



Ministero della Giustizia

Ufficio Centrale degli Archivi Notarili

Prov. n. 16

Servizio Terzo - Patrimonio - Risorse Materiali - Beni e Servizi Il Direttore Generale

VISTI il r.d. 18 novembre 1923, n. 2440, sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato ed il relativo regolamento approvato con r.d. 23 maggio 1924, n. 827, e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il regolamento dei servizi contabili degli archivi notarili, approvato con r.d. 6 maggio 1929, n. 970;

VISTO l'art. 48-*bis* del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, e successive modificazioni, recante disposizioni sulla riscossione delle imposte sui redditi;

VISTO l'art. 3 della legge 14 gennaio 1994, n. 20, recante disposizioni in materia di giurisdizione e controllo della Corte dei Conti;

VISTO il regolamento approvato con d.P.R. 20 aprile 1994, n. 367, recante semplificazioni e accelerazione delle procedure di spesa e contabili;

VISTO l'art. 26 della legge 23 dicembre 1999, n. 488, e successive modificazioni, concernente disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (anno 2000);

VISTI gli articoli 4 e 17 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle pubbliche amministrazioni;

VISTO il regolamento approvato con d.P.R. 20 aprile 1994, n. 367, recante semplificazioni e accelerazione delle procedure di spesa e contabili;

VISTO il decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, recante il Codice dell'amministrazione digitale;

VISTO il decreto 18 gennaio 2008, n. 40, del Ministro dell'economia e delle finanze, concernente disposizioni in materia di pagamenti da parte delle pubbliche amministrazioni (in G.U., Serie generale, n. 63 del 18 gennaio 2008);

VISTA la legge 31 dicembre 2009, n. 196, in materia di contabilità e finanza pubblica;

VISTA la legge 23 dicembre 2009, n. 191 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2010)", in particolare art. 2, c. 225, , che consente a Consip S.p.A. di concludere Accordi Quadro a cui le Stazioni Appaltanti, possono fare ricorso per l'acquisto di beni e di servizi;

VISTA la legge 13 agosto 2010, n. 136, recante piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia;

VISTO il decreto-legge 12 novembre 2010, n. 187, convertito, con modificazioni, in legge 17 dicembre 2010, n. 217, inerente misure urgenti in materia di sicurezza;

VISTO il decreto legislativo 30 giugno 2011, n. 123, riguardante riforma dei controlli di regolarità amministrativa e contabile e potenziamento dell'attività di analisi e valutazione della spesa, a norma dell'articolo 49 della legge 31 dicembre 2009, n. 196;

VISTO l'art. 1, comma 629, lett. b), della legge 23 dicembre 2014, n. 190, concernente disposizioni per la formazione del bilancio triennale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015), che ha inserito l'art. 17-ter nel d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;

VISTO il decreto 23 gennaio 2015 del Ministero dell'economia e delle finanze, recante modalità e termini per il versamento dell'imposta sul valore aggiunto da parte delle pubbliche amministrazioni (in G.U. n. 27 del 3 febbraio 2015);

VISTO il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.i., concernente il Codice dei contratti pubblici;

PREMESSO che dal 7 settembre 2022 è attivo l'*Accordo quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 4, lett. a) del d. lgs. n. 50/2016, avente ad oggetto i servizi di facility management grandi immobili in uso a qualsiasi titolo alle pubbliche amministrazioni e adibiti prevalentemente ad uso ufficio, nonché nei grandi immobili in uso a qualsiasi titolo alle istituzioni universitarie pubbliche ed agli enti ed istituti di ricerca – lotto 24*” di cui al link [Servizi di Facility Management Grandi Immobili | Acquisti in rete](#);

VISTA la necessità per gli Uffici siti in Roma, Via Padre Semeria nn. da 89 a 95, adibiti a sede dell'Ufficio Centrale degli archivi notarili (UCAN) e dell'Archivio notarile di Roma (piani da terra al quarto) di procedere all'adesione al citato Accordo Quadro per l'approvvigionamento dei seguenti servizi di Facility Management e, precisamente:

- SERVIZI DI MANUTENZIONE IMPIANTI

- manutenzione impianti elevatori
- manutenzione impianti antincendio
- manutenzione impianti di climatizzazione - raffrescamento e riscaldamento
- manutenzione impianti idrico sanitari
- presidio tecnologico
- manutenzione impianti elettrici
- manutenzione impianti speciali
- manutenzione del verde

- SERVIZI DI IGIENE AMBIENTALE

- pulizia
- raccolta e conferimento a smaltimento rifiuti speciali
- reception

- SERVIZIO DI FACCHINAGGIO INTERNO

- SERVIZIO DI DERATTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE

VISTO l'atto 26 novembre 2025 prot. 488.I (all.1), con cui si disponeva la Presentazione della Richiesta Preliminare di Fornitura (RPF) dei servizi di cui all'Accordo Quadro Servizi di Facility Management Grandi Immobili alla società “Romeo Gestioni SpA”, Fornitore affidatario allegando il Configuratore, secondo la procedura prevista dal Capitolato Tecnico dell'Accordo Quadro;

CONSIDERATO che la RPF nr. 8837483 (all.2) è stata inoltrata in data 28 novembre 2026 sul sito www.acquistinretepa.it ed accettata, con conferma di regolarità dalla “Romeo Gestioni SpA” in data 2 dicembre 2025 (all.3);

CONSIDERATO che con decreto direttoriale venivano altresì nominati il RUP, il supporto al RUP, il DEC (Direttore dell'Esecuzione del Contratto) e l'Assistente al DEC;

VISTO l'Ordinativo principale di fornitura (OPF) nr. 8850958 del 4 dicembre 2025 (all.4), con allegati parte integrante “Configuratore” e “scadenze.xlsx”, che prevede per i servizi ivi contemplati la spesa di euro 3.105.787,79 (di cui euro 2.957.893,13 per quelli a canone ed euro 147.894,66 per quelli extra-canone), oltre I.V.A.;

RILEVATO che il “Configuratore” non permette all'Amministrazione di inserire la corretta decorrenza dei servizi e che automaticamente calcola la decorrenza dal 1° del mese e, conseguentemente, il relativo importo del servizio a mese intero e che quindi – al fine di comunicare formalmente all'operatore economico “Romeo Gestioni SpA” la corretta decorrenza dei servizi questo Ufficio ha allegato alla OPF nr. 8850958 del 4 dicembre 2025 il file “scadenze.xlsx”.

VISTO il CIG derivato B96D8DB4C9 acquisito dal RUP;

RITENUTO che la “Romeo Gestioni SpA” ha presentato Polizza Fidejussoria n. 2236718 del 15 dicembre 2025 (all.5) per un valore di euro 220.505,16, pari al 7,45% dell'importo contrattuale di euro 2.957.893,13, oltre I.V.A.);

ESAMINATO il Programma Dettagliato delle Attività (PDA) di cui al punto 5.7.3 del capitolato tecnico relativo al predetto AQ, trasmesso con PEC 29 dicembre 2025, prot. n. CON-IMM/RGU/2025/50179 (all.6) dalla “Romeo Gestioni SpA”, ai fini della sua approvazione ed in particolare, il “piano economico” in esso contenuto all'interno del quale è evidenziata la ripartizione della spesa relativa ai diversi servizi così come segue:

- SERVIZI DI MANUTENZIONE IMPIANTI (totale canone euro 638.686,15, oltre I.V.A., e totale extra-canone euro 27.848,02, oltre I.V.A.)
- SERVIZI DI IGIENE AMBIENTALE (totale canone euro 1.485.598,86, oltre I.V.A., e totale extra-canone euro 94.569,54, oltre I.V.A.)
- SERVIZIO DI FACCHINAGGIO INTERNO (totale canone euro 803.817,80, oltre I.V.A., e totale extra-canone euro 43.372,07, oltre I.V.A.)
- SERVIZIO DI DERATTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE (totale canone euro 11.293,68, oltre I.V.A., e totale extra-canone euro 601,42, oltre I.V.A.)

VISTO che la “Romeo Gestioni SpA”, sulla base del file “scadenze.xlsx” inviato da questa Amministrazione in allegato all'OPF nr. 8850958, nella redazione del PDA ha rettificato gli importi dei singoli servizi considerando le decorrenze reali e, posto che l'importo complessivo dell'OPF è quello che l'Amministrazione ha prenotato sull'Accordo Quadro, ha ridistribuito le eccedenze sulla quota extra-canone, per cui per i servizi ivi contemplati la spesa complessiva è divenuta di euro 3.105.787,54, (di cui euro 2.939.396,49 totale per servizi a canone scontato ed eventuali servizi extra-canone di euro 166.391,05) oltre I.V.A. (cfr. Piano economico di dettaglio allegato al PDA (all.6);

RILEVATO che il totale complessivo, pari ad euro 3.105.787,54, differisce, in diminuzione, di 0,25 euro da quanto originariamente previsto dal “Configuratore” più volte sopracitato;

CONSIDERATO che le differenze sono dovute all'impossibilità di convertire esattamente quanto calcolato sul sito www.acquistinretepa.it dal “Configuratore” in un normale foglio di calcolo ma che questa Amministrazione ritiene la differenza non rilevante e che il “piano economico di dettaglio” è quello di definizione esecutiva contenuto nel PDA;

CONSIDERATO che con atto 9 gennaio 2026 il Direttore Generale dell'Ufficio Centrale degli Archivi Notarili ha delegato il Direttore del Servizio terzo (all.7) a firmare digitalmente per approvazione il Programma Dettagliato delle Attività (PDA) di cui al punto 5.7.3 del capitolato tecnico relativo al predetto Accordo Quadro per il corrispettivo di euro 2.957.893,13 oltre I.V.A. e che con PEC 9 gennaio 2026, prot. n. 736. U (all.8), questa Amministrazione ha proceduto all'accettazione del PDA;

VISTO l'art. 11 dell'Accordo Quadro "Corrispettivi e Fatturazione" e il punto 9 del Capitolato Tecnico "Rendicontazione, Fatturazione e Pagamenti" (all.9);

CONSIDERATO che si rende necessario determinare l'importo destinato a coprire la spesa per gli incentivi per le funzioni tecniche, ai sensi dell'art. 113 del d.lgs. n.50/2016, art. 6 del decreto 4 agosto 2021, n. 124, da attribuire ai ruoli nominati e nominandi per la fase di esecuzione contrattuale;

VISTO che l'art. 1, comma 629, lett. b), della legge 23 dicembre 2014, n. 190, e il decreto 23 gennaio 2015 del Ministero dell'economia e delle finanze dispongono che le pubbliche amministrazioni devono versare direttamente all'Erario l'imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nei confronti delle stesse amministrazioni;

VISTO che l'art. 11.12 dell'Accordo Quadro dispone l'obbligo di effettuare una ritenuta dello 0,5% sull'importo netto progressivo delle prestazioni;

RILEVATO che questa Amministrazione dovrà, liquidare alla "Romeo Gestioni SpA". soltanto il corrispettivo netto, versare all'Erario l'I.V.A. e trattenere sull'imponibile la ritenuta dello 0,5% che verrà liquidata solo al termine del contratto;

CONSIDERATO che l'autorizzazione alla relativa spesa compete al Direttore Generale dell'Ufficio Centrale degli Archivi Notarili;

DECRETA

È disposta l'adesione all'Accordo Quadro Servizi di Facility Management Grandi Immobili - lotto 24, affidato all'aggiudicatario "Romeo Gestioni SpA", di cui all'Ordinativo principale di fornitura (OPF) nr. 8850958 del 4 dicembre 2025, per la durata di 4 anni (48 mesi) e sulla parte passiva del bilancio, si impegna la spesa per l'importo di euro 3.841.969,93 e, precisamente:

- ✓ euro 3.789.060,79, pari a euro 3.105.787,54, I.V.A. esclusa, (di cui euro 2.939.396,49 totale per servizi a canone scontato ed eventuali servizi extra-canone di euro 166.391,05), in favore della "Romeo Gestioni SpA" così ripartito per articolo di bilancio e servizio, ed annualità, evidenziando sia la quota a canone che la quota extra canone:

(Segue alla pagina seguente)

articolo di bilancio	decorrenza	Canone Servizi	2026	2027	2028	2029	2030	Totale	Totale per articolo di bilancio
121	01/02/2026	RACCOLTA E CONFERIMENTO A SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI	339,93	366,78	366,78	366,78	30,56	1.470,83	1.485.598,86
	15/05/2026	RECEPTION	101.285,42	159.553,95	159.553,95	159.553,95	13.296,16	593.243,44	
	01/02/2026	PULIZIA	206.669,22	221.907,69	221.907,69	221.907,69	18.492,31	890.884,59	
125	01/02/2026	DERATTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE	2.609,02	2.816,64	2.816,64	2.816,64	234,72	11.293,68	11.293,68
131	15/12/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI ANTINCENDIO	5.764,99	126.151,55	126.151,55	126.151,55	10.512,63	394.732,26	638.686,15
	01/02/2027	MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE - RAFFRESCAMENTO E RISCALDAMENTO	0,00	12.704,30	13.859,24	13.859,24	1.154,94	41.577,72	
	01/01/2028	MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI	0,00	0,00	12.719,62	12.719,62	1.059,97	26.499,22	
	01/10/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI	1.067,18	4.268,71	4.268,71	4.268,71	355,73	14.229,03	
	01/02/2027	MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO SANITARI	0,00	4.652,05	5.074,96	5.074,96	422,91	15.224,88	
	01/02/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI SPECIALI	4.693,03	5.065,31	5.065,31	5.065,31	422,11	20.311,08	
	01/02/2027	PRESIDIO TECNOLOGICO	0,00	35.745,19	38.994,75	38.994,75	3.249,56	116.984,26	
	01/02/2026	MANUTENZIONE DEL VERDE	2.109,58	2.276,15	2.276,15	2.276,15	189,68	9.127,70	
139	una risorsa UCAN dallo 01/02/2026 e le risorse AN Roma dal 19/05/2026	FACCHINAGGIO INTERNO	135.274,05	216.825,00	216.825,00	216.825,00	18.068,75	803.817,80	803.817,80
		Totale per articolo annualità	459.812,42	792.333,32	809.880,35	809.880,35	67.490,03	2.939.396,49	2.939.396,49
									TOT Complessivo Canone
articolo di bilancio	decorrenza	IVA relativa a Canone Servizi	2026	2027	2028	2029	2030	Totale	
121	01/02/2026	RACCOLTA E CONFERIMENTO A SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI	0,00	1.023,45	1.116,49	1.116,49	93,04	3.349,47	33.554,44
	15/05/2026	RECEPTION	1.032,47	1.114,37	1.114,37	1.114,37	92,86	4.468,44	
	01/02/2026	PULIZIA	0,00	7.863,94	8.578,85	8.578,85	714,90	25.736,54	
125	01/02/2026	DERATTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE	29.760,29	47.701,50	47.701,50	47.701,50	3.975,13	176.839,92	176.839,92
131	15/12/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI ANTINCENDIO	74,78	80,69	80,69	80,69	6,72	323,58	434.264,77
	01/02/2027	MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE - RAFFRESCAMENTO E RISCALDAMENTO	22.282,79	35.101,87	35.101,87	35.101,87	2.925,16	130.513,55	
	01/01/2028	MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI	45.467,23	48.819,69	48.819,69	48.819,69	4.068,31	195.994,61	
	01/10/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI	573,98	619,66	619,66	619,66	51,64	2.484,61	
	01/02/2027	MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO SANITARI	1.268,30	27.753,34	27.753,34	27.753,34	2.312,78	86.841,10	

	01/02/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI SPECIALI	0,00	2.794,95	3.049,03	3.049,03	254,09	9.147,10		
	01/02/2027	PRESIDIO TECNOLOGICO	0,00	0,00	2.798,32	2.798,32	233,19	5.829,83		
	01/02/2026	MANUTENZIONE DEL VERDE	234,78	939,12	939,12	939,12	78,26	3.130,39		
139	una risorsa UCAN dallo 01/02/2026 e le risorse AN Roma dal 19/05/2026	FACCHINAGGIO INTERNO	464,11	500,75	500,75	500,75	41,73	2.008,10	2.008,10	
		Totale per articolo annualità	101.158,73	174.313,33	178.173,68	178.173,68	14.847,81	646.667,22	646.667,22	TOT Comp. IVA su Canone
		extra - canone Servizi	2026	2027	2028	2029	2030	Totale		
121	01/02/2026	RACCOLTA E CONFERIMENTO A SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI	17,95	19,58	19,58	19,58	1,63	78,32	94.569,54	
	15/05/2026	RECEPTION	5.407,92	8.597,21	8.597,21	8.597,21	716,43	31.916,00		
	01/02/2026	PULIZIA	14.340,15	15.643,80	15.643,80	15.643,80	1.303,65	62.575,22		
125	01/02/2026	DERATTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE	137,83	150,36	150,36	150,36	12,53	601,42	601,42	
131	15/12/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI ANTINCENDIO	307,97	6.739,03	6.739,03	6.739,03	561,59	21.086,63	27.848,02	
	01/02/2027	MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE - RAFFRESCAMENTO E RISCALDAMENTO	0,00	676,53	738,03	738,03	61,50	2.214,09		
	01/01/2028	MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI	0,00	0,00	677,35	677,35	56,45	1.411,14		
	01/10/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI	56,83	227,32	227,32	227,32	18,94	757,74		
	01/02/2027	MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO SANITARI	0,00	247,73	270,25	270,25	22,52	810,75		
	01/02/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI SPECIALI	247,87	270,40	270,40	270,40	22,53	1.081,60		
	01/02/2026	MANUTENZIONE DEL VERDE	111,39	121,52	121,52	121,52	10,13	486,07		
139	una risorsa UCAN dallo 01/02/2026 e le risorse AN Roma dal 19/05/2026	FACCHINAGGIO INTERNO	7.244,43	11.717,07	11.717,07	11.717,07	976,42	43.372,07	43.372,07	
		Totale per articolo annualità	27.872,33	44.410,55	45.171,92	45.171,92	3.764,33	166.391,05	166.391,05	TOT Comp. Extra-Canone
		IVA extra - canone Servizi	2026	2027	2028	2029	2030	Totale		
121	01/02/2026	RACCOLTA E CONFERIMENTO A SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI	3,95	4,31	4,31	4,31	0,36	17,23	20.805,29	
	15/05/2026	RECEPTION	1.189,74	1.891,39	1.891,39	1.891,39	157,61	7.021,52		
	01/02/2026	PULIZIA	3.154,83	3.441,64	3.441,64	3.441,64	286,80	13.766,54		
125	01/02/2026	DERATTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE	30,32	33,08	33,08	33,08	2,76	132,32	132,32	
131	15/12/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI ANTINCENDIO	67,75	1.482,59	1.482,59	1.482,59	123,55	4.639,06	6.126,57	
	01/02/2027	MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE - RAFFRESCAMENTO E RISCALDAMENTO	0,00	148,84	162,37	162,37	13,53	487,10		

	01/01/2028	MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI	0,00	0,00	149,02	149,02	12,42	310,45		
	01/10/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI	12,50	50,01	50,01	50,01	4,17	166,70		
	01/02/2027	MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO SANITARI	0,00	54,50	59,46	59,46	4,95	178,37		
	01/02/2026	MANUTENZIONE IMPIANTI SPECIALI	54,53	59,49	59,49	59,49	4,96	237,95		
	01/02/2027	MANUTENZIONE DEL VERDE	24,51	26,73	26,73	26,73	2,23	106,94		
139	01/02/2026	FACCHINAGGIO INTERNO	1.593,77	2.577,76	2.577,76	2.577,76	214,81	9.541,85	9.541,85	
	una risorsa UCAN dallo 01/02/2026 e le risorse AN Roma dal 19/05/2026	Totale per articolo annualità	6.131,91	9.770,32	9.937,82	9.937,82	828,15	36.606,03	36.606,03	TOT Comp. IVA Extra-Canone

✓ euro 52.909,14 a titolo di incentivi alle funzioni tecniche per la fase di esecuzione contrattuale ex art. 113 del d.lgs. n.50/2016 e ss.mm.i, così imputati sui seguenti articoli di bilancio:

	2026	2027	2028	2029	2030	Totale
121	5.549,30	6.872,91	6.872,91	6.872,91	572,74	26.740,78
125	46,96	50,70	50,70	50,70	4,22	203,29
131	245,43	3.435,54	3.751,39	3.751,39	312,62	11.496,35
139	2.434,93	3.902,85	3.902,85	3.902,85	325,24	14.468,72
						52.909,14

Roma,

Il Direttore del Generale
Alessandro Buccino Grimaldi

Allegati:

- 1- atto 26 novembre 2025 prot. 488.I
- 2- RPF
- 3- Accettazione RPF
- 4- OPF e CIG derivato;
- 5- Polizza Fidejussoria
- 6- Trasmissione PDA e Piano Economico di dettaglio
Allegato
- 7- Delega Dott. ssa Morelli per accettazione PDA
- 8- Accettazione PDA
- 9- Art. 11 Accordo Quadro e punto 9 del Capitolato
Tecnico;