



DECISIONE A CONTRARRE n° 243 del 26.06.2025

CODICE ESIGENZA	308719-308819-077023
LOCALITA' - ID	Comprensorio Logistico S.Rosa - ID 6427
IMMOBILE	Palazzina H
ESIGENZA	Appalto integrato di progettazione esecutiva e lavori di realizzazione alloggi
IMPORTO COMPLESSIVO	€ 4.817.930,65
CAPITOLO – AREA – E.F.	Cap.7120-31/SMD – EE.FF. 2025-2026-2027

1. SCHEDA ECONOMICA

- APPALTO INTEGRATO

a.	Oneri per il servizio di progettazione esecutiva	127.494,02
b1.	Oneri per i lavori (importo soggetto a ribasso)	2.695.807,63
b2.	Oneri manodopera riferito alla voce b1 non compresa nella stessa (importo non soggetto a ribasso)	1.149.313,19
b3.	Oneri per la sicurezza riferito alla voce b1 non compresa nella stessa (importo non soggetto a ribasso)	147.659,07
c.	Totale a+b1 (prezzo da porre a base di gara)	2.823.301,65
d.	Oneri Inarcassa (4% su a)	5.099,76
e1.	IVA 10% su a. + d.	13.259,38
e2.	IVA (10%) su b1+b2+b3	399.277,99
f.	Totale parziale (a.+b1+b2+b3+d+e1+e2)	4.537.911,04
g.	Somme a disposizione dell'Amministrazione (come da quadro economico del progetto a base di gara)	219.602,90
h.	TOTALE (f+g)	4.757.513,94
i.	Contributo per Autorità Anticorruzione	660,00
l.	Incentivi funzioni tecniche (ex art. 45 del D.Lgs. 36/2023)	59.756,71
m.	TOTALE (h+i+l)	4.817.930,65
n.	Contributo salva opere	PREVISTO
o.	Premio d'accelerazione	previsto para 16 lett. b)

Progettazione BIM	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO (*) <input type="checkbox"/>
-------------------	--	---------------------------------

(*) Importo lavori stimato inferiore alla soglia di cui all'art. 6 del D.M. 560/2017 così come modificato dal decreto MIMS n. 312 del 2 agosto 2021 e dal D.Lgs. 209/2024

2. ESIGENZA

- Centrale _____
Delegata _____
Decentrata EOPS



Annuale _____

Pluriennale 2025-2026-2027

Finalità dell'appalto: *Miglioramento ed incremento delle capacità logistiche di F.A. sotto il profilo alloggiativo*

3. PARERI E AUTORIZZAZIONI

TIPO DI AUTORIZZAZIONE	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	NECESSARIA (SI/NO)	ESTREMI DEL RILASCIO	NOTE
Parere tecnico/ operativo di F.A.	art. 31 D.P.R. 236/2012	SI	Lett. prot. n. M_D MSTAT 0105023 in data 17.12.2021 di Maristat	Autorizzazione
CO.MI.PA	Art. 322 del D.Lgs. 66/2010	SI/NO	Verbale di riunione del Co.Mi.Pa. trasmesso con lett. prot. M_D ARM003REG2021_0151779 del 21.12.21	Autorizzazione
Autorizzazione alla demolizione	Art. 3 della GEN-G-001	SI	Lett. Prot. M_D A7504A9REG2022 0012442 del 17.05.2022	Autorizzazione

I lavori hanno impatto sul territorio e pertanto sono soggetti alla preventiva consultazione del Co.Mi.Pa.; inoltre per la natura dei lavori, che interverranno sul sedime interno, non necessitano di ulteriori autorizzazioni

4. TIPO DI APPALTO

- progettazione esecutiva ed esecuzione
 indagini geognostiche, geotecniche e geofisiche
 appalto in lotti funzionali/non in lotti funzionali

5. MOTIVAZIONE DI NON PROCEDERE ALLA SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI

Ai sensi dell'articolo 58, co. 2, del D.Lgs. n. 36/2023, l'appalto non è stato suddiviso in lotti in quanto la scelta è determinata al fine di ottenere economie di mercato e soprattutto per la necessità di eseguire i lavori in tempi brevi, compatibili con l'esigenza di F.A. di migliorare ed incrementare le capacità logistiche a favore del personale attesa l'importante carenza alloggiativa in essere nell'ambito del Comune di Roma.

6. PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE

- Procedura Aperta
 Procedura Ristretta
 Procedura Negoziata
 Procedura Segretata o da sottoporre a particolari misure di sicurezza (art. 139 del D.Lgs. 36/2023)
 Affidamento diretto
 Ricorso all'accordo quadro. Manutentore Unico D.L. 98/2011 art. 12

***PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO:**

salvo quanto previsto dagli articoli 62 e 63, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori di importo pari o superiore ad un milione di euro e fino alle soglie di cui all'articolo 14 del D.Lgs. 36/2023 e modificate dal Regolamento



15.11.23, n. 2495, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) del D.Lgs. 36/2023, previa consultazione di n. 10 operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici.

7. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

- Offerta economicamente più vantaggiosa
- Minor prezzo
- metodo dell'esclusione automatica delle offerte anomale (art. 54 comma 1 e 2 del D.Lgs. 36/2023)
- Affidamento diretto

Modalità di stipula del contratto

- a misura
- a corpo
- parte a misura e parte a corpo

Formulazione del prezzo:

- prezzo unitario
- ribasso percentuale

Ricorso al "manutentore unico" D.L. 98/2011 art. 12

- i lavori, rientranti per tipologia e per disponibilità economica, dovranno essere affidati tramite il "manutentore unico";
- non è stato stipulato nessun accordo quadro nel rispettivo lotto d'importo dei lavori per la Regione luogo di esecuzione degli stessi, pertanto è escluso il ricorso al manutentore unico;
- i lavori non rientrano nelle categorie di lavoro previste dall'accordo quadro (OG1-OG2-OG11) pertanto è escluso il ricorso al manutentore unico;
- l'importo dei lavori è superiore alla disponibilità residua stipulata dall'accordo quadro a favore di Difesa pertanto è escluso ricorso al manutentore unico;

(Allegare la comunicazione dell'Agenzia del Demanio relativa alla Regione competente)

- l'elenco prezzi dei lavori contiene una componente economicamente rilevante di nuovi prezzi non compresi nell'elenco prezzi dell'accordo quadro pertanto è escluso il ricorso al manutentore unico: (Indicare la percentuale dei nuovi prezzi riferita sul totale): //%
- il ricorso al manutentore unico è escluso in quanto i lavori rientrano per tipologia nelle "Deroghe ambito oggettivo" contenute nelle linee guida operative "Sistema accentrato delle manutenzioni" aggiornamento 2023 dell'Agenzia del Demanio pertanto, ed in particolare perché l'intervento riguarda:
 - nuove costruzioni ed ampliamenti;
 - piccola manutenzione, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. d) del D.L. 68/2022;
 - servizi di manutenzione periodica e riparazione;
 - piccola manutenzione di importo inferiore a € 5.000 al netto dell'IVA;
 - interventi compresi nei contratti di servizio energia;
 - somma urgenza;
 - interventi sui beni di proprietà dei fondi immobiliari FIP e P1;
 - interventi finanziati con fondi speciali;
 - interventi atti ad assicurare l'adeguamento alle disposizioni di cui al D. Lgs. 81/2008;
 - interventi di valutazione della vulnerabilità sismica;
 - interventi su immobili non ancora in uso;

interventi finanziati con fondi di competenza di anni precedenti al 2013.

8. CATEGORIE DEI LAVORI

CATEGORIE (ID Opere)	IMPORTO Euro (*)	PREVALENTE / SCORPORABILE	QUALIFICAZIONE OBBLIGATORIA	Aliquota massima Subappalto (art. 119 c. 1, 2 e 17)
OG1	2.997.988,45	PREVALENTE	SI	Limiti di legge (**)
OG11	994.791,44	SCORPORABILE	SI	100% (***)
TOTALE	3.992.779,89			

(*) comprensivi di oneri per la sicurezza

(**) Ai sensi dell'art. 119 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 non si ravvedono motivazioni per limitare il subappalto, fermo restando quanto previsto dal comma 1 del predetto articolo. Si precisa che ai sensi dell'art. 119, co.2, quinto periodo, i contratti di subappalto devono essere stipulati, in misura non inferiore al 20% delle prestazioni subappaltabili, con piccole e medie imprese, come definite dall'art. 1, comma 1 lett. o) dell'allegato I.1. Gli operatori economici possono indicare nella propria offerta una diversa soglia di affidamento delle prestazioni che si intende subappaltare alle piccole e medie imprese per ragioni legate all'oggetto o alle caratteristiche delle prestazioni o al mercato di riferimento. Ai sensi dell'art. 119 comma 17 del D.Lgs. 36/2023 non si ravvedono motivazioni per vietare l'ulteriore subappalto delle lavorazioni comprese in questa categoria.

(***) Ai sensi dell'art. 119, co.2, del D.lgs. 36/2023 non si ravvedono motivazioni per limitare il subappalto, Si precisa che ai sensi dell'art. 119, comma 2, quinto periodo, i contratti di subappalto devono essere stipulati, in misura non inferiore al 20% delle prestazioni subappaltabili, con piccole e medie imprese, come definite dall'art. 1, comma 1 lett. o) dell'allegato I.1. Gli operatori economici possono indicare nella propria offerta una diversa soglia di affidamento delle prestazioni che si intende subappaltare alle piccole e medie imprese per ragioni legate all'oggetto o alle caratteristiche delle prestazioni o al mercato di riferimento. Ai sensi dell'art. 119 comma 17 del D.Lgs. 36/2023 non si ravvedono motivazioni per vietare l'ulteriore subappalto delle lavorazioni comprese in questa categoria.

9. CATEGORIE DEL SERVIZIO DI INGEGNERIA

CATEGORIE (ID opere)	GRADO DI COMPLESSITA'	IMPORTO DELLE OPERE A BASE DI GARA	ONORARIO (spese ed oneri accessori inclusi)
E.15	0,95	2.997.988,45	83.737,78
IA.02	0,85	568.520,23	20.918,33
IA.03	1,30	426.271,21	21.151,74
TOTALE		3.992.779,89	127.494,02

10. AVVALIMENTO

Nei limiti di quanto previsto dall'art. 104 del D.Lgs 36/2023, fatto salvo quanto previsto dall'art. 132, comma 2 del D.Lgs. 36/2023

11. SUBAPPALTO

Nei limiti di quanto previsto dall'art. 119 del D.lgs. 36/2023

12. TEMPISTICA

Attività	GIORNI
Per l'elaborazione del progetto esecutivo si ritengono necessari giorni solari e consecutivi	45



Per la completa esecuzione dei lavori previsti dal progetto si ritengono necessari giorni solari consecutivi:	365
Periodi di inattività e di rallentamenti lavorativi derivanti da avverse condizioni meteorologiche compresi nei giorni previsti per l'esecuzione di cui alla riga precedente:	36

13. SOPRALLUOGO

Per una corretta individuazione dei lavori di cui all'oggetto, è obbligatorio un sopralluogo presso le aree di intervento, da effettuare previa compilazione dell'apposito modulo in allegato.

14. DISPONIBILITA' DELLE AREE

La disponibilità delle aree ove verranno eseguiti i lavori si intende assicurata come risulta dalla dichiarazione di disponibilità delle aree ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett. b) dell'Allegato I.2 del D.Lgs. 36/2023 a firma del RUP in data 15.12.2021.

15. GARANZIE A CARICO DELL'OPERATORE ECONOMICO

- a. Polizza assicurativa per i danni derivanti al cliente dall'esercizio dell'attività professionale ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 137 del 7 agosto 2012.
Tale polizza deve esplicitare la copertura anche contro i rischi derivanti da errori od omissioni nello svolgimento della specifica attività che determini a carico dell'amministrazione appaltante nuove spese per l'affidamento del servizio e/o nuovi costi. La polizza deve essere integrata da idonea dichiarazione della compagnia di assicurazione che garantisca le suddette condizioni per lo specifico progetto. La mancata presentazione della polizza da parte dell'affidatario esonera la Stazione Appaltante dal pagamento di tutti i compensi professionali.
- b. Polizza assicurativa di responsabilità per danni alle opere, ai sensi art. 117 comma 10 del D.Lgs 36/2023. L'importo della suddetta polizza corrisponde all'importo del contratto.
- c. Polizza contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori. Importo della polizza **€ 500.000**.
- d. Garanzia definitiva di cui all'117 del D.Lgs 36/2023 (con eccezione del comma 2 del D.Lgs. 36/2023) pari al 5% dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 53, comma 4 del D.Lgs. 36/2023, con le modalità di cui all'art.106 del D.lgs. 36/2023 (ad eccezione del comma 8).
- e. Polizza provvisoria non prevista ai sensi dell'art. 53 comma 1 del D.Lgs 36/2023.

16. PENALI E PREMI DI ACCELERAZIONE

- a. Le penali da applicare per il ritardato adempimento dell'esecuzione dei lavori sono stabilite in misura giornaliera pari all'1‰ dell'ammontare netto contrattuale, in misura complessivamente non superiore al 10% (art. 126 comma 1, D.lgs 36/2023).
- b. Ai sensi dell'art. 126, comma 2 del D.lgs. 36/2023 è stabilito un premio di accelerazione, nei limiti delle somme disponibili previste nel quadro economico, per ogni giorno di anticipo secondo i seguenti scaglioni temporali:
 - i. Prima soglia temporale: 0,20‰ dell'ammontare netto contrattuale per ogni giorno di anticipo rispetto alla durata contrattuale se la fine lavori è compresa in un tempo ricadente tra i 305 ed i 365 giorni solari e consecutivi;
 - ii. Seconda soglia temporale: 0,30‰ dell'ammontare netto contrattuale per ogni giorno di anticipo rispetto alla durata contrattuale se la fine lavori è compresa in un tempo ricadente tra i 270 ed i 304 giorni solari e consecutivi.

Il premio di accelerazione verrà corrisposto a seguito dell'approvazione da parte della Stazione Appaltante del certificato di collaudo, sempre che l'esecuzione dei lavori sia conforme alle obbligazioni assunte e che siano garantite le condizioni di sicurezza a tutela dei lavoratori impiegati

	MINISTERO DELLA DIFESA DIREZIONE DEL GENIO MILITARE PER LA MARINA DI ROMA <i>Decisione a contrarre</i>	 Pagina 6
--	---	--

nell'esecuzione. Il premio di accelerazione sarà corrisposto anche nel caso in cui il termine contrattuale sia legittimamente prorogato, qualora l'ultimazione dei lavori avvenga in anticipo rispetto al termine prorogato.

17. PAGAMENTI

Ai sensi dell'art. 125, comma 1 del D.Lgs 36/2023, è prevista l'anticipazione del prezzo pari al 20% dell'importo contrattuale, ricorrendo ad appalto integrato ai sensi dell'art. 44, l'anticipazione del prezzo è calcolata e corrisposta distintamente per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori.

Sono previsti n. 5 (cinque) stati di avanzamento al raggiungimento di € 800.000,00 (ottocentomila/00) ai quali verrà sottratto l'anticipo, se versato, ed eventuali penali. Il resto a saldo, da cui detrarre quota dell'anticipazione, se corrisposta, e le eventuali penali, a seguito dell'emissione del certificato di regolare esecuzione/certificato di collaudo.

18. MODIFICHE DEI CONTRATTI IN CORSO DI ESECUZIONE

Per quanto riguarda le modifiche di cui al presente articolo si fa riferimento a quanto sancito dall'art.120 D. Lgs 36/2023. In particolare ai sensi del comma 9 del predetto articolo, con riferimento al capitolato speciale di appalto posto a base di gara, la Stazione Appaltante può imporre all'appaltatore l'esecuzione, alle condizioni originariamente previste, in aumento o in diminuzione delle lavorazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto. In tal caso l'appaltatore non può fare valere il diritto alla risoluzione del contratto.

19. COLLAUDI

È prevista l'emissione del Certificato di collaudo ai sensi dell'art. 116 comma 1 del D. Lgs 36/2023.

20. DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATTO

Si elencano i documenti che costituiscono il PFTE:

- Capitolato Speciale di Appalto
- Capitolato informativo
- Piano di sicurezza e coordinamento
- Cronoprogramma dei Lavori
- Elaborati grafici
- Elenco prezzi unitari

21. ULTERIORI DOCUMENTI DA PORRE IN VISIONE DURANTE LA FASE DI AFFIDAMENTO

Inoltre, pur NON COSTITUENDO PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATTO, fa parte del PFTE e deve essere posta in visione durante la gara la seguente documentazione:

- Relazione generale
- Relazioni tecniche specialistiche
- Quadro dell'incidenza percentuale della manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera
- Computo metrico e analisi nuovi prezzi
- Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti

22. ALLEGATI

- Quadro economico
- Elementi di valutazione dell'offerta più vantaggiosa



- Documento in ordine alla disponibilità delle aree
- Verbale di concordamento dei lavori
- Dichiarazione congruità prezzi
- Dichiarazione del RUP sull'impiego del "manutentore unico"
- Dichiarazione del RUP su regime IVA non imponibile o agevolata
- Schema informativa sopralluogo
- Rapporto conclusivo di verifica del progetto ex art. 42 D.lgs. 36/2023
- Verbale di validazione del progetto ex art. 42 D.lgs. 36/2023
- Scheda H di calcolo degli incentivi da corrispondere ex art. 45 del D.Lgs. 36/2023

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
PER LA FASE DI AFFIDAMENTO**
Funz. Amm.vo Walter CHICCA

(l'originale firmato è custodito agli atti di questa Direzione)