



**DECISIONE DI CONTRARRE n. 118 del 07.05.2026**

<b>CODICE ESIGENZA</b>	153521-153621
<b>LOCALITA' - ID</b>	Roma (RM) - 6264
<b>IMMOBILE</b>	C.I.I. Comprensorio Ponte Galeria – Edificio 28
<b>ESIGENZA</b>	Realizzazione di nuovo sistema di climatizzazione centralizzato presso Caserma Alloggi Truppa e relativo adeguamento impianto elettrico
<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>	€ 313.485,12
<b>CAPITOLO – AREA – E.F.</b>	7120/26 SMD- E.F. 2026

**1. SCHEDA ECONOMICA**

**- LAVORI**

a1	Oneri per i lavori (importo soggetto a ribasso)	€ 222.783,29
a2	Oneri manodopera (importo soggetto a ribasso)	€ 37.758,37
b.	Totale parziale a1+ a2 (importo soggetto a ribasso)	€ 260.541,66
c.	Oneri per la Sicurezza (importo non soggetto a ribasso)	€ 3.761,65
d.	Totale b+c (importo da porre a base di gara)	€ 264.303,31
e.	IVA (10%) L. 457/1978 – D.P.R. 633/1972 – Tabella A, parte III – Dispaccio di GENIODIFE n. 20357/21/104/04 del 18.03.2025	€ 26.430,33
f.	Totale parziale (d+e)	€ 290.733,64
g.	Somma a disposizione dell'Amministrazione (come da quadro economico del progetto a base di gara)	€ 17.444,02
<b>h.</b>	<b>TOTALE (f+g)</b>	<b>€ 308.177,66</b>
i.	Contributo per Autorità Anticorruzione	€ 250,00
l.	Incentivi alle funzioni tecniche art. 45 del D.Lgs. 36/2023	€ 5.057,46
<b>m.</b>	<b>TOTALE (h+i+l)</b>	<b>€ 313.485,12</b>
n.	Contributo fondo salva opere	PREVISTO
o.	Premio di accelerazione	PREVISTO: Para. 15 let. b

\*importo a base di gara inferiore alle soglie di cui all'art. 47, comma 1-bis, D.L. n. 34/2019, convertito con modificazione dalla L. n. 58/2019.

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

**2. ESIGENZA**

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

Finalità dell'appalto: Lavori di realizzazione impianto di condizionamento centralizzato nella Palazzina alloggi.



### 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	SI	Lett. prot. n. 21666 in data 10.03.2026 di Maristat 4° Rep.	//
CO.MI.PA.	Art. 322 del D.Lgs. 66/2010	NO	//	//
Autorizzazione paesaggistica	Artt. 146 e 149 D.lgs. 42/2004	NO	//	//
Parere di conformità antincendio	Art. 3, comma 3 D.P.R. 151/2011	NO	//	//
Verbale di concordamento dei lavori	//	SI	Lett. Prot. n. 1148 in data 26.02.2026 di CII Ponte Galeria	//

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  
 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. 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

\*PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO:

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



- per lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a un milione di euro, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 36/2023, previa consultazione di n. 5 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 e 2)
OG11	€ 264.303,31	PREVALENTE	SI	49%**
<p>(**) 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:</p> <p>- Nessuna in quanto non si ravvedono motivazioni per vietare l'ulteriore subappalto delle lavorazioni comprese nella categoria.</p>				
<b>TOTALE</b>	<b>€ 264.303,31</b>			

(\*) *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.*

## 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:	60
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:	0

## 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 26.02.2026.



#### **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 **€ 500.000,00**.
- 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 (procedura negoziata senza pubblicazione di bando – art. 50 comma 1).

#### **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, modificato dall'art. 45 del D.Lgs. 31/12/2024 n. 209, dovrà essere riconosciuto un premio di accelerazione per ogni giorno di anticipo rispetto al termine fissato contrattualmente. Per i lavori in argomento, l'ammontare del premio viene determinato nella percentuale del 3% dell'importo netto contrattuale dell'appalto, nei limiti delle somme disponibili indicate nel quadro economico alla voce "imprevisti".

Il premio di accelerazione sarà commisurato ai giorni di anticipo ed in proporzione all'importo contrattuale o delle prestazioni contrattuali, in conformità ai criteri di seguito dettagliati e secondo scaglioni e soglie prestazionali progressive, e sarà corrisposto a seguito della conclusione delle operazioni di collaudo sempre che siano garantite le condizioni di sicurezza a tutela dei lavoratori impiegati nell'esecuzione: l'inosservanza delle condizioni di sicurezza tutela dei lavoratori impiegati nell'esecuzione, come formalmente rilevate dalle figure di garanzia di cui al d.lgs. 81/08, non darà luogo alla corresponsione del presente premio.

Altresì, il premio determinato sulla base dei criteri sopra indicati, sarà riconosciuto anche nel caso il cui termine contrattuale sia legittimamente prorogato, qualora l'ultimazione dei lavori intervenga in anticipo rispetto il termine prorogato. Il numero massimo di giorni suscettibili di remunerazione a titolo di premio di accelerazione è di 12 giorni (pari al 20% del tempo contrattuale previsto in gg. 60)

Sono previsti tre scaglioni temporali di 4 giorni ciascuno. Il premio di accelerazione sarà riconosciuto per ogni giorno di anticipo. Il premio di accelerazione totale attribuibile sarà differenziato per scaglioni temporali secondo le seguenti aliquote:

- 20% al primo scaglione
- 30% al secondo
- 50% al terzo

Nel dettaglio:

- per ciascun giorno di anticipo ricadente nel primo scaglione (dal 1° al 4° giorno di anticipo), all'O.E. sarà riconosciuto un premio di accelerazione pari allo 0,15% dell'importo netto contrattuale (1/4 del 20% del premio massimo attribuibile);
- per ciascun giorno di anticipo ricadente nel secondo scaglione (dal 5° al 8° giorno di anticipo), all'O.E. sarà riconosciuto un premio di accelerazione pari allo 0,225% dell'importo netto contrattuale (1/4 del 30% del premio massimo attribuibile);
- per ciascun giorno di anticipo ricadente nel terzo scaglione (dal ° 9 al 12° giorno di anticipo), all'O.E. sarà riconosciuto un premio di accelerazione pari allo 0,375% dell'importo netto contrattuale (1/4 del 50% del premio massimo attribuibile);

I giorni complessivi di anticipo da remunerare con il premio di accelerazione saranno attestati dal Direttore dei Lavori con il verbale di ultimazione lavori.



## **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. 1) al raggiungimento di € 250.000,00, 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 regolare esecuzione.

## **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 prestazionale del servizio posto a base di gara, potranno essere imposte all'Appaltatore l'esecuzione, alle condizioni originariamente previste, in aumento o diminuzione delle prestazioni 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 Regolare Esecuzione ai sensi dell'art. 116 comma 7 del D.Lgs. 36/2023.

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

Si elencano i documenti che costituiscono il progetto esecutivo:

- Capitolato Speciale d'appalto;
- Piano di Sicurezza e Coordinamento
- Cronoprogramma
- Elaborati grafici impiantistici (condizionamento, elettrico)
- Elenco prezzi unitari

## **20. ULTERIORI DOCUMENTI DA PORRE IN VISIONE DURANTE LA FASE DI AFFIDAMENTO**

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

- Relazione generale;
- Relazione tecnica parte elettrica;
- Computo metrico ed Analisi prezzi;
- Piano di manutenzione dell'opera;
- Schema condizionamento;
- Incidenza manodopera.

## **21. ALLEGATI**

- Quadro economico
- Incidenza sicurezza
- Sottoprogramma controlli
- Sottoprogramma interventi
- Sottoprogramma prestazioni
- Documento in ordine alla disponibilità delle aree
- Dichiarazione congruità prezzi
- Dichiarazione divisibilità lotti
- Dichiarazione del RUP sull'impiego del "manutentore unico"
- Dichiarazione del RUP su regime IVA non imponibile o agevolata



- 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

**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**  
Funz. Amm.vo Walter CHICCA

---

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