



DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP)

LOCALITA': ROMA

OGGETTO: Città Militare della Cecchignola - Area Ex Poligono Monumentale (ID 1537) - Realizzazione complesso alloggiativo (720 alloggi) LOTTO 2 e 3 - Servizio di esecuzione delle indagini e della redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e del Progetto Esecutivo incluso il Piano di Sicurezza e Coordinamento.



1. PREMESSA

Nel Documento di Pianificazione Infrastrutturale 2026-28 è inserito l'intervento "ROMA - Città Militare della Cecchignola - Area Ex Poligono Monumentale - ID 1537 - Realizzazione complesso alloggiativo (720 alloggi) LOTTO 2 e 3.", che trae origine dalla esigenza espressa dallo Stato Maggiore dell'Esercito che ha attestato l'urgenza di finalizzare la progettualità in titolo mediante il ricorso ad ogni possibile soluzione tecnica, amministrativa o procedurale idonea a garantire una contrazione delle tempistiche per il completamento delle opere dell'intero compendio.

Il presente documento viene redatto in ottemperanza all'art. 41 del D.Lgs. n° 36 del 31 marzo 2023, in aderenza ai contenuti dell'articolo 3 dell'allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, con il fine di indicare, in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione.

2. RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA (Art. 3 c. 1 dell'Allegato I.7 al D.Lgs 36/2023)

2.1. STATO DI FATTO

Il nuovo comprensorio residenziale all'interno della città Militare della Cecchignola prevede la realizzazione di 720 alloggi distribuiti in 21 edifici, tutti disposti perimetralmente rispetto all'area di progetto. Elemento centrale dell'intervento è il parco, che costituisce il vero e proprio cuore pulsante dell'intervento, e rappresenta un'area rilassante e protetta all'interno della città oltre che un luogo aperto d'integrazione sociale. Il nuovo complesso prevede, oltre agli edifici residenziali, la realizzazione di strutture di supporto, come la piazza, la piscina, il centro polifunzionale ad indirizzo sportivo, la reception con la centrale di controllo, attività commerciali, l'asilo nido e la scuola per l'infanzia.

La Regione Lazio, in sede di Valutazione di Impatto Ambientale, ha prescritto di realizzare l'intervento per lotti. L'intervento è già stato pensato in sede di progetto per essere realizzato in 3 differenti stralci funzionali, oltre allo stralcio delle urbanizzazioni ovvero:

- **Lo Stralcio A (1° lotto)**, comprendente n. 4 edifici AST per un totale di n. 150 appartamenti di taglio misto (Mod. E e F), la piastra dei servizi con la piscina scoperta (Mod. M1), il ristorante e la palestra (Mod. M2), un edificio per piccole o medie strutture di vendite tipo negozi o supermercato (Mod. M4), l'edificio di controllo del complesso (Mod. M3) e una quota parte del Parco (Mod. P).
- **Lo Stralcio B (2° lotto)**, comprendente n. 5 edifici APP per un totale di n. 230 appartamenti di taglio piccolo (Mod. R), n. 4 edifici AST per un totale di n. 122 appartamenti di taglio misto (Mod. A e B) e una quota parte del Parco (Mod. P).
- **Lo Stralcio C (3° lotto)**, comprendente n. 8 edifici AST per un totale di n. 218 appartamenti di taglio misto (Mod. C, D, G e H), l'asilo nido con la scuola d'infanzia (Mod. S) e una quota parte del Parco (Mod. P).
- **Lo Stralcio J**, associato al 1° lotto, comprendente tutta la viabilità, i sottoservizi e le opere di urbanizzazione primaria.

Attualmente sono in fase di realizzazione le opere ricomprese nello **Stralcio A** e nello **Stralcio J** che costituiscono il **1° lotto** di interventi relativo a 150 alloggi.

KEY-PLAN

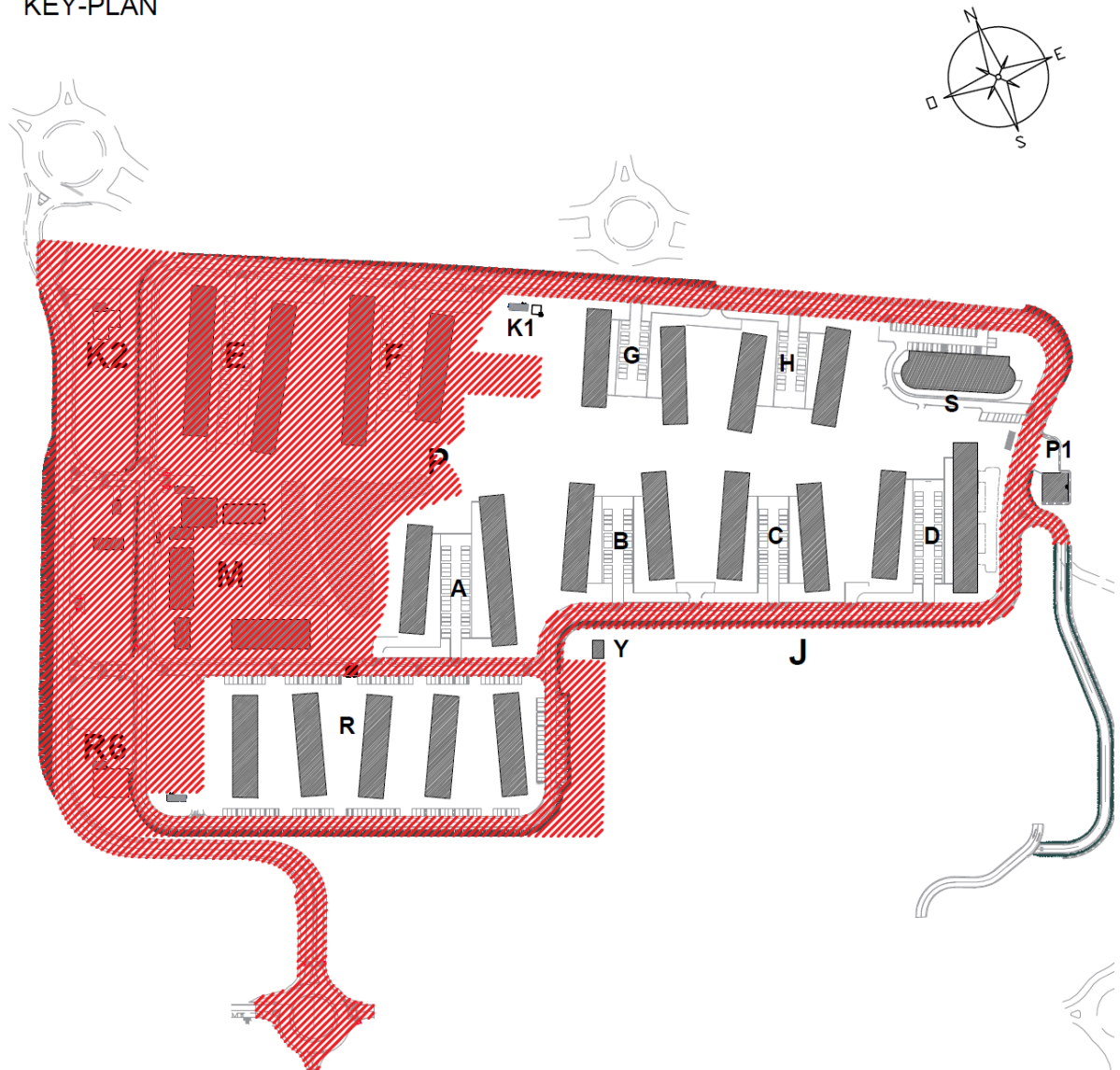


FIG. 1- Rappresentazione dell'intera area di intervento con evidenza del 1° lotto in fase di esecuzione (area tratteggiata) e della restante area relativa a 2° e 3° lotto da progettare.

2.2. STATO DI PROGETTO

2.2.1. OBIETTIVI DA PERSEGUIRE E REQUISITI TECNICI DA SODDISFARE

Come anticipato in premessa l'obiettivo dell'intervento consiste nell'implementare la disponibilità alloggiativa nell'area della Città Militare della Cecchignola, da destinare al personale militare. Nello specifico si vuole procedere con la realizzazione delle opere ricomprese nello Stralcio B (2° lotto) e nello Stralcio C (3° lotto), al fine di giungere al completamento del nuovo comprensorio militare di 720 alloggi. Gli edifici che dovranno essere progettati in questa fase sono:

- n. 5 edifici APP per un totale di n. 230 appartamenti di taglio piccolo;
- n. 12 edifici AST per un totale di n. 340 appartamenti di taglio misto;
- n. 1 asilo nido con la scuola d'infanzia;
- Realizzazione del Parco.



2.2.2. LIVELLI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE

I livelli della progettazione da sviluppare saranno il progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) ed il progetto esecutivo, comprensivi delle indagini geognostiche necessarie che saranno individuate dal piano delle indagini che dovrà essere redatto prima della stipula del contratto relativo al servizio di progettazione. La durata della progettazione, come verrà ribadito nel paragrafo 2.2.9 "Cronoprogramma degli interventi", viene quantificata in 365 giorni calendariali. Nel disciplinare tecnico allegato verranno specificate le attività incluse ed escluse dalla durata contrattuale e quindi le circostanze che eventualmente consentiranno la sospensione della prestazione.

Si evidenzia che al progettista verrà reso disponibile, secondo le modalità descritte nel disciplinare di gara, il progetto esecutivo complessivo del comprensorio relativo ai 720 alloggi datato 2015 ed il progetto esecutivo del 1° lotto (stralcio A + J) relativo a 150 alloggi datato 2019.

Per la tipologia di elaborati grafici e descrittivi da redigere si rimanda ai contenuti del disciplinare tecnico.

Per la progettazione dell'opera si raccomanda sia il rispetto della normativa vigente in materia di pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica, che quello afferente al rispetto delle superfici di vincolo correlate all'attività volativa aeroportuale.

2.2.3. IMPORTO PROGRAMMATO

Di seguito è riportato il quadro economico degli interventi (sola esecuzione delle opere), con la quantificazione degli articoli di lavoro (e servizio BCM), degli oneri della sicurezza, imprevisti ed IVA. Nei successivi paragrafi verranno quantificati gli oneri afferenti ai servizi di ingegneria necessari per la progettazione, la verifica della progettazione e l'esecuzione delle opere (collaudo statico, direzione dei lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, eventuali ulteriori).

Opere civili (E.06)	53.939.840,01 €
Opere strutturali (S.03)	36.539.043,07 €
Impianti elettrici e speciali (IA.03)	15.927.684,91 €
Impianti meccanici (IA.01)	7.706.601,24 €
Impianti meccanici (IA.02)	15.927.684,91 €
<hr/>	
Articoli di lavoro	128.044.799,99 €
di cui O.S.	5.000.000,00 €
IVA	12.804.479,99 €
Articoli + OS + IVA	140.849.279,98 €
Imprevisti	8.800.000,00 €
TOTALE	149.649.279,98 €

2.2.4. MODALITA' AFFIDAMENTO

2.2.4.1 SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA E DEGLI ALTRI SERVIZI DI NATURA TECNICA

2.2.4.1.1. Procedura di affidamento

Servizio di progettazione

Trattandosi di affidamento di contratto di servizio di importo superiore a 140.000 €, la procedura scelta per l'affidamento dell'appalto è la procedura aperta di rilevanza comunitaria, ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. 36/2023.

Servizio di verifica della progettazione

Trattandosi di affidamento di contratto di servizio di importo superiore a 140.000 €, la procedura scelta per l'affidamento dell'appalto è la procedura aperta di rilevanza comunitaria, ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. 36/2023.



2.2.4.1.2. Criterio di aggiudicazione

Servizio di progettazione

Trattandosi di affidamento di contratto di servizio di importo superiore a 140.000 €, il criterio di aggiudicazione assunto è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, comma 2, lettera b) del citato decreto legislativo, da eseguirsi in modalità Application Service Provider (ASP), ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. 36/2023.

Servizio di verifica di progettazione

Trattandosi di affidamento di contratto di servizio di importo superiore a 140.000 €, il criterio di aggiudicazione assunto è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, comma 2, lettera b) del citato decreto legislativo, da eseguirsi in modalità Application Service Provider (ASP), ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. 36/2023.

2.2.4.1.3. Tipologia di contratto

I contratti dei servizi di progettazione e di verifica della progettazione saranno stipulati a corpo.

2.2.4.2 LAVORI

La procedura scelta per l'affidamento dei lavori, il criterio di aggiudicazione e la tipologia di contratto verranno definiti a seguito dell'elaborazione del progetto esecutivo, che definirà l'intervento compiutamente sia dal punto di vista economico (e quindi l'eventuale superamento della soglia comunitaria) e della tipologia delle opere (e quindi l'eventuale presenza di opere ad alto contenuto tecnologico e/o innovativo, e/o di rilevante incidenza della manodopera).

2.2.5. CRITERI AMBIENTALI MINIMI

La progettazione esecutiva dovrà essere aderente alle disposizioni indicate nell'art. 57 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 e pertanto rispettosa dei criteri ambientali minimi applicabili alla tipologia di intervento e della localizzazione delle opere da realizzare.

Più in particolare dovrà essere applicato il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 24 novembre 2025 che aggiorna i Criteri Ambientali Minimi per l'edilizia, la cui applicazione è diventata obbligatoria a partire dal **2 febbraio 2026**, introducendo un quadro più dettagliato, aggiornato al Codice dei contratti 2023.

2.2.6. LOTTI FUNZIONALI

A premessa dell'avvio della progettazione esecutiva del 1° lotto, conclusasi nel 2019, era stato deciso di suddividere il progetto di realizzazione del comprensorio alloggiativo di 720 alloggi in 4 stralci (A, B, C, J già descritti nel precedente paragrafo 2.1) da realizzare mediante 3 lotti. Il 1° lotto, già in avanzata fase di realizzazione, comprende gli stralci A e J, il 2° lotto comprende lo stralcio B ed il 3° lotto lo stralcio C. Tale scelta era stata effettuata per procedere alla realizzazione del comprensorio in modo graduale, sia dal punto di vista dell'investimento economico che da quello dell'inserimento urbanistico, nella considerazione che la realizzazione di 720 alloggi in un'area sulla quale era già in atto un evidente processo di espansione, suggeriva un'attenta analisi dei flussi di traffico che erano già in atto e come poi questi avrebbero potuto mutare con la presenza del nuovo comprensorio residenziale.

In aggiunta a quanto sopra esposto, come noto, l'Art. 58 del D.Lgs. 36/2023 "Suddivisione in lotti", promuove appunto la suddivisione delle opere da eseguire in lotti funzionali, al fine di garantire la partecipazione delle micro, delle piccole e delle medie imprese all'affidamento dell'appalto dei lavori, dei servizi e delle forniture.

Nonostante quanto detto precedentemente, nella considerazione che:

- con lettera Prot. QG/2025/0038800 del 22/07/2025, il Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti di Roma Capitale comunicava alla Direzione Generale dei Lavori che:

"si ritiene non necessaria la predisposizione da parte di codesta Direzione dello Studio trasportistico richiesto da questo Dipartimento, con parere di cui al prot. n. QG/24377 del 04/07/2017, in relazione alle fasi attuative 2, 3 e 4, nell'ambito del procedimento riguardante l'istanza di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. del progetto relativo alla realizzazione del



complesso edilizio richiamato in oggetto.”

- con comunicazione da parte del Dipartimento delle Infrastrutture dello Stato Maggiore dell'Esercito del 02/12/2025, si chiedeva alla Direzione Generale dei Lavori che:

“la crescente ratio di istanze di alloggi di servizio, unita all’impellente problematica alloggiativa sulla sede di Roma, impone di velocizzare ancor più la finalizzazione della progettualità nel suo complesso per rendere disponibile, in tempi ridotti, l’intero pacchetto alloggiativo alla Forza Armata. Per quanto precede, vista l’urgenza di finalizzazione della progettualità in titolo, si chiede a codesta Direzione di individuare ogni possibile soluzione tecnica, amministrativa o procedurale idonea a garantire una contrazione delle tempistiche per il completamento delle opere dell’intero compendio.”

- nella considerazione che la Direzione Regionale Ambiente, Transizione Energetica e Ciclo dei Rifiuti della Regione Lazio confermava che, concludendosi nel 2028 il periodo di validità della V.I.A. attualmente in corso ed essendo che il cronoprogramma delle attività per la realizzazione dei 2 lotti restanti prevede la conclusione delle opere nel 2033,
“ricorre la fattispecie di cui all’Allegato IV, punto 8, lettera t) della parte II, del D.Lgs n. 152/06 in combinato disposto con il D.M. n. 52/2015 e pertanto il progetto dovrà essere sottoposto ad una nuova procedura di Verifica di assoggettabilità alla V.I.A. a norma dell’art. 19 del suddetto decreto.”

si è ora deciso di procedere alla realizzazione contemporanea dei restanti 2 lotti (2° e 3°) al fine di ottemperare alle richieste derivanti dalle necessità della Forza Armata, sottoponendo quindi alla verifica di assoggettabilità alla V.I.A. il progetto di completamento dell’intero comprensorio alloggiativo.

2.2.7. MONITORAGGIO AMBIENTALE

Come già accennato nel precedente paragrafo, il progetto per la realizzazione del complesso edilizio ad uso residenziale di n. 720 appartamenti sull’area dell’ex poligono monumentale presso la Città Militare della Cecchignola, ai sensi della parte II del D.lgs. 152/06 e s.m.i., è stato sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale. La pronuncia di Valutazione di Impatto Ambientale sul progetto di cui trattasi, resa ai sensi dell’art. 23 , parte II del D.lgs. 152/06 di cui alla Determina n. G13134 del 21/09/2017 della Direttore della Direzione Regionale Valutazioni Ambientali e Bonifiche della Regione Lazio, ha stabilito delle prescrizioni elencate nella istruttoria tecnica-amministrativa. Fra le prescrizioni vi è l’obbligo di redigere un Piano di monitoraggio ambientale con le seguenti caratteristiche:

- componenti/fattori ambientali da monitorare: atmosfera, rumore, vegetazione, fauna, suolo, sottosuolo, ambiente idrico, beni culturali e paesaggio;
- tempistica del monitoraggio: *ante operam* (periodo che include le fasi precedenti l’inizio dei lavori e le attività di cantiere), *corso d’opera* (periodo che include le fasi di cantiere e di realizzazione dell’opera), *post operam* (periodo che include la fase di esercizio dell’opera);
- Enti coinvolti: Regione Lazio, area VIA - Città Metropolitana di Roma Capitale – Roma Capitale, Dipartimento tutela Ambientale – ARPALAZIO.

Per quanto sopra è già stato effettuato il monitoraggio ambientale *ante operam*, nelle fasi precedenti all’inizio dei lavori, ed è attualmente in corso il monitoraggio ambientale in *corso d’opera* che continuerà durante il periodo di che include le fasi di cantiere e di realizzazione delle opere e che quindi continuerà anche durante la fase esecutiva delle opere oggetto di questo progetto che riguarda la realizzazione dei lotti 2 e 3. E’ stata altresì già prevista la prosecuzione del monitoraggio ambientale anche al termine dei lavori, durante la fase di esercizio dell’opera (*post operam*).

2.2.8. SPECIFICHE TECNICHE UTILIZZO DEI MATERIALI, ELEMENTI E COMPONENTI

La progettazione dovrà fornire la valutazione del ciclo di vita dell’opera in ottica di economia circolare, seguendo le metodologie e gli standard internazionali (Life Cycle Assessment - LCA), con particolare riferimento alla definizione e all’utilizzo dei materiali da costruzione ovvero dell’identificazione dei processi che favoriscono il riutilizzo di materia prima e seconda riducendo gli impatti in termini di rifiuti generati.



2.2.9. CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

Si presume che per l'espletamento dell'incarico di progettazione siano necessari 120 giorni calendariali. Di seguito è riportato il cronoprogramma degli interventi:

FASE	TEMPO (gg)
Affidamento progettazione	180
Progettazione	365
Affidamento lavori (1)	270
Esecuzione lavori	1095
Collaudo	90
TOTALE	2000

(1) Include: tempi di affidamento; tempi di decretazione / approvazione.

2.2.10. ONERI AFFIDAMENTO SERVIZI DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA

Nei successivi paragrafi verranno quantificati gli oneri afferenti ai servizi di ingegneria necessari per la progettazione, la verifica della progettazione e l'esecuzione delle opere quali il collaudo statico, la direzione dei lavori, il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, ed eventuali ulteriori ritenuti necessari.

2.2.10.1. DEFINIZIONE CLASSI E CATEGORIE DI PROGETTAZIONE

In aderenza agli importi definiti nel quadro economico riportato nel paragrafo 2.2.3, nella successiva tabella vengono definite le categorie di progettazione ed i loro importi all'interno dei quali viene ripartito l'ammontare di articoli ed oneri per la sicurezza.

CATEGORIE DI PROGETTAZIONE DEI LAVORI E TIPOLOGIA DEI SERVIZI

DESTINAZIONE FUNZIONALE	CLASSE PROG.	GRADI COMPLESSITA'	IMPORTI
Edilizia residenziale privata e pubblica di tipo corrente con costi di costruzione nella media di mercato e con tipologie standardizzate.	E.06	0,95	€ 53.939.840,01
Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative.	S.03	0,95	€ 36.539.043,07
Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente.	IA03	1,15	€ 15.927.684,91
Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico.	IA.02	0,85	€ 13.931.630,76
Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari - Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio.	IA.01	0,75	€ 7.706.601,24
			€ 128.044.799,99

2.2.10.2. STIMA PARAMETRICA ONERI PROGETTAZIONE E VERIFICA AI SENSI DEL D.M. 17.06.2016.

I servizi di ingegneria da affidare in relazione alla elaborazione ed alla verifica della progettazione riguarderanno il progetto esecutivo così come definiti dall'art. 41 c.2 del D.Lgs. 36/2023.



Si evidenzia che al progettista verrà reso disponibile, secondo le modalità descritte nel disciplinare di gara, il progetto esecutivo complessivo del comprensorio relativo ai 720 alloggi datato 2015 ed il progetto esecutivo del 1° lotto (stralcio A + J) relativo a 150 alloggi datato 2019.

Di seguito è riportato lo **specchio sintetico dell'onere relativo alla progettazione**, del quale si allega il calcolo di dettaglio ai sensi del D.M. 17.06.2016.

IMPORTO LAVORI (comprensivo di oneri di sicurezza):	€ 128.044.799,99
ONORARIO DI PROGETTAZIONE	€ 8.459.202,79
INARCASSA = 4 %	€ 338.368,11
SOMMANO:	€ 8.797.570,90
IVA = 22 %	€ 1.935.465,60
TOTALE COMPLESSIVO ONORARIO DI PROGETTAZIONE	€ 10.733.036,50

Di seguito è riportato lo **specchio sintetico dell'onere relativo alla verifica della progettazione**, del quale si allega il calcolo di dettaglio ai sensi del D.M. 17.06.2016.

IMPORTO LAVORI (comprensivo di oneri di sicurezza):	€ 128.044.799,99
ONORARIO VERIFICA DI PROGETTAZIONE	€ 2.409.887,29
INARCASSA = 4 %	€ 75.973,75
SOMMANO:	€ 2.485.861,04
IVA = 22 %	€ 546.889,43
TOTALE COMPLESSIVO ONORARIO VERIFICA DI PROGETTAZIONE	€ 3.032.750,47

2.2.10.3. STIMA PARAMETRICA ONERI COLLAUDO STATICO AI SENSI DEL D.M. 17.06.2016.

Di seguito è riportato lo specchio sintetico dell'onere relativo al collaudo statico, del quale si allega il calcolo di dettaglio ai sensi del D.M. 16.06.2016.

IMPORTO LAVORI (comprensivo di oneri di sicurezza):	€ 128.044.799,99
ONORARIO COLLAUDATORE STATICO	€ 364.424,71
INARCASSA = 4 %	€ 14.576,99
SOMMANO:	€ 379.001,70
IVA = 22 %	€ 83.380,37
TOTALE COMPLESSIVO ONORARIO	€ 462.382,07

2.2.10.4. STIMA PARAMETRICA ONERI DIREZIONE LAVORI AI SENSI DEL D.M. 17.06.2016.

Di seguito è riportato lo specchio sintetico dell'onere relativo alla Direzione dei lavori, del quale si allega il calcolo di dettaglio ai sensi del D.M. 17.06.2016.

IMPORTO LAVORI (comprensivo di oneri di sicurezza):	€ 128.044.799,99
ONORARIO DIRETTORE DEI LAVORI	€ 1.998.732,24
INARCASSA = 4 %	€ 79.949,29
SOMMANO:	€ 2.078.681,53
IVA = 22 %	€ 457.309,94
TOTALE COMPLESSIVO ONORARIO	€ 2.535.991,46



2.2.10.5. STIMA PARAMETRICA ONERI COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE AI SENSI DEL D.M. 17.06.2016.

Di seguito è riportato lo specchio sintetico dell'onere relativo al Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, del quale si allega il calcolo di dettaglio ai sensi del D.M. 17.06.2016.

IMPORTO LAVORI (comprensivo di oneri di sicurezza):	€ 128.044.799,99
ONORARIO C.S.E.	€ 1.483.862,28
INARCASSA = 4 %	€ 59.354,49
SOMMANO:	€ 1.543.217,77
IVA = 22 %	€ 339.507,68
TOTALE COMPLESSIVO ONORARIO	€ 1.882.725,45

2.2.10.6. STIMA ECONOMICA INDAGINI (GEOGNOSTICHE, TERRE E ROCCE DA SCAVO, INTERFERENZE, ETC.).

Ai fini della progettazione delle opere in oggetto risulteranno necessarie:

- Indagini geognostiche;
- Prove di caratterizzazione dei terreni oggetto di scavo;

L'onere di dette indagini e prove viene stimato in 400.000,00 € (IVA esclusa) di cui 40.000 € per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

Per quanto concerne la bonifica da ordigni bellici, si ritiene necessario prevedere una bonifica superficiale seguita da una profonda con trivellazioni a 3,00 m / 5,00 m / 7,00 m di profondità (a seconda della quota del piano di posa delle fondazioni) in corrispondenza di tutte le aree di scavo. Gli oneri del servizio di bonifica sono stati stimati in 300.000,00 € ed inseriti nel quadro economico dei servizi tra le somme a disposizione dell'Amministrazione (Paragrafo 2.2.11.), come servizio propedeutico alla esecuzione delle opere.

2.2.10.7. STIMA DEGLI INCENTIVI AI SENSI DELL' ART. 45 ED ALLEGATO I.10 DEL D.LGS. 36/2023

Di seguito è riportato lo specchio sintetico di calcolo della somma da stanziare per gli incentivi in titolo.

Importo Opera da realizzare (Articoli + O.S.)	% Incentivo	Ammontare incentivo
128.044.799,99 €	0,4968726%	636.219,60 €

Importo Servizi (esclusi oneri previdenziali ed IVA)		% Incentivo	Ammontare incentivo
Progettazione	8.797.570,90 €	1,228813%	108.105,71 €
Verifica	2.485.861,04 €	1,537980%	38.232,05 €
Direzione Lavori	2.078.681,53 €	1,565500%	32.531,54 €
CSE	1.543.217,77 €	1,622262%	25.035,05 €
Collaudo Statico	379.001,70 €	1,913455%	7.252,03 €
BCM	300.000,00 €	1,943333%	5.830,00 €
		Tot	216.986,38 €

TOTALE INCENTIVI 853.205,98 €



2.2.11. QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO (Art. 5 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023)

Di seguito è riportato il quadro economico dell'intervento conseguente alle assunzioni e quantificazioni descritte nei precedenti paragrafi ed aderente alle indicazioni contenute nell' Art. 5 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023.

A - IMPORTO ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI	Imponibile	IVA ed eventuali altre imposte
A corpo (Soggetto a ribasso inclusa manodopera)	€ 123.044.799,99	€ 12.304.479,99
B - ONERI SICUREZZA		
A Corpo	€ 5.000.000,00	€ 500.000,00
IMPORTO DEI LAVORI DA APPALTARE (A+B):	€ 128.044.799,99	€ 12.804.479,99
IMPORTO DEI LAVORI DA APPALTARE (A+B) INCLUSA IVA (<u>esclusi</u> <u>imprevisti</u>)	€ 140.849.279,98	
C - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE PER:		
<u>imprevisti</u> di cui al comma 1, lettera e), numero 5), e a eventuali lavori in amministrazione diretta, di cui al comma 1 lettera e), numero 1) dell'Art. 5 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023	€ 8.000.000,00	€ 800.000,00
Spese tecniche relative alla progettazione (PFTE - Esecutiva); attività preliminari alla progettazione (anche eventuale monitoraggio parametri); conferenze servizi;	€ 8.797.570,90	€ 1.935.465,60
Spese tecniche relative alla Direzione Lavori	€ 2.078.681,53	€ 457.309,94
Spese tecniche relative al Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione	€ 1.543.217,77	€ 339.507,69
Incentivo alle funzioni tecniche di cui all'art. 45 del D.Lgs 36/2023	€ 853.205,98	-
Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice;	€ 2.485.861,04	€ 546.889,43
spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici;	€ 379.001,70	€ 83.380,37
Indagini geognostiche	€ 400.000,00	€ 88.000,00
BCM su area non ancora bonificata	€ 300.000,00	€ 66.000,00
Totale somme a disposizione	€ 24.837.538,92	€ 4.516.553,03
Totale somme a disposizione Inclusa IVA	€ 29.154.091,95	
TOTALE COMPLESSIVO PROGRAMMATO (A+B+C)	€ 170.003.371,93	

2.2.11. USO DELLE ECONOMIE DERIVANTI DA RIBASSO D'ASTA

La possibilità di impiegare le economie derivanti dal ribasso d'asta verrà definita dal Committente.

2.2.12. VALUTAZIONE DEI RISCHI INTERFERENZIALI E STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA

Il lotto oggetto di intervento è ubicato su un'area demaniale del Comprensorio militare della Cecchignola, in un settore urbano periferico interno al Grande Raccordo Anulare in posizione mediana tra le strade statali Ardeatina e Laurentina, più precisamente all'interno del Comprensorio militare della Cecchignola nel lotto compreso tra Via Giovanni Kobler a nord, Via della Cecchignola ad est, Via dei Bersaglieri a sud e Via dei Genieri ad ovest.

La zona risulta al momento recintata mediante una cinta muraria che percorre la quasi totalità del perimetro ad eccezione di parte del lato est recintata mediante rete. L'area di cantiere risulta essere pianeggiante,



ricoperta da vegetazione perlopiù spontanea, e solcata da alcuni percorsi sterrati. Allo stato attuale, in adiacenza all'area di cantiere che dovrà essere realizzata, sono in corso i lavori per la realizzazione dei fabbricati, delle infrastrutture viarie e dei sottoservizi ricompresi nel 1° lotto dei lavori di realizzazione di 150 alloggi (Stralcio A e J). L'area di cantiere relativa al nuovo intervento di realizzazione del 2° e 3° lotto dei lavori, sarà recintata, delimitata e quindi separata dall'area del 1° Lotto, i cui edifici, con ogni probabilità, potranno già essere fruibili al momento dell'inizio dei lavori di esecuzione delle opere previste nel 2° e 3° lotto, e non sarà consentita la presenza di personale estraneo al cantiere.

Presumendo la contemporanea presenza di diverse ditte all'interno dell'area di cantiere, troverà applicazione il D.Lgs. 81/2008. I rischi interferenziali che presumibilmente emergeranno nel corso della esecuzione delle opere, e che quindi dovranno essere oggetto di trattazione del PSC, saranno, oltre che quelli comuni all'edilizia residenziale (investimento, schiacciamento, caduta dall'alto, folgorazione, etc) che sorgono in conseguenza della presenza simultanea di Ditte aventi tra l'altro POS che includono rischi (e di conseguenza DPI e DPC) diversi, anche quelli conseguenti alla presenza del traffico pedonale e veicolare nelle aree esterne al cantiere che potrà interferire, durante le manovre di accesso ed uscita dal cantiere, con i mezzi delle ditte che eseguiranno le lavorazioni. Dovrà pertanto essere effettuato in fase di redazione del PSC un approfondito studio del cronoprogramma delle lavorazioni cercando per quanto possibile di separare temporalmente e/o nello spazio le lavorazioni eseguite da ditte differenti così da ridurre al minimo i rischi interferenziali. Ove ciò non risulterà possibile si farà ricorso in via prioritaria a DPC e quindi a DPI. Dovrà essere opportunamente valutata la viabilità esterna all'area di cantiere al fine di minimizzare le interferenze fra i mezzi in ingresso ed uscita dal cantiere ed il traffico pedonale e veicolare circolante all'esterno.

La quantificazione dei costi della sicurezza è stata effettuata in via parametrica facendo riferimento a quella computata nelle progettazioni di interventi similari.

2.2.13. BIM

Tenuto conto che le opere in oggetto non riguardano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma lavori complessi di nuova costruzione, e che l'importo a base di gara risulta superiore a due milioni di euro, per la progettazione delle opere dovranno essere adottati i metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni, in aderenza a quanto disposto dall'art. 43 del D.Lgs. 36/2023 e dall'allegato I.9 del medesimo Codice dei Contratti.

Il Disciplinare tecnico relativo all'affidamento del servizio di progettazione sarà a tal fine corredato del Capitolato Informativo e del fac simile della Offerta di gestione informativa.

3. ULTERIORI INDICAZIONI

3.1. PARERI ED AUTORIZZAZIONI

Il progetto complessivo, sulla base della suddivisione negli stralci A, B, C e J, è già in possesso delle seguenti autorizzazioni ottenute dagli Enti:

- Soprintendenza Speciale per i beni archeologici;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma;
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Turismo per il Lazio;
- Regione Lazio Direzione Regionale Territorio, Urbanistica Mobilità e Rifiuti – Autorizzazione Paesaggistica;
- CO.MI.PAR. Comitato Misto Paritetico Regione Lazio;
- Autorità di Bacino fiume Tevere;
- ACEA per allaccio idrico e fognario;
- Autorizzazione Dipartimento tutela acque, suolo e risorse idriche - Autorizzazione alla ricerca di acque sotterranee pozzi emungimento;
- Convenzione ACEA – Ministero della Difesa;
- Comune di Roma – Autorizzazione allaccio gas;
- CPI Asilo e Nido d'Infanzia;
- CPI Centrale termica asilo;
- CPI Palestra e piscina;



- Parere Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Turismo – Verifica interesse culturale preesistenze;
- Validazione del Progetto Definitivo ed Esecutivo da parte di RIINA CHECK;

Per tutti i pareri sopra elencati dovrà essere valutata, preliminarmente e durante la fase di progettazione, l'eventuale necessità di una nuova richiesta qualora l'autorizzazione già ottenuta, causa mutamenti dovuti ad aggiornamenti normativi o di carattere economico sui prezzi, oppure per eventuale validità temporale conclusa, non dovessero più essere valutati validi ed idonei alla realizzazione degli interventi previsti.

Per quanto riguarda la Valutazione di Impatto Ambientale, nella considerazione che la Direzione Regionale Ambiente, Transizione Energetica e Ciclo dei Rifiuti della Regione Lazio confermava che, concludendosi nel 2028 il periodo di validità della V.I.A. attualmente in corso ed essendo che il cronoprogramma delle attività per la realizzazione dei 2 lotti restanti prevede la conclusione delle opere nel 2033, ricorrendo la fattispecie di cui all'Allegato IV, punto 8, lettera t) della parte II, del D.Lgs n. 152/06 in combinato disposto con il D.M. n. 52/2015, **il progetto dovrà essere sottoposto ad una nuova procedura di Verifica di assoggettabilità alla V.I.A.** a norma dell'art. 19 del suddetto decreto.

4. PROFILI DI CASSA DEI LAVORI E SERVIZI DEI QUALI SI E' PROPOSTA LA PROGRAMMAZIONE

Di seguito è riportato il profilo di cassa ipotizzato per l'esecuzione dei servizi di ingegneria proposti e dei lavori da eseguire

SERVIZI / LAVORO	2026	2027	2028	2029	2030
Progettazione	1 561 303,65 €	9 659 732,85 €			
Verifica Progettazione	606 550,09 €	2 426 200,38 €			
BCM		366 000,00 €			
Esecuzione Lavori			44 894 783,99 €	59 859 711,99 €	44 894 784,00 €
CSE			564 817,64 €	753 090,18 €	564 817,64 €
Direzione Lavori			760 797,44 €	1 014 396,59 €	760 797,44 €
Collaudo Statico				462 382,07 €	
Incentivi	85 320,00 €	85 320,00 €	213 305,00 €	300 000,00 €	169 260,98 €
Totale	2 253 173,74 €	12 537 253,23 €	46 433 704,07 €	62 389 580,83 €	46 389 660,06 €

ROMA, 20/03/2026

I COMPILATORI

(Cap. ing. Valerio COVUCCI)

(Cap. ing. Mario ROSSINO)

VISTO:

IL CAPO DELLA 2^ DIVISIONE
(Col. Giacomo SANTALUCIA)