

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 19 FEBBRAIO 2026)

L'anno duemilaventisei, il giorno di giovedì diciannove del mese di febbraio, alle ore 17,20 nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è riunita la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	GUALTIERI ROBERTO.....	<i>Sindaco</i>	8	PATANE' EUGENIO	<i>Assessore</i>
2	SCOZZESE SILVIA	<i>Vicesindaco</i>	9	PRATELLI CLAUDIA	<i>Assessora</i>
3	ALFONSI SABRINA	<i>Assessora</i>	10	SEGNALINI ORNELLA	<i>Assessora</i>
4	BATTAGLIA GIUSEPPE	<i>Assessore</i>	11	SMERIGLIO MASSIMILIANO	<i>Assessore</i>
5	FUNARI BARBARA	<i>Assessora</i>	12	VELOCCIA MAURIZIO	<i>Assessore</i>
6	LUCARELLI MONICA	<i>Assessora</i>	13	ZEVİ ANDREA TOBIA	<i>Assessore</i>
7	ONORATO ALESSANDRO	<i>Assessore</i>			

È presente il Vicesindaco e gli Assessori Alfonsi, Battaglia, Lucarelli, Pratelli, Segnalini, Smeriglio e Zevi.

Interviene in modalità telematica l'Assessore Veloccia.

Partecipa la sottoscritta Segretaria Generale Dott.ssa Rosa Iovinella.
(O M I S S I S)

Entra nell'Aula l'Assessore Patanè.
(O M I S S I S)

Deliberazione n. 45

Approvazione del progetto relativo agli "Interventi di Manutenzione straordinaria delle coperture degli edifici ERP: Complesso viale Rolando Vignali 54 - edificio D2, Matr. IBU n. 41632" CUP J89B24000240004, PT20260161

Premesso che:

con Deliberazione di Assemblea Capitolina n.106/5021 sono state approvate le Linee Programmatiche del mandato amministrativo 2021-2026, che tra l'altro individuano nel recupero e riutilizzo del patrimonio esistente uno degli strumenti rivolti al conseguimento degli obiettivi della sostenibilità ambientale, anche al fine di garantire vivibilità e sicurezza degli utenti;

che in tale ottica il patrimonio residenziale pubblico di Roma Capitale risulta caratterizzato da un ingente insieme di edifici, di remota costruzione, afflitto da criticità riguardanti componenti edilizi ed impiantistici, fra cui in particolare l'aspetto delle infiltrazioni piovane, risolto nel corso dei precedenti mandati secondo necessità cogenti con interventi puntuali e discontinui che non garantiscono più la funzione attesa, configurando per numerosi beni la necessità di interventi straordinari che interessino l'intero immobile;

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 24 del 08/02/2024, che prevede un nuovo modello gestionale dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili del patrimonio ERP, disponibile ed indisponibile, è stato dato mandato alle Strutture Centrali di realizzare gli appalti di sostegno di cui all'articolo 65, comma 5 lett. a) del Regolamento del Decentramento Amministrativo in relazione ai seguenti beni: - beni E.R.P.; - sedi dipartimentali; - sedi della Polizia Locale; - mercati; - beni del patrimonio indisponibile e disponibile "non assegnato";

in base alla suddetta Deliberazione si è disposto che la Direzione Manutenzione si avvale del supporto di Risorse per Roma S.p.A. all'interno del Contratto di Servizio con il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative;

pertanto, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Capitolina n. 188/2023 Roma Capitale e Risorse per Roma S.p.A. hanno stipulato il Contratto di Servizio, integrato ed esteso ai sensi della Deliberazione della Giunta Capitolina n. 318/2023;

con D.D. rep. QC/2023/2450 del 01/12/2023, come integrata con successive D.D. rep. QC/2475/2023 del 05/12/2023 e QC/2687/2023 del 28/12/2023 si è perfezionato l'affidamento a Risorse Per Roma S.p.A., ai sensi dell'art. 12 del Contratto di Servizio, di servizi tecnici riguardanti, tra l'altro, attività di programmazione di interventi di manutenzione straordinaria su edifici del Patrimonio Capitolino, in particolare l'elaborazione di Q.E., DOC.F.A.P., D.I.P., come definiti all'All. I.7 del D. Lgs. 36/2023, riguardanti un totale di n. 22 edifici appartenenti a complessi di Edilizia Residenziale Pubblica caratterizzati da criticità risolubili solo attraverso interventi di manutenzione straordinaria complessiva, fra cui il menzionato aspetto delle infiltrazioni idriche, elencati nell'offerta economica acquisita al prot. QC/10949/2023 del 30/11/2023;

a seguito di riunioni di coordinamento effettuate di concerto con la Società affidataria sono emerse nuove priorità proprio in materia di coperture, tali da rideterminare l'elenco dei complessi edilizi oggetto di affidamento, aggiungendo ulteriori interventi di manutenzione straordinaria limitati a lastrici solari ammalorati, presso ulteriori complessi ERP di competenza del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative;

pertanto, è stato emesso ordine di servizio prot. QC/2024/50979, che con specifico riguardo alle criticità afferenti alle infiltrazioni idriche dalle coperture riconfigura l'elenco dei complessi edilizi oggetto di affidamento delle attività di programmazione di interventi di manutenzione straordinaria, mediante elaborazione di ulteriori Q.E., DOC.F.A.P., D.I.P. riguardanti n. 21 edifici aggiuntivi, per un totale complessivo di edifici interessati da interventi straordinari pari a n. 43 unità;

in ossequio all'affidamento ed al successivo ordine di servizio Risorse per Roma S.p.A. ha espletato la prevista attività di programmazione e progettazione di interventi di manutenzione straordinaria sui complessi ERP del Patrimonio Capitolino inviando la documentazione progettuale prevista dall'All. I.7 del D. Lgs. 36/2023, fra cui, infine, i Documenti di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.) riguardanti interventi di manutenzione straordinaria su complessi ERP del Patrimonio Capitolino (manutenzione straordinaria complessiva Matr. IBU nn. 41707-41715-41723-23606-11312-11320-40469-42739-12328-10785-10769-10744-10751-10777-10793-10868-10884-10843-1CDGNA-42598-42606-22780-22798, manutenzione straordinaria coperture Matr. IBU nn. 43091-43117-43166-43174-44180-42440-41327-42283-33498-40972-42978-41632-41491-43489-43703-43737-43760-43877-43893-43935);

tali D.I.P. sono stati approvati in linea tecnica mediante D.D. rep. QC/103/2025 del 20/01/2025, prot. QC/3756/2025 del 20/01/2025;

specificamente per gli interventi di esclusiva manutenzione straordinaria delle coperture, come si desume dall'approvazione dei relativi D.I.P., si prevede di intervenire su n. 21 edifici per una superficie complessiva da rivalutare stimabile in mq 22.418,00;

Considerato che:

con riferimento ai previsti interventi di manutenzione straordinaria delle coperture degli edifici Matr. IBU nn. 43091-43117-43166-43174-44180-42440-41327-42283-33498-40972-42978-41632-41491-43489-43703-43737-43760-43877-43893-43935, con Determinazione Dirigenziale rep. QC/2151/2025 prot. QC/101473/2025 del 18/07/2025 e contratto prot. QC/115133 del 04/09/2025 è stato affidato all'Ing. Maria Eleonora Restelli, C.F. XXXXXXXXXXXXX, P.IVAXXXXXXXXX, l'incarico professionale esterno relativo alla progettazione esecutiva dell'intervento di Manutenzione straordinaria delle coperture degli edifici ERP: Complesso viale Rolando Vignali 54 - edificio D2, Matr. IBU n. 41632;

il progettista incaricato ha inviato con prot. QC/136913/2025 05/11/2025 e QC/143964/2025 del 27/11/2025 la documentazione progettuale prevista dall'All. I.7 del D.Lgs. 36/2023 consistente nel progetto esecutivo dell'intervento di Manutenzione straordinaria delle coperture degli edifici ERP: Complesso viale Rolando Vignali 54 - edificio D2, Matr. IBU n. 41632, composto dai seguenti elaborati:

GENERALI	
2524D2GE0100	Elenco elaborati
2524D2GE0200	Relazione Generale
2524D2GE0300	Relazione Criteri Ambientali Minimi (CAM)
2524D2GE0400	Planimetria di Inquadramento
2524D2GE0500	Documentazione Fotografica
ARCHITETTONICI	
2524D2AR0100	Stato di fatto
2524D2AR0200	Demolizioni e Ricostruzioni
2524D2AR0300	Stato di Progetto
2524D2AR0400	Sistema di smaltimento acque
2524D2AR0500	Planimetrie linee vita
2524D2AR0600	Relazione linee vita
2524D2AR0700	Relazione gestione rifiuti

2524D2AR0800	Piano di manutenzione dell'opera
TECNICO ECONOMICI	
2524D2TC0100	Quadro economico
2524D2TC0200	Capitolato speciale d'appalto
2524D2TC0300	Computo metrico
2524D2TC0400	Computo metrico estimativo
2524D2TC0500	Elenco prezzi
2524D2TC0600	Elenco nuovi prezzi
2524D2TC0700	Analisi nuovi prezzi
2524D2TC0800	Quadro incidenza manodopera
2524D2TC0900	Schema di contratto
SICUREZZA	
2524D2SI0100	Piano di Sicurezza e Coordinamento
2524D2SI0200	Cronoprogramma
2524D2SI0300	Analisi dei rischi
2524D2SI0400	Costi della Sicurezza
2524D2SI0500	Layout di cantiere
2524D2SI0600	Fascicolo dell'Opera

tale documentazione progettuale risponde ai contenuti disposti dall'All. I.7 del D. Lgs. 36/2023 e risulta prodotta secondo i livelli di progettazione minimi richiesti dall'art. 37 c.2 del D. Lgs. 36/2023;

il Quadro Economico elaborato dal progettista, consegnato nuovamente con prot. QC/1725 del 14/01/2026 a titolo di rettifica di meri errori materiali nel calcolo di alcuni importi IVA evidenziatisi nel precedente invio del documento, risulta il seguente:

PROGETTO ESECUTIVO QUADRO ECONOMICO					
A)	Lavori	Importo netto	IVA		Totale (A)
A1	Lavori a corpo, art. 5 c. 1 lett. a All. I.7 D.Lgs. 36/23	€ 352 092,44	10%	€ 35 209,24	€ 387 301,68
A2	Costi per la manodopera non soggetti a ribasso, art.41 c.14 D.Lgs. 36/23	€ 170 801,28	10%	€ 17 080,13	€ 187 881,41
A3	Costi per la sicurezza non soggetti a ribasso, art. 5 c. 1 lett. b All. I.7 D.Lgs. 36/23	€ 21 539,92	10%	€ 2 153,99	€ 23 693,91
	Importo complessivo dei lavori (tot. A)	€ 544 433,64		€ 54 443,36	€ 598 877,00
B)	Somme a disposizione dell'Amministrazione	Importo netto	IVA		Totale (B)
B1	Direzione dei Lavori, art. 5 c. 1 lett. e-8 All. I.7 D.Lgs. 36/23 (compresa CNPAIA 4%)	€ 12 970,81	22%	€ 2 853,58	€ 15 824,39
B2	Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, art. 5 c. 1 lett. e-8 All. I.7 D.Lgs. 36/23 (compresa CNPAIA 4%)	€ 10 133,45	22%	€ 2 229,36	€ 12 362,81
B3	Imprevisti, art. 5 c. 2 All. I.7 D.Lgs. 36/23 (10% di tot. A)	€ 54 443,36	10%	€ 5 444,34	€ 59 887,70
B4	Revisione prezzi, art. 60 D.Lgs. 36/23 (5% di tot. A)	€ 27 221,68	10%	€ 2 722,17	€ 29 943,85
B5	Incentivi funzioni tecniche art. 45 D.Lgs. 36/23 (al netto del Fondo Innovazione Tecnologica - 1,6% di tot.A)	€ 8 710,94	-	-	€ 8 710,94

B6	Contributo ANAC	-	-	-	
	Somme a Disposizione dell'Amministrazione (tot. B)	€ 113 480,24		€ 13 249,45	€ 126 729,69
	TOTALE GENERALE (A+B)	€ 657 913,88		€ 67 692,81	€ 725 606,69

la stazione appaltante può avvalersi della possibilità di svolgere le attività di Direzione Lavori e di Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione internamente o nell'ambito del Contratto di Servizio esistente con la società Risorse per Roma S.p.A., constatato inoltre che gli incentivi per funzioni tecniche per interventi di manutenzione come da regolamento vigente devono essere assoggettati ad un coefficiente di complessità pari a 0,9, visto infine l'importo da corrispondere come contributo a favore di ANAC, il Quadro Economico dell'intervento in approvazione redatto dal RUP risulta pertanto come segue:

Manutenzione straordinaria delle coperture degli edifici ERP: Complesso via Rolando Vignali 54 - edificio D2, Matr. IBU n. 41632 CUP J89B24000240004					
PROGETTO ESECUTIVO QUADRO ECONOMICO					
A)	Lavori	Importo netto	IVA		Totale (A)
A1	Lavori a corpo, art. 5 c. 1 lett. a All. I.7 D.Lgs. 36/23	€ 352 092,44	10%	€ 35 209,24	€ 387 301,68
A2	Costi per la manodopera non soggetti a ribasso, art.41 c.14 D.Lgs. 36/23	€ 170 801,28	10%	€ 17 080,13	€ 187 881,41
A3	Costi per la sicurezza non soggetti a ribasso, art. 5 c. 1 lett. b All. I.7 D.Lgs. 36/23	€ 21 539,92	10%	€ 2 153,99	€ 23 693,91
	Importo complessivo dei lavori (tot. A)	€ 544 433,64		€ 54 443,36	€ 598 877,00
B)	Somme a disposizione dell'Amministrazione	Importo netto	IVA		Totale (B)

B1	Imprevisti, art. 5 c. 2 All. I.7 D.Lgs. 36/23 (10% di tot. A)	€ 54 443,36	10%	€ 5 444,34	€ 59 887,70
B2	Revisione prezzi, art. 60 D.Lgs. 36/23 (5% di tot. A)	€ 27 221,68	10%	€ 2 722,17	€ 29 943,85
B3	Incentivi funzioni tecniche art. 45 D.Lgs. 36/23 (al netto del Fondo Innovazione Tecnologica - 1,6% di tot.A, Coeff. Complessità 0,9)	€ 7 839,84	-	-	€ 7 839,84
B4	Contributo ANAC	€ 410,00	-	-	€ 410,00
	Somme a Disposizione dell'Amministrazione (tot. B)	€ 89 914,88		€ 8 166,51	€ 98 081,39
	TOTALE GENERALE (A+B)	€ 634 348,52		€ 62 609,87	€ 696 958,39

con prot. QC/144301/2025 del 28/11/2025 è stato validato il progetto relativo all'“Intervento di Manutenzione straordinaria delle coperture degli edifici ERP: Complesso viale Rolando Vignali 54 - edificio D2, Matr. IBU n. 41632”, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023;

il RUP ha provveduto ad aggiornare lo Schema di Contratto allegato al progetto suddetto, in particolare all'art. 36 riguardante il “Patto di Integrità”, con nuovo documento sottoscritto dallo stesso che si allega in approvazione;

gli interventi di manutenzione straordinaria sopracitati, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 36/2023, prevedono lo sviluppo di un'unica fase progettuale;

Preso atto che:

in data 17/02/2026 il Direttore della Direzione Manutenzione del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 (e ss.mm.ii.), si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta indicata in oggetto”.

il DIRETTORE

F.to Ing. Alberto Festa

in data 12/02/2026 il Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 1, lett. h) e i) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, attesta la coerenza della Proposta di Deliberazione indicata in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

il DIRETTORE

F.to Dott. Tommaso Antonucci

in data 17/02/2026 il Ragionerie Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

il RAGIONIERE GENERALE

F.to Dott. Marco Iacobucci

Dato atto che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico amministrativa di cui all'art. 97, comma 2 del testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (e ss.mm.ii.).

Visti:

il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, per la parte ancora in vigore;

lo Statuto di Roma Capitale;

la deliberazione della Giunta Capitolina n. 306 del 2 dicembre 2021 "Approvazione del nuovo assetto della macrostruttura capitolina e del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi di Roma Capitale" e s.m.i.;

il D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

la L. 120/2020 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2010, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)";

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

per i motivi di cui in narrativa che si ritengono interamente richiamati nel presente dispositivo:

1. di approvare il progetto relativo all'"Intervento di Manutenzione straordinaria delle coperture degli edifici ERP: Complesso viale Rolando Vignali 54 - edificio D2, Matr. IBU n. 41632" (prot. QC/136913/2025 05/11/2025 e QC/143964/2025 del 27/11/2025), validato in data 28/11/2025 con prot. QC/144301/2025 dal Responsabile unico del Progetto, Ing. Alberto Festa, unitamente al Quadro Economico come integrato con prot. QC/1725/2026 ed allo Schema di Contratto aggiornato sottoscritto dal RUP, composto dai seguenti elaborati:

GENERALI	
2524D2GE0100	Elenco elaborati
2524D2GE0200	Relazione Generale

2524D2GE0300	Relazione Criteri Ambientali Minimi (CAM)
2524D2GE0400	Planimetria di Inquadramento
2524D2GE0500	Documentazione Fotografica
ARCHITETTONICI	
2524D2AR0100	Stato di fatto
2524D2AR0200	Demolizioni e Ricostruzioni
2524D2AR0300	Stato di Progetto
2524D2AR0400	Sistema di smaltimento acque
2524D2AR0500	Planimetrie linee vita
2524D2AR0600	Relazione linee vita
2524D2AR0700	Relazione gestione rifiuti
2524D2AR0800	Piano di manutenzione dell'opera
TECNICO ECONOMICI	
2524D2TC0100	Quadro economico
2524D2TC0200	Capitolato speciale d'appalto
2524D2TC0300	Computo metrico
2524D2TC0400	Computo metrico estimativo
2524D2TC0500	Elenco prezzi
2524D2TC0600	Elenco nuovi prezzi

2524D2TC0700	Analisi nuovi prezzi
2524D2TC0800	Quadro incidenza manodopera
2524D2TC0900	Schema di contratto
SICUREZZA	
2524D2SI0100	Piano di Sicurezza e Coordinamento
2524D2SI0200	Cronoprogramma
2524D2SI0300	Analisi dei rischi
2524D2SI0400	Costi della Sicurezza
2524D2SI0500	Layout di cantiere
2524D2SI0600	Fascicolo dell'Opera

2. di approvare il quadro economico dell'intervento in oggetto, di seguito indicato:

Manutenzione straordinaria delle coperture degli edifici ERP: Complesso via Rolando Vignali 54 - edificio D2, Matr. IBU n. 41632 CUP J89B24000240004					
PROGETTO ESECUTIVO QUADRO ECONOMICO					
A)	Lavori	Importo netto	IVA		Totale (A)
A1	Lavori a corpo, art. 5 c. 1 lett. a All. I.7 D.Lgs. 36/23	€ 352 092,44	10%	€ 35 209,24	€ 387 301,68
A2	Costi per la manodopera non soggetti a ribasso, art.41 c.14 D.Lgs. 36/23	€ 170 801,28	10%	€ 17 080,13	€ 187 881,41

A3	Costi per la sicurezza non soggetti a ribasso, art. 5 c. 1 lett. b All. I.7 D.Lgs. 36/23	€ 21 539,92	10%	€ 2 153,99	€ 23 693,91
	Importo complessivo dei lavori (tot. A)	€ 544 433,64		€ 54 443,36	€ 598 877,00
B)	Somme a disposizione dell'Amministrazione	Importo netto	IVA		Totale (B)
B1	Imprevisti, art. 5 c. 2 All. I.7 D.Lgs. 36/23 (10% di tot. A)	€ 54 443,36	10%	€ 5 444,34	€ 59 887,70
B2	Revisione prezzi, art. 60 D.Lgs. 36/23 (5% di tot. A)	€ 27 221,68	10%	€ 2 722,17	€ 29 943,85
B3	Incentivi funzioni tecniche art. 45 D.Lgs. 36/23 (al netto del Fondo Innovazione Tecnologica - 1,6% di tot.A, Coeff. Complessità 0,9)	€ 7 839,84	-	-	€ 7 839,84
B4	Contributo ANAC	€ 410,00	-	-	€ 410,00
	Somme a Disposizione dell'Amministrazione (tot. B)	€ 89 914,88		€ 8 166,51	€ 98 081,39
	TOTALE GENERALE (A+B)	€ 634 348,52		€ 62 609,87	€ 696 958,39

la spesa per lavori, pari ad € 696.958,39 grava sul Titolo II del corrente bilancio per l'annualità 2026 al capitolo/articolo 2203575/20853 Livello 1MIF;

il calcolo degli incentivi per funzioni tecniche è stato elaborato ai sensi del Regolamento approvato con D.G.C n. 255 del 18/07/2024, tenendo conto del solo 80% di incentivo per il personale e non considerando il 20% relativo al Fondo Innovazione Tecnologica in quanto trattasi di Fondi derivanti da mutui;

l'opera è interamente finanziata con accensione di prestiti;

3. di dare mandato al Direttore della Direzione Manutenzione del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di provvedere agli ulteriori adempimenti necessari all'avvio delle procedure di affidamento;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 del T.U.EE.LL. di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suestesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

Infine, la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
S. Scozzese

LA SEGRETARIA GENERALE
R. Iovinella

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 26 febbraio 2026 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 12 marzo 2026.

Lì, 25 febbraio 2026

La Vice Segretaria Generale
per l'Assistenza alla Giunta Capitolina
F.to: Patrizia Del Vecchio