



**DETERMINAZIONE DI REVOCA IN AUTOTUTELA DELLA PROCEDURA DI GARA
N. 311 DEL 01/12/2025**

OGGETTO: Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i., per l'affidamento dell'appalto di Servizio di pulizie presso il complesso immobiliare Teatro India e annessi uffici e pertinenze – Revoca in autotutela della procedura di gara ai sensi dell'art. 16, comma 2, della Richiesta di Offerta e 21 quinquies della L. n. 241/1990

CIG: B22F3D5DB0

**PREMESSO E
CONSIDERATO
CHE** con determina a contrarre n. 291 del 22 dicembre 2023 la Fondazione Teatro di Roma (di seguito anche solo “*Fondazione*” o “*Stazione appaltante*”) ha deciso di esperire una procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e), del Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, e s.m.i. (di seguito anche solo “*Codice*”), avente ad oggetto l'affidamento dell'appalto del “Servizio di pulizie presso il complesso immobiliare Teatro India e annessi uffici e pertinenze”;

con Avviso pubblico pubblicato sul proprio sito istituzionale www.teatrodiroma.net (Sezione “Amministrazione trasparente”) in data 29 febbraio 2024 la Fondazione ha pertanto avviato un'indagine di mercato per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla suddetta procedura negoziata;

tale Avviso pubblico è stato poi oggetto di rettifica ad opera di un successivo Avviso di rettifica pubblicato in data 12 marzo 2024 sul predetto sito istituzionale www.teatrodiroma.net (Sezione “Amministrazione trasparente”), limitatamente alle previsioni e indicazioni contenute nei punti 2.1, 2.3 e 4 del citato Avviso pubblico, che sono stati dunque modificati e integrati come specificato nella rettifica di che trattasi;

a seguito dell'invio della raccolta delle manifestazioni di interesse in risposta all'Avviso pubblico di cui sopra, in data 14 maggio 2024 si è svolta la seduta pubblica per il sorteggio dei dieci operatori economici da invitare alla procedura in oggetto;



con Richiesta di Offerta (di seguito anche solo “**RdO**”) spedita in data 20 giugno 2024, la Stazione appaltante ha dunque invitato a partecipare alla procedura negoziata i seguenti operatori economici:

- ECOCLEANING ITALIA SRL;
- AFS SERVICE SRL;
- ESG SRL;
- SIKANIA GROUP SRL;
- PULISAN SRLS;
- MULTISERVICE SRL;
- LOMADA SRL;
- S.EL.DA SERVICE SRL;
- CONSORZIO LEONARDO SERVIZI E LAVORI SOC. COOP.;
- AGA SERVIZI SRL;

ai sensi dell’art. 7 dell’RdO, il termine per la presentazione delle offerte è stato fissato per le ore 12:00 del giorno 23 luglio 2024;

allo scadere del termine hanno presentato la propria offerta n. 4 operatori economici, tutti ammessi alla procedura di gara all’esito della verifica della busta contenente la documentazione amministrativa, come risultante dal verbale del seggio di gara del 29 luglio 2024;

con determina n. 184 del 18 settembre 2024 è stata nominata la Commissione Giudicatrice incaricata di procedere alla valutazione delle offerte pervenute;

dopo aver definito la graduatoria provvisoria degli operatori economici offerenti, la Fondazione ha attivato la procedura di verifica dell’anomalia ai sensi dell’art. 110 del Codice, in relazione all’operatore primo classificato Pulisan S.r.l., invitandolo a fornire spiegazioni e chiarimenti sull’offerta in data 3 dicembre 2024, in data 28 gennaio 2025, in data 2 aprile 2025, dando luogo al contraddittorio e alla istruttoria occorrenti allo scopo;

con nota pec del 8 aprile 2025, l’operatore economico Pulisan S.r.l. ha tuttavia comunicato la propria rinuncia alla partecipazione alla gara;



alla luce della scadenza del termine di vincolatività dell'offerta di cui all'art. 17, comma 3, e all'Allegato I.3 al Codice, la Stazione appaltante ha preso atto della rinuncia, procedendo ad interpellare l'operatore economico secondo classificato secondo la graduatoria provvisoria ESG SRL, il quale ha confermato la validità dell'offerta originariamente presentata con pec del 30 aprile 2025;

la Fondazione ha avviato le occorrenti verifiche sulla congruità dell'offerta dell'operatore economico ESG ai sensi dell'art. 110 del Codice e all'uopo, con pec trasmessa in data 8 ottobre 2025, lo ha invitato a fornire spiegazioni e chiarimenti in merito alla medesima offerta;

l'operatore economico ESG non ha fornito riscontro alle suddette richieste della Fondazione;

con nota pec del 5 novembre 2025, la Fondazione ha pertanto escluso ESG dalla procedura e ha proceduto a interpellare l'operatore economico terzo classificato AGA SERVIZI SRL chiedendogli conferma della perdurante validità dell'offerta originariamente presentata in gara;

con nota pec del 10 novembre 2025, l'operatore economico AGA non ha confermato l'offerta, ritenendola non più sostenibile alle attuali condizioni tecnico-economiche;

VISTI

l'art. 16, comma 2, della RdO, ai sensi della quale *“La presentazione delle offerte e/o l'aggiudicazione della procedura di gara non sono costitutive di diritti in capo ai concorrenti. La Stazione appaltante si riserva il diritto di: (...) (ii) sospendere, revocare o annullare, in tutto o in parte, la procedura di gara, in qualsiasi fase della stessa o di modificarne i termini in qualsiasi momento”*;

l'art. 21 quinquies della L. n. 241/1990, ai sensi del quale *“Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge”*;

CONSIDERATE

le mutate esigenze tecniche e prestazionali della Stazione appaltante all'attualità, nonché le mutate condizioni economiche dell'appalto oggetto



della procedura in oggetto, anche tenuto conto del tempo intercorso dall'indizione della procedura;

la necessità di operare una rivalutazione e modifica di talune condizioni stabilite dalla Fondazione con la Richiesta di Offerta, ivi comprese quelle definite nel capitolato speciale d'appalto e in tutti gli altri documenti di gara e relative ai servizi oggetto di appalto, al fine di assicurare una necessaria congruità e sostenibilità delle offerte da presentare ai fini dell'aggiudicazione dell'appalto in oggetto;

le attuali condizioni della procedura esperita, collocata in una fase in cui non risulta consolidata alcuna posizione di vantaggio a beneficio dei concorrenti né si è perfezionato alcun vincolo di aggiudicazione e contrattuale;

RITENUTO CHE sussistono i presupposti richiesti ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. n. 241/1990;

si intende pertanto la procedura di gara in oggetto, ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. n. 241/1990, ivi compresa la determina a contrarre n. 291 del 22 dicembre 2023 nonché tutti i successivi documenti inerenti alla procedura di gara in oggetto, anche in ossequio ai principi di buona amministrazione ai sensi dell'art. 97 della Costituzione, al fine di poter rivalutare e ridefinire all'attualità le specifiche tecniche, le caratteristiche prestazionali e le condizioni economiche migliori, più adeguate, congrue e sostenibili, al fine di agevolare la massima partecipazione alla gara e l'individuazione della offerta economicamente più vantaggiosa;

DETERMINA:

1) di revocare, per le motivazioni espresse in narrativa, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 21 quinquies, Legge n. 241/1990 e s.m.i., la determina a contrarre n. 291 del 22 dicembre 2023, con cui la Fondazione Teatro di Roma ha deciso di esperire una procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e), del Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, e s.m.i., avente ad oggetto l'affidamento dell'appalto del "Servizio di pulizie presso il complesso immobiliare Teatro India e annessi uffici e pertinenze", nonché di tutti gli atti e i documenti conseguenziali e comunque pertinenti, connessi e allegati afferenti alla procedura di gara medesima;

2) di disporre la **comunicazione** via pec della revoca ai concorrenti offerenti e di procedere, ai sensi degli artt. 27 e 28 del D.lgs. n. 36/2023, alla **pubblicazione** della presente determinazione e del relativo avviso di revoca mediante l'invio dei predetti atti all'Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione europea per il tramite della Banca dati nazionale dei contratti pubblici, nonché sul sito istituzionale dell'ente, sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti.

Il Direttore Generale
Dott. Maurizio Roi

