Elenco immobili e calcolo degli importi per lotto;
   - PRO02.0 – Relazione illustrativa del quadro economico;
   - PRO02.1 – Quadri economici generale e di lotto;
   - PRO03.0 – Capitolato speciale d'appalto;
   - PRO04.0 – Schema di contratto quadro (normativo) di lotto;
   - PRO04.1 – Schema di contratto esecutivo;
   - PRO05.0 – Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
   - Bando di gara e AMM01.0 – Disciplinare di gara;
   - AMM01.1 – Domanda di partecipazione;
   - AMM01.2 – Dichiarazioni aggiuntive del concorrente (generalità, titolare effettivo, assetti proprietari e ulteriori dichiarazioni);
   - AMM02.0–AMM09.0 – Modelli di dichiarazioni integrative (raggruppamenti, consorzi, reti, GEIE e imprese cooptate; tracciabilità dei flussi finanziari; conflitto di interessi; patto di integrità; subappalto; avvalimento) e, per presa visione e accettazione, Modello di organizzazione, gestione e controllo ex d.lgs. 231/2001 e Codice etico della Stazione Appaltante (AMM05.0 e AMM06.0);
   - TEC01.0 – Modello di offerta tecnica (schema tabellare dei criteri A–D, con autoattribuzione dei punteggi e allegato delle comprove) ed ECO01.0 – Modello di offerta economica, in formato HTML compilabile con esportazione in PDF;
   - i modelli AMM01.1, AMM01.2, AMM02.0, AMM03.0, AMM04.0, AMM07.0, AMM08.0, AMM09.0, TEC01.0 ed ECO01.0 sono messi a disposizione dei concorrenti sulla PAD esclusivamente in formato HTML compilabile, con esportazione in PDF; non sono pubblicate versioni in altri formati editabili;
   - DGUE.
2. **DI AUTORIZZARE** il RUP all'indizione e allo svolgimento, sulla piattaforma ASP di Consip S.p.A. (www.acquistinretepa.it), di una procedura aperta di rilevanza

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

europea ai sensi degli artt. 14 e 71 del Codice, suddivisa in 6 lotti territoriali, per la conclusione, per ciascun lotto, di un accordo quadro con un solo operatore economico ai sensi dell'art. 59, comma 3, del Codice, avente ad oggetto lavori di manutenzione edile e impiantistica, ordinaria e straordinaria, e adeguamenti normativi sugli immobili di proprietà o in uso a qualsiasi titolo all'Automobile Club d'Italia e alle società del Gruppo, per un valore complessivo di euro 13.000.000,00 IVA esclusa, di cui euro 12.500.000,00 per lavori soggetti a ribasso comprensivi dei costi della manodopera stimati in euro 4.174.368,00 ed euro 500.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ripartiti tra i lotti come indicato in premessa.

3. **DI STABILIRE** che:
   - ciascun accordo quadro ha durata di 48 mesi, senza opzioni, rinnovi o proroghe contrattuali, ferma la sola proroga tecnica di cui all'art. 120, comma 11, del Codice;
   - l'importo massimo di ciascun lotto e il perimetro immobiliare non sono vincolanti per ACI Informatica S.p.A., che non assume alcun obbligo di stipulare contratti esecutivi fino a concorrenza dell'importo massimo; il perimetro può variare in aumento o in diminuzione per acquisizioni, cessioni o rilasci di immobili, nel limite dell'importo massimo del lotto;
   - ACI Informatica S.p.A. non emette ordinativi né stipula contratti esecutivi di importo complessivo superiore a 1.000.000,00 euro, IVA esclusa, comprese le modifiche in corso di esecuzione; per ciascun contratto esecutivo il certificato di collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione emesso dal direttore dei lavori, fermo il collaudo statico ove dovuto;
   - la qualificazione richiesta è l'attestazione SOA nelle categorie e classifiche indicate in premessa, ferma l'applicazione dell'incremento del quinto di cui all'art. 2, comma 2, dell'Allegato II.12, con OG11 categoria prevalente in ogni lotto;
   - ciascun lotto è aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (70 punti tecnici, tutti tabellari, e 30 punti economici con formula PE = 30 × (Ri/Rmax)^0,5), sulla base di un ribasso percentuale unico sui prezzari regionali delle opere pubbliche vigenti nella regione dell'immobile;
   - la partecipazione è ammessa per tutti i lotti e ciascun concorrente può essere aggiudicatario di non più di due lotti, secondo il criterio e con la deroga anti-deserto indicati alla lettera f) della premessa;
   - il sopralluogo è facoltativo;
   - si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 10, del Codice;

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

- la garanzia provvisoria è pari al 2% del valore del lotto e la garanzia definitiva è prestata ai sensi dell'art. 117, comma 1, del Codice nella misura del 2% dell'importo massimo del lotto per l'accordo quadro e del 5% dell'importo di ciascun contratto esecutivo, con la maggiorazione di cui all'art. 117, comma 2, del Codice;
- le clausole essenziali del contratto sono quelle contenute negli schemi di contratto quadro ed esecutivo e nel Capitolato speciale d'appalto approvati con il presente atto.

4. **DI DARE ATTO** che il disciplinare di gara è redatto sulla base del Bando tipo ANAC n. 1/2023, aggiornato con delibera n. 148 del 1° aprile 2026, adattato ai lavori in assenza di bando tipo specifico, con le deroghe motivate alla lettera w) della premessa ai sensi dell'art. 83, comma 3, del Codice.
5. **DI DARE ATTO** che l'approvazione del bando di gara e delle eventuali rettifiche non sostanziali alla documentazione di gara, nonché dei chiarimenti, compete al sottoscritto o al RUP e che la nomina della commissione giudicatrice ai sensi dell'art. 93 del Codice compete al sottoscritto, in forza del punto 8 della citata deliberazione consiliare del 29 settembre 2026.
6. **DI DARE ATTO** che il RUP è l'ing. Giovanni Leone, nominato con la determina citata in premessa, e **DI DISPORRE** l'aggiornamento della predetta determina di nomina al nuovo codice procedura LAV0194L26 e alla modalità di affidamento mediante procedura aperta sulla piattaforma ASP, con facoltà di individuare, per i singoli contratti esecutivi, l'eventuale responsabile di procedimento per la fase di esecuzione, i direttori dei lavori, i direttori operativi e i coordinatori per la sicurezza in fase di esecuzione.
7. **DI DARE ATTO** che il CIG di ciascun lotto è acquisito dal RUP tramite la PAD, che i CIG dei contratti esecutivi e, ove richiesti, i CUP dei singoli interventi sono acquisiti in sede di stipula dei contratti esecutivi e che l'impegno di spesa è assunto da ACI Informatica S.p.A., su proposta della DGI, prima della stipula di ciascun contratto esecutivo.
8. **DI DISPORRE** la pubblicazione del bando e degli atti di gara ai sensi degli artt. 27, 28, 83, 84 e 85 del Codice e la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione "Società trasparente" del profilo del committente, anche mediante collegamento alla BDNCP.
9. **DI DISPORRE** che la Direzione Approvvigionamenti e Centrale di Committenza dia corso a tutti gli adempimenti conseguenti, inclusa la predisposizione degli accordi quadro per la sottoscrizione, che i contratti esecutivi siano stipulati da ACI Informatica S.p.A., su richiesta della DGI, dal soggetto munito dei relativi poteri secondo il sistema delle deleghe aziendali, e che il RUP provveda all'indizione

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile

della procedura mediante la piattaforma ASP, curando gli obblighi informativi nei confronti dell'ANAC.

10. **DI DARE ATTO** che, ai sensi del punto 9 della citata deliberazione consiliare del 29 settembre 2026, il Consiglio di Amministrazione di ACI Informatica S.p.A. riceverà una periodica informativa sull'andamento della procedura.
11. **DI RISERVARE** alla Società la facoltà di revocare in autotutela, ai sensi dell'art. 21-quinquies della L. 241/1990, la procedura o di non darvi corso per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero per mutamento della situazione di fatto, dandone comunicazione agli operatori interessati, senza che essi possano vantare alcuna pretesa.
12. **DI DARE ATTO** che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nei termini previsti dal codice del processo amministrativo.

Il Direttore Approvvigionamenti e Centrale di Committenza

Ing. Stefano Carosi

Stefano Carosi
Firmato da STEFANO CAROSI
Data: 06/11/2026 10:50:26 CET

Visto,

Il Direttore Gestione Immobili

Dott. Francesco Ciancio

Vistato da Francesco Ciancio
il 06/11/2026 alle 09:40:53 UTC

Visto,

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Giovanni Leone

Vistato da Giovanni Leone
il 05/11/2026 alle 23:26:47 CET

Atto redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati in funzione strumentale e di supporto ai sensi dell'art. 14 della legge 23 settembre 2025, n. 132. Contenuti, scelte e valutazioni sono stati verificati e fatti propri dal sottoscrittore, che ne resta unico responsabile