



**DECISIONE DI CONTRARRE n° 108 del 28.04.2026**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>CODICE ESIGENZA</b>        | 075023-075123-190025                           |
| <b>LOCALITA'- ID</b>          | Comprensorio Logistico S. Rosa – I.D. 6427     |
| <b>IMMOBILE</b>               | Nuova Sala prove musicali                      |
| <b>ESIGENZA</b>               | Lavori di Realizzazione sale musicali di prova |
| <b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>    | € 3.767.683,81                                 |
| <b>CAPITOLO – AREA – E.F.</b> | 7120-20 SMM- EE.FF. 2026-2027-2028             |

**1. SCHEDA ECONOMICA**

**- LAVORI**

|           |  |                           |
|-----------|--|---------------------------|
| a.        | Oneri per i lavori (importo soggetto a ribasso)  | € 2.573.041,08            |
| b.        | Di cui Oneri manodopera (importo soggetto a ribasso)   | € 811.911,69              |
| c.        | Oneri per la Sicurezza (importo non soggetto a ribasso)  | € 152.467,76              |
| d.        | Totale a+c (prezzo da porre a base di gara)  | € 2.725.508,84            |
| e.        | IVA (22%)  | € 599.611,94              |
| f.        | Totale parziale (d+e)  | € 3.325.120,78            |
| g.        | Somma a disposizione dell'Amministrazione (come da quadro economico del progetto a base di gara) | € 400.745,90              |
| <b>h.</b> | <b>TOTALE (f+g)</b>  | <b>€ 3.725.866,68</b>     |
| i.        | Contributo per Autorità Anticorruzione   | € 660,00                  |
| l.        | Incentivi alle funzioni tecniche art. 45 del D.Lgs. 36/2023                                      | € 41.157,12               |
| <b>m.</b> | <b>TOTALE (h+i+l)</b>  | <b>€ 3.767.683,81</b>     |
| n.        | Contributo fondo salva opere   | PREVISTO                  |
| o.        | Premio di accelerazione  | PREVISTO: Para. 15 let. b |

|                                      |  |                             |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Progettazione eseguita in BIM</b> | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|

**2. ESIGENZA**

- Centrale  \_\_\_\_\_
- Delegata  \_\_\_\_\_
- Decentrata  EOPS
- Annuale  \_\_\_\_\_
- Pluriennale  2026-2027-2028

Finalità dell'appalto: Lavori di realizzazione sale musicali di prova

**3. PARERI E AUTORIZZAZIONI**

| <b>TIPO DI AUTORIZZAZIONE</b>    | <b>NORMATIVA DI RIFERIMENTO</b> | <b>NECESSARIA (SI/NO)</b> | <b>ESTREMI DEL RILASCIO</b>                        | <b>NOTE</b> |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--|-------------|
| Parere tecnico/operativo di F.A. | DPR 236/2012                    | SI                        | Let. prot. n. 34889 in data 17.04.2025 di MARISTAT | Nulla-Osta  |



|  |                                 |    |   |                      |
|--|---------------------------------|----|---|----------------------|
| CO.MI.PA.  | Art. 322 del D.Lgs. 66/2010     | SI | Verbale di riunione del CO.MI.PA. Lazio ARM003 prot. 0149729 in data 22.12.2022                                 | Nulla-Osta           |
| Autorizzazione paesaggistica - Conferenza di Servizi | Art. 14 comma 2 Legge 241/1990  | SI | Lett. prot. n. 66632-P in data 24.11.2025 di Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma | Autorizzazione       |
| Parere di conformità antincendio                     | Art. 3, comma 3 D.P.R. 151/2011 | SI | Lett. prot. n. 0106355 in data 03.11.2025 di Comando Provinciale Roma   | Valutazione progetto |

I lavori hanno impatto sul territorio e pertanto sono stati oggetto della preventiva consultazione del CO.MI.PA.; inoltre per la natura dei lavori, che interverranno su sedime, si sono rese necessarie le ulteriori autorizzazioni come da tabella soprariportata

#### 4. TIPO DI APPALTO

- di sola esecuzione  
 servizio bonifica ordigni bellici  
 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. 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

##### \*PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO:

Le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori:

- per lavori di importo pari o superiore a un milione di euro e fino alle soglie di cui all'articolo 14 del decreto legislativo n. 36 del 2023 e modificate dal Regolamento 15 novembre 2023, n. 2495, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 36/2023, previa consultazione di almeno 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 lavori sono di importo inferiore a 40.000 euro o di importo superiore a 2.582.000 euro, nonché le lavorazioni appartengono a categorie di lavorazioni specialistiche - ad eccezione di quanto espressamente previsto nella *lex specialis*.
- 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. 98/2011;  
 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 e 2) |
|--|------------------|---------------------------|-----------------------------|---|
| OG 01  | 1.375.913,71 €   | PREVALENTE                | SI                          | 49%**   |
| Prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto di appalto che, in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto e dell'esigenza e in riferimento al Capitolato Speciale d'Appalto e al Computo Metrico Estimativo posto a base di gara, pur subappaltabili, non possono formare oggetto di ulteriore subappalto ai sensi dell'art. 119 comma 17 |                  |                           |                             |   |
| OS 32  | 294.102,59 €     | SCORPORABILE              | SI                          | 100%***   |
| - Nessuna in quanto non si ravvedono motivazioni per vietare l'ulteriore subappalto delle lavorazioni comprese nella categoria.  |                  |                           |                             |   |
| OS 33  | 429.734,24 €     | SCORPORABILE              | SI                          | 100%***   |
| Nessuna in quanto non si ravvedono motivazioni per vietare l'ulteriore subappalto delle lavorazioni comprese nella categoria.  |                  |                           |                             |   |
| OS 18 B  | 625.758,29 €     | SCORPORABILE              | SI                          | 100%***   |
| - Nessuna in quanto non si ravvedono motivazioni per vietare l'ulteriore subappalto delle lavorazioni comprese nella categoria.  |                  |                           |                             |   |

(\*) *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, comma 2, quinto periodo, i contratti di subappalto devono essere stipulati, in misura non inferiore al 20 per cento delle prestazioni subappaltabili, con piccole e medie imprese, come definite dall'articolo 1, comma 1, lettera 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 2 del D.Lgs. 36/2023 non si ravvedono motivazioni per limitare il subappalto delle lavorazioni comprese in questa categoria". 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 per cento delle prestazioni subappaltabili, con piccole e medie imprese, come definite dall'articolo 1, comma 1, lettera 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.*

## 9. 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.

## 10. SUBAPPALTO

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

## 11. TEMPISTICA

| Attività   | GIORNI |
|--|--------|
| 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 <b>avverse condizioni meteorologiche compresi</b> nei giorni previsti per l'esecuzione di cui alla riga precedente: | 36     |



## **12. 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.

## **13. 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 02.04.2025.

## **14. GARANZIE A CARICO DELL'OPERATORE ECONOMICO**

- a. 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.
- b. Polizza contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori. Importo della polizza **€ 500.000**
- c. 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 dei contratti pubblici, con le modalità di cui all'art. 106 (ad eccezione del comma 8).
- d. Polizza provvisoria non prevista ai sensi dell'art. 53 comma 1 del D.Lgs. 36/2023.

## **15. 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, alla voce imprevisti, 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 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.

## **16. PAGAMENTI**

Ai sensi dell'art. 125, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, è prevista l'anticipazione del prezzo pari al 20% dell'intero importo contrattuale, corrisposta all'appaltatore entro quindici giorni dell'effettivo inizio della prestazione, corrispondente alla consegna dei lavori anche nel caso di avvio dell'esecuzione in via d'urgenza, ai sensi dell'articolo 17, commi 8 e 9.

Sono previsti stati di avanzamento (n.6) al raggiungimento di € 500.000,00, ai quali verrà sottratto proporzionalmente 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 collaudo.

## **17. 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, potranno essere imposte



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.

### **18. COLLAUDI**

È prevista l'emissione del:

- Certificato di Collaudo ai sensi dell'art. 116 comma 1 del D.Lgs. 36/2023.

### **19. DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATTO**

Si elencano i documenti che costituiscono il progetto esecutivo:

- EC 6 Capitolato speciale d'appalto
- S IC 1 Piano di sicurezza e di coordinamento
- S IC 4 Cronoprogramma
- EC 2 Elenco prezzi unitari
- DG 1 Relazione tecnica generale

### **20. 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:

- E E 1 Elenco Elaborati
- D G 1 Relazione tecnica generale
- D G 2 Relazione paesaggistica
- D G 3 Relazione vegetazionale
- D G 4 Relazione sui Criteri Minimi Ambientali
- D G 5 Piano di Manutenzione Generale dell'opera
- D G 6 Disciplinare descrittivo e prestazionale
- I G 1 Inquadramento generale
- S A 1 Rilievo fotografico
- S A 2 Rilievo architettonico- Pianta Prospetti e Sezioni
- P A 1 Progetto Architettonico - Funzioni
- P A 2 Progetto Architettonico - Pianta, Prospetti e Sezioni 1:100
- P A 3 Progetto Architettonico Pianta e sezioni 1:50
- P A 4 Progetto Architettonico Abaco Finiture
- P A 5 Progetto Architettonico Particolari Architettonici
- P A 6 Progetto Architettonico Abaco Infissi
- P S 1 Progetto Strutturale - Fondazioni e Particolari
- P S 2 Progetto Strutturale - Pareti in XLam
- P S 3 Progetto Strutturale - Orditura delle Coperture
- P S 4 Progetto Strutturale- Armature Travi e Pilastrini
- P S 5 Progetto Strutturale- Armature Setti
- P S 6 Progetto Strutturale- Particolari
- D S 1 Relazione Tecnica Illustrativa
- D S 2.1 Relazione Geotecnica Struttura
- D S 2.2 Relazione Geotecnica Passerella
- D S 3.1 Relazione Di Calcolo Struttura
- D S 3.2 Relazione Di Calcolo Pensilina
- D S 4 Schemi Strutturali Posti Alla Base Dei Calcoli
- D S 5 Principali Caratteristiche Delle Sollecitazioni
- D S 6 Configurazione Deformate
- D S 7 Diagrammi Spettri Di Risposta
- D S 8 Giudizio Motivato Di Accettabilità Dei Risultati
- D S 9 Relazione Sulla Qualità E Dosatura Dei Materiali Impiegati
- D S 10 Piano Di Manutenzione Delle Strutture



- D S 11 Relazione Geologica
- Nota Integrativa DS1-DS8
- R I 1 Relazione tecnica acustica
- R I 2 Relazione tecnica impianto termico
- R I 3 Relazione tecnica impianto di adduzione e scarico e di regimazione delle acque superficiali
- R I 4 Relazione tecnica impianto elettrico
- R I 5 Relazione tecnica Prevenzione incendi
- P I 1 Progetto acustico
- P I 2 Progetto impianto termico
- P I 3 Progetto impianto idrico sanitario – piante e schemi adduzione e scarichi
- P I 4 Progetto impianto elettrico
- P I 5 Progetto Impianto Antincendio
- P I 6 Progetto allaccio utenze
- S IC 2 Analisi dei rischi
- S IC 3 Fascicolo dell'opera
- S IC 5 Computo dei costi della sicurezza
- S IC 6 Layout di cantiere
- EC 1 Computo metrico
- EC 3 Analisi Nuovi prezzi
- EC 4 Stima dell'incidenza della Manodopera

## **21. ALLEGATI**

- Criteri OEPV
- EC 5 Quadro economico
- Documento in ordine alla disponibilità delle aree
- Dichiarazione congruità prezzi
- Dichiarazione del RUP sull'impiego del "manutentore unico"
- Scheda 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 D.Lgs. 36/2023

Roma, li \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO  
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
PER LA FASE DI PROGETTAZIONE**

C.V. (INFR) Luigi D'ONOFRIO

---

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
PER LA FASE DI AFFIDAMENTO**

F.A. Walter CHICCA

---

*L'originale firmato è custodito agli atti di questa Direzione*