

DECISIONE DI CONTRARRE N. 324 del 22.9.2025

LOCALITA' - ID	ROMA - 6264
IMMOBILE	Comprensorio Militare C.I.I. di Ponte Galeria (RM)
ESIGENZA	Lavori di cambio utenza di unità abitativa, palazzina 15 int. 23 (MRM 0433), mediante l'esecuzione di interventi edili ed impiantistici propedeutici alla riassegnazione dello stesso e di riqualificazione aree esterne
IMPORTO COMPLESSIVO	€ 117.017,70
CAPITOLO – AREA – E.F.	4386/4 - 2025

1. SCHEDA ECONOMICA

- LAVORI

a.	Oneri per i lavori (importo soggetto a ribasso)	€ 72.814,82
b.	Oneri manodopera (importo non soggetto a ribasso)	€ 24.271,61
c.	Oneri per la Sicurezza (importo non soggetto a ribasso)	€ 2.898,12
d.	Totale a+b+c (prezzo da porre a base di gara)	€ 99.984,55
e.	IVA (10%) su d.	€ 9.998,46
f.	Totale parziale (d+e)	€ 109.983,01
g.	Somma a disposizione dell'Amministrazione (come da quadro economico del progetto a base di gara)	€ 5.000,00
h.	TOTALE (f+g)	€ 114.983,01
i.	Contributo per Autorità Anticorruzione	€ 35,00
l.	Fondo Incentivi (Art. 45 così come modificato dal D.lgs n. 209 del 31/12/2024)	€ 1.999,69
m.	TOTALE (h+i+l)	€ 117.017,70

2. ESIGENZA

ESERCIZIO 2025

3. PARERI E AUTORIZZAZIONI

TIPO DI AUTORIZZAZIONE	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	NECESSARIA (SI/NO)	ESTREMI DEL RILASCIO	NOTE
Parere tecnico/operativo di F.A.	DPR 236/2012	NO	//	//
CO.MI.PA.	Art. 322 del D.Lgs. 66/2010	NO	//	//
Autorizzazione paesaggistica	Artt.146 e 149 D.lgs. 42/2004	NO	//	//
Assicurazione fondi	//	SI		//

Concordamento lavori	//	SI	M_D MQGM prot. nr. 0001521 in data 18-03-2024	//
----------------------	----	----	---	----

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

4. TIPO DI APPALTO

- ☒ di sola esecuzione
☐ progettazione esecutiva ed esecuzione
☐ 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 il frazionamento dell'appalto non offrirebbe adeguate garanzie di funzionalità, fruibilità e fattibilità di ciascun lotto in vista degli obiettivi perseguiti del ripristino della complessiva funzionalità dell'appalto che costituisce un unicum.

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

*AFFIDAMENTO DIRETTO:

salvo quanto previsto dagli articoli 62 e 63, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori: per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera a) del D.Lgs 36/2023, senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante nel rispetto dei principi di cui all'art. 49.

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.
- ☒ l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria ovvero di manutenzione straordinaria di cui al comma 1, lettere a) e b) art. 3 del D.P.R. 380/01 – testo vigente (Testo Unico Edilizia), di lavori di **importo in ogni caso inferiore a 100.000 euro** a cura, senza nuovi o maggiori oneri, direttamente dalle amministrazioni utilizzatrici degli immobili (pag. 5 – ultimo capoverso – Linee Guida - aggiornamento 2023 dell'Agenzia del Demanio).

8. CATEGORIE DEI LAVORI

CATEGORIE (ID Opere)	IMPORTO Euro (*)	PREVALENTE / SCORPORABILE	QUALIFICAZIONE OBBLIGATORIA	Aliquota massima Subappalto (art. 119 c. 1, 2 e 17)
OG1	99.984,55	PREVALENTE	SI	Nei limiti di quanto previsto dalla normativa vigente
TOTALE				

(*) comprensivi di Oneri per la Sicurezza

9. AVVALIMENTO

Nei limiti di quanto previsto dall'art. 104 del D.Lgs 36/2023.

10. TEMPISTICA

Attività	GIORNI
Per la completa esecuzione dei lavori previsti dal progetto si ritengono necessari giorni solari consecutivi:	75
Periodi di inattività e di rallentamenti lavorativi derivanti da avverse condizioni meteorologiche compresi nei giorni previsti per l'esecuzione di cui alla riga precedente:	3

11. SOPRALLUOGO

Non previsto.

12. 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

13. GARANZIE A CARICO DELL'OPERATORE ECONOMICO

- 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.
- Polizza contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori. Importo della polizza **€ 500.000,00**
- Garanzia definitiva di cui all'117 del D.Lgs 36/2023 con le modalità di cui all'art 106, fatte salve le eventuali maggiorazioni specificate dall'art. 117 del Codice, pari al 5% dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 53 comma 4 del Codice dei contratti pubblici.
- Polizza provvisoria non prevista ai sensi dell'art. 53 comma 1 del D.Lgs 36/2023.

14. PENALI

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).

15. 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.

È previsto il pagamento a saldo dell'intero importo contrattuale, da cui detrarre l'eventuale anticipazione corrisposta e penali, a seguito dell'emissione del certificato di regolare esecuzione/certificato di collaudo.

16. 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.

17. COLLAUDI

È prevista l'emissione del:

- Certificato di Regolare Esecuzione ai sensi dell'art. 116 comma 7 del D. Lgs 36/2023.

18. DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATTO

Si elencano i documenti che costituiscono il progetto esecutivo:

- Capitolato Speciale d'appalto:
- Documento di valutazione dei rischi da interferenza recante una valutazione dei rischi standard
- Cronoprogramma di progetto
- Elaborati grafici
- Elenco prezzi e analisi nuovi prezzi
- Documentazione Fotografica

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

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

- Elenco elaborati
- Relazione generale
- Computo metrico
- Costi della sicurezza

20. ALLEGATI

- Quadro economico
- Documento in ordine alla disponibilità delle aree
- Dichiarazione congruità prezzi
- Dichiarazione del RUP sull'impiego del "manutentore unico"
- 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

**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
PER LA FASE DI PROGETTAZIONE**
Funz. Tecn. Spec. Giampaolo CATALANO

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

**SI APPROVA E SI DISPONE
DIREZIONE DEL GENIO MILITARE
PER LA MARINA DI ROMA
IL DIRETTORE**
C.V. (INFR) Luigi D'ONOFRIO
