

DECISIONE DI CONTRARRE N.104 del 27.04.2026

LOCALITA' - ID	Monte Orlando – Gaeta (LT) - 2428
IMMOBILE	Reggenza Faro
ESIGENZA	Cambio utenza di unità abitativa, alloggio nr. 2 (MLT0007) del faro di Monte Orlando, mediante l'esecuzione di interventi edili ed impiantistici propedeutici alla riassegnazione dello stesso
IMPORTO COMPLESSIVO	€ 86.964,44
CAPITOLO – AREA – E.F.	4386/4 - 2026

1. SCHEDA ECONOMICA

- LAVORI

a. Oneri per i lavori (importo soggetto a ribasso)	€ 48.229,98
b. Oneri manodopera (importo soggetto a ribasso)	€ 22.813,95
c. Oneri per la Sicurezza (importo non soggetto a ribasso)	€ 2.285,93
d. Totale a+b+c (prezzo da porre a base di gara)	€ 73.329,86
e. IVA (10%) su d.	€ 7.332,99
f. Totale parziale (d+e)	€ 80.662,85
g. Somma a disposizione dell'Amministrazione (come da quadro economico del progetto a base di gara)	€ 4.800,00
h. TOTALE (f+g)	€ 85.462,85
i. Contributo per Autorità Anticorruzione	€ 35,00
l. Fondo Incentivi (Art. 45 così come modificato dal D.lgs n. 209 del 31/12/2024)	€ 1.466,60
m. TOTALE (h+i+l)	€ 86.964,44

2. ESIGENZA

ESERCIZIO 2026

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	€ 80.662,85	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:	60
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

- 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 € **500.000,00**
- c. 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.
- d. 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. e Mater. CHIGGA

**SI APPROVA E SI DISPONE
DIREZIONE DEL GENIO MILITARE
PER LA MARINA DI ROMA
IL DIRETTORE**

C.V. (INFR) Luigi D'ONOFRIO

**VICE DIRETTORE
C.F. (INFR) Giuseppe VANACORE**

aps