

AMBASCIATA DELLA REPUBBLICA DEL SUDAFRICA – ROMA



RFQ 009

TERMINI DI RIFERIMENTO (ToR)

RICHIESTA DI OFFERTA PER LA SELEZIONE DI UN FORNITORE DI SERVIZI PER L'IMPERMEABILIZZAZIONE DEL TETTO E LA PULIZIA DELLA FACCIATA DELLA CANCELLERIA DI ROMA, ITALIA (VIA TANARO 14).

1. Finalità

L'Ambasciata della Repubblica del Sudafrica a Roma intende nominare un fornitore/appaltatore per l'esecuzione di interventi di riparazione e miglioria presso la propria Cancelleria sita in Roma.

2. Contesto

L'obiettivo del presente documento (ToR) è definire l'ambito dei lavori relativi al servizio richiesto, per selezionare un appaltatore di esperienza e adeguatamente qualificato che esegua i lavori di ristrutturazione presso la Cancelleria a Roma, in Via Tanaro 14.

2.1. L'Ambasciata è proprietaria di un immobile demaniale situato in Via Tanaro 14, Roma, costruito nel 1928. Interventi di manutenzione e ristrutturazione sono stati eseguiti in modo discontinuo a partire dal 1984. L'edificio si sviluppa su piano terra e primo, secondo, terzo e quarto piano.

2.2 Nel 2023 è stata effettuata una valutazione dello stato di conservazione dell'immobile, finalizzata all'individuazione delle esigenze manutentive e alla stima dei costi necessari per il ripristino della piena funzionalità della Cancelleria.

2.3 Pertanto, l'obiettivo di questo documento (Termini di Riferimento) è di fornire le specifiche tecniche per nominare un appaltatore incaricato di eseguire i lavori di ristrutturazione del tetto e della facciata della Cancelleria a Roma, in Via Tanaro 14 .

3. AMBITO E DESCRIZIONE DEI LAVORI (CFR. ALLEGATO A)

3.1 Il fornitore selezionato sarà responsabile delle seguenti attività:

3.2 Allestimento del cantiere e avvio dei lavori

3.3 Fornitura, montaggio e smontaggio di ponteggi

3.4 Fornitura e installazione di montacarichi elettrico

3.5 Coordinamento della sicurezza in cantiere

3.6 Redazione e presentazione delle pratiche per autorizzazioni presso le autorità competenti

3.7 Direzione e gestione dei lavori

3.8 Esecuzione delle opere in conformità alla normativa edilizia italiana vigente

3.9 IMPERMEABILIZZAZIONE PATII E TERRAZZE DI COPERTURA

a) Ispezione e valutazione delle infiltrazioni nei patii al 4° piano, sulla pavimentazione esistente della terrazza sul tetto (400 m²) e nell'area della terrazza al 3° piano (150 m²).

b) Consolidamento e ripristino dell'impermeabilizzazione esistente

c) Realizzazione di opere murarie per la protezione dalle acque meteoriche e adeguamento dei sistemi di drenaggio

d) Verifica delle giunzioni esistenti

e) Pulizia profonda delle superfici

f) Verifica e ripristino delle soglie

g) Applicazione di resina impermeabilizzante fibrorinforzata fino a 25 cm in verticale

h) Estensione della copertura per adeguamento agli standard edilizi

3.10 SISTEMA DI DRENAGGIO DELLA COPERTURA

i) Ispezione e ripristino di pluviali, gronde e scarichi

j) Riparazione di fessurazioni e difetti strutturali

k) Impermeabilizzazione dei lucernari

- l) Sigillatura e tinteggiatura del vano scala principale
- m) Sigillatura e protezione delle scale di emergenza
- n) Rifacimento dei raccordi impermeabili (flashing) secondo specifiche del produttore
- o) Prevenzione delle infiltrazioni nei punti di giunzione e nelle intersezioni con i parapetti atmosferici

3.11 BALCONI

- a) Chiusura delle superfici con sistemi protettivi per prevenire danni da pioggia
- b) Pulizia delle superfici
- c) Sigillatura delle soglie delle finestre con prodotti specifici

Ristrutturazione/sostituzione delle cornici

- a) Riparazione dei danni all'intonaco delle cornici
- b) Montaggio e smontaggio dei ponteggi, manutenzione
- c) Rimozione dell'intonaco danneggiato dalle cornici
- d) Ristrutturazione/sostituzione dell'intonaco delle cornici

3.12 SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

3.13 Gli offerenti dovranno includere nelle loro offerte i costi relativi alla ristrutturazione, agli impianti idraulici e ai relativi difetti, al fine di garantire che l'edificio sia conforme alle norme idrauliche; ove applicabile, dovranno essere rilasciati i certificati di conformità.

3.14 Gli offerenti devono fornire una lettera di impegno che attesti il rilascio dei certificati di garanzia relativi ai lavori eseguiti.

3.15 I fornitori di servizi dovranno fornire una garanzia di 5 anni sui lavori di impermeabilizzazione eseguiti.

3.1 OFFERTE

3.16 I potenziali fornitori di servizi che presenteranno un'offerta per le voci elencate dovranno fornire preventivi dettagliati e non un importo complessivo; (vedere Allegato A).

3.17 Il riepilogo dei lavori deve distinguere chiaramente tra il costo dell'esecuzione dei vari servizi e delle opzioni elencate. (Vedere Allegato A).

3.18 Dovranno essere forniti dettagli relativi a dimensioni, volume, altezza, lunghezza, portata, resistenza, massa, livelli di efficienza e altri dettagli rilevanti.

3.19 Gli offerenti dovranno includere nei propri preventivi i servizi di specialisti e subappaltatori, qualora fossero necessari, e non elencare tali servizi come costi aggiuntivi.

3.20 Le offerte dovranno avere una validità di 120 giorni.

4. SESSIONE INFORMATIVA OBBLIGATORIA IN LOCO

4.1. A tutti gli offerenti verrà richiesto di partecipare a una sessione informativa obbligatoria in sito che si terrà il _13 maggio 2026_____ alle ore 10:00 in Via Tanaro, 14_____

5. CRITERI DI VALUTAZIONE DA UTILIZZARE

5.1. Tutte le offerte ricevute saranno valutate nelle seguenti 2 fasi:

5.1.1. Fase 1: Rispondenza ai requisiti

I requisiti minimi di punteggio del 60% che devono essere soddisfatti dai potenziali offerenti per passare alla fase successiva, ovvero la fase 2 del processo di valutazione, sono:

- Gli offerenti devono essere società registrate a Roma. (È necessario fornire prova di registrazione valida)
- Gli offerenti devono presentare i CV dettagliati di tutti gli esperti tecnici coinvolti, un'offerta di prezzo che indichi la metodologia e il piano di progetto, nonché il computo metrico estimativo insieme al riepilogo dei prezzi Allegato A (tabella dei prezzi).
- I fornitori di servizi o gli esperti tecnici devono essere registrati presso un'autorità di regolamentazione competente (deve essere presentata prova di registrazione valida).
- Partecipazione alla sessione informativa obbligatoria. Gli offerenti devono firmare il registro delle presenze.
- In caso di accordo di joint venture, gli offerenti devono presentare un accordo di joint venture firmato da entrambe le parti.

NOTA: Il mancato rispetto o la mancata presentazione di una qualsiasi delle informazioni elencate al paragrafo 6.1.1 comporterà l'esclusione dell'offerta dalla Fase 2.

5.1.2. Fase 2: Prezzo

Tutti i fornitori di servizi che hanno ottenuto un punteggio pari o superiore al 60% nella Fase 1 saranno valutati in base al prezzo.

6. CONDIZIONI SPECIALI

Specifiche e qualità:

6.1. I prodotti richiesti devono essere di buona qualità e design ed essere in grado di resistere a un uso frequente.

6.2. Finiture di qualità che garantiscano la durata necessaria per soddisfare i requisiti di vita utile.

6.3. Il fornitore del servizio deve stipulare un'assicurazione a copertura delle responsabilità in conformità con le norme edilizie italiane applicabili.

6.4. I fornitori del servizio devono rispettare la legislazione italiana applicabile e le normative amministrative locali.

6.5. Le sostituzioni (in caso di rotture e danni) e i rifornimenti (in caso di esaurimento) dei prodotti e degli articoli utilizzabili devono essere effettuati immediatamente.

6.6. Qualora l'offerente non fosse in grado di fornire un servizio completo, potrà essere costituita una joint venture o un consorzio, i cui dettagli dovranno essere sottoposti all'approvazione del cliente. Non saranno accettate offerte parziali. Il Governo della Repubblica del Sudafrica stipulerà un unico contratto di servizio e tratterà esclusivamente con il fornitore di servizi designato.

6.7. Il fornitore di servizi sarà tenuto a presentare all'Ambasciata sudafricana a Roma copie autenticate dei documenti di identità di tutti i dipendenti assegnati a questo progetto.

7. CONDIZIONI GENERALI

7.1. Il Governo della Repubblica del Sudafrica si riserva il diritto di stipulare un accordo sul livello di servizio (SLA) con il fornitore di servizi prescelto. Lo SLA dovrà essere fornito dal fornitore di servizi designato.

7.2. Il Governo della Repubblica del Sudafrica non sarà ritenuto responsabile per eventuali costi sostenuti dai fornitori di servizi nella preparazione e nella presentazione delle offerte.

7.3. Si prega di prendere nota che il Governo della Repubblica del Sudafrica non è obbligato a selezionare alcuno dei fornitori di servizi che presentano proposte.

7.4. La valutazione in base ai criteri di funzionalità può essere effettuata solo sulla base delle informazioni richieste e presentate. La completezza della proposta in merito alla metodologia e al preventivo può quindi essere determinante ai fini dell'aggiudicazione.

7.5. Il Governo della Repubblica del Sudafrica non sarà ritenuto responsabile per eventuali costi aggiuntivi non previsti o concordati dopo la conclusione di un accordo tra le parti.

7.6. I fornitori di servizi devono rispettare tutte le specifiche della presente richiesta di proposte. Qualora fossero richieste ulteriori informazioni, i fornitori di servizi devono essere pronti a rispondere in modo esauriente e ad allegare un'appendice, indicando chiaramente la sezione o il paragrafo pertinente a cui fanno riferimento.

7.7. I requisiti indicati nel presente richiesta di offerta sono minimi e la loro mancata osservanza può comportare l'esclusione del fornitore di servizi.

7.8. I fornitori di servizi devono tenere presente che il Governo della Repubblica del Sudafrica effettuerà il pagamento entro 30 giorni dal ricevimento della fattura e dall'approvazione del progetto.

7.9. Il Governo della Repubblica del Sudafrica si riserva il diritto di non dare seguito al progetto e/o di non nominare un fornitore di servizi; di annullare e/o limitare l'ambito dei lavori.

8. CORRISPETTIVI E CALENDARIO DEI PAGAMENTI

8.1. Tutti i prezzi indicati devono essere espressi in Euro.

8.2. Tutti i prezzi indicati devono includere l'IVA.

8.3. Si avvisano gli offerenti che l'Ambasciata sudafricana provvederà al pagamento entro 30 giorni dal ricevimento della fattura e dall'esecuzione del servizio.

8.4. Validità delle offerte: tutte le offerte presentate devono avere una validità di 120 giorni.

9. Referente e presentazione

Tutte le richieste di informazioni possono essere inviate per iscritto a:

Sig.ra P. Motloba.

Responsabile dei servizi aziendali

Ambasciata Sudafrica a Roma

Persone di contatto:

Sig.ra Peggy Motloba

+39 06 852541

E-mail:.....

e

Sig.ra L Radebe

E-mail: radebel@dirco.gov.za

+39 06852541

NB: Le offerte devono essere presentate come segue:

Le offerte devono essere redatte in entrambe le lingue (traduzione in italiano e in inglese)

Le offerte devono essere consegnate in due buste sigillate, contrassegnate rispettivamente come fase 1 e fase 2, indirizzate all'Ambasciata del Sudafrica, all'attenzione della Sig.ra P. Motloba, Via Tanaro 14, Roma.

Briefing obbligatorio 13 maggio 2026

Data di scadenza: 9 giugno 2026

La data di scadenza per la presentazione delle offerte e dei documenti di supporto sarà di 21 (ventuno) giorni dopo il briefing obbligatorio e il sopralluogo.

Non saranno accettate presentazioni tardive.

ALLEGATO A

****(La compilazione dell'Allegato A è obbligatoria)

AMBITO DEI LAVORI / CAPITOLATO D'APPALTO

PER LA RISTRUTTURAZIONE E LA RIPARAZIONE DEL TETTO E DELLA
FACCIATA DELLA CANCELLERIA A ROMA, ITALIA.

Fase	Descrizione	Mq / Lunghezza / Quantità	Costo unitario	Totale
Project preparation				
Allestimento del cantiere	Preparazione e avvio del progetto			
Autorizzazioni e approvazioni relative al progetto	Redazione e presentazione della documentazione necessaria per ottenere le autorizzazioni e le approvazioni da parte delle autorità locali			
Ponteggi	Fornitura, montaggio e smontaggio di ponteggi e piattaforme aeree			
Impermeabilizzazione della terrazza al 4° piano	Ispezione, pulizia, rimozione, costruzione, fornitura e installazione di impermeabilizzazione rinforzata con fibre	400m2 (25cm Altezza vertical)		
Impermeabilizzazione della terrazza al 3° piano	Ispezione, pulizia, rimozione, fornitura e installazione di impermeabilizzazione rinforzata con fibre	150 m2		
Sistema di drenaggio del tetto	Ispezionare e valutare gli scarichi del tetto e le grondaie; realizzare barriere per l'acqua piovana per riparare crepe, fessure e qualsiasi altro difetto. Ispezionare e ripristinare/sostituire gli scarichi di drenaggio del terreno e le grondaie. Impermeabilizzazione dei lucernari, tinteggiatura della scala principale interna e sigillatura delle scale di emergenza			
Balcone	Pulizia dell'area Sigillatura del davanzale della finestra con un prodotto sigillante specifico e un prodotto impermeabilizzante Riparazione dei danni all'intonaco delle cornici Rimozione dell'intonaco danneggiato dalle cornici			

	Ristrutturazione/sostituzione dell'intonaco delle cornici			
Smaltimento dei rifiuti	Smaltimento di tutti i materiali di scarto			
	Prevedere un margine di sicurezza	Percentuale	15%	
			IVA	
TOTALE				