

Determinazione n. 546

del 31.07.2025

AL
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
RESPONSABILE AREA TECNICA
RESPONSABILE UOG COMO

Oggetto: **Accordo quadro suddiviso in 7 lotti, con un unico operatore economico per ciascun lotto ai sensi dell'art. 54, comma 3 del D.Lgs. 50/2016, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e pronto intervento edili ed affini, nonché per il servizio di reperibilità al di fuori del normale orario di lavoro, negli stabili di proprietà e/o gestiti dall'Aler, dislocati in provincia di Varese, di Monza Brianza, di Como e nel comune di Busto Arsizio – LOTTO 4 – CUP: G36G21002840005 – CIG LOTTO 4 – 897884052A – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO Finanziamento: fondi ALER**

IL DIRETTORE GENERALE

il Direttore Generale, Ing. Luca Rocchetti dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) di Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio, costituita a seguito della fusione per incorporazione delle Aler di Varese, di Como di Monza Brianza e di Busto Arsizio, per effetto di quanto disposto dalla L.R. 2.12.2013 n. 17 "Modifiche della L.R. 4 dicembre 2009 (Testo Unico delle L.R. in materia di Edilizia Residenziale Pubblica)", nominato con Decreto Presidenziale n. 56/2023, nell'ambito delle proprie competenze, come declinate all'art. 9 dello Statuto ;

PRESO atto che:

- con determina n. 301 del 21.10.2021 del Direttore Generale è stata indetta la procedura per la conclusione di un Accordo Quadro suddiviso in 7 lotti, con un unico operatore economico per ciascun lotto ai sensi dell'art. 54, comma 3 del D.Lgs. 50/2016, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e pronto intervento Edili ed Affini, nonché per il servizio di reperibilità al di fuori del normale orario di lavoro, negli stabili di proprietà e/o gestiti dall'ALER, dislocati in provincia di Varese, di Monza Brianza, di Como e nel comune di Busto Arsizio;
- la procedura per l'affidamento dei predetti interventi veniva esperita mediante Piattaforma Sintel, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 2 del D.Lgs. 50/2016;
- a valle dell'istruttoria svolta con riguardo alle offerte pervenute, nonché dell'attivazione e dello svolgimento delle procedure volte alla verifica di quanto dichiarato in sede di gara ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, con Determinazione del Direttore Generale n. 162 del 2.05.2022 veniva approvata l'aggiudicazione della procedura in oggetto all'impresa Sinergica S.R.L. (P.IVA/C.F. 09152140969), con sede legale in Milano Via Domodossola, 17 per un importo contrattuale pari ad € 1.035.000,00 oltre IVA, di cui € 1.014.300,00 per lavori, ed € 20.700,00 per oneri della sicurezza;
- in data 23.06.2022 veniva sottoscritto il contratto n. 13/2022 per l'affidamento mediante Accordo Quadro degli interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento necessari per l'esecuzione delle opere edili ed affini e da serramentista negli stabili di proprietà e/o gestiti dall'ALER – 7 Lotti. Lotto 4 Como – Zona Erba – Cantù;

CONSIDERATO che:

- nel corso della fase esecutiva del contratto l'Azienda con nota prot. N.16288 del 9 giugno 2023, sollecitava, come da **allegato n.1** parte integrante del presente, l'esecuzione di n. 171 ordini di lavori non eseguiti a tutto il 30.05.2023.
- successivamente sono stati emessi N.8 ordini di servizio, di questi restano N.3 ad oggi privi di riscontro riportati nell'**allegato 2** e parte integrante del presente, di seguito riepilogati:

- ✓ ods n.04 prot. N. 2024-0011916 del 08/04/2024 dove si richiede l'esecuzione dell'ordine n.11-2022
- ✓ ods n.05 prot. N. 2024-0011920 del 08/04/2024 dove si richiede l'esecuzione dell'ordine n.23-2023
- ✓ ods n.06 prot. N. 2024-0011921 del 08/04/2024 dove si richiede l'esecuzione dell'ordine n.33-2023
- con comunicazione del rup n. prot. 26500/2024 del 30.07.2024 l'impresa affidataria degli interventi è stata formalmente messa in mora per il mancato adempimento dei predetti ordini di servizi;

VISTA:

- la contestazione degli addebiti Contestazione degli addebiti ai sensi degli artt. ai sensi dell'art. 108, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016, prot. 13842 del 13.05.2025, qui riportata integralmente nell'**allegato 3** parte integrante della presente, nella quale l'Azienda, assegnando all'o.e. affidatario il termine di 15 (quindici) giorni per fornire le proprie controdeduzioni, rilevava:
 - N. 74 ordini di lavoro rimasti inevasi;
 - N. 39 ordini di lavoro annullati dalla Stazione Appaltante in considerazione del ritardo nell'esecuzione da parte dell'impresa, e per i quali l'Azienda si è determinata per affidare incarico ad altro operatore economico;
 - N. 8 ordini di lavoro eseguiti autonomamente dagli inquilini, fatta salva da parte di questi ultimi la facoltà di rivalersi sull'Azienda;
 - La mancata realizzazione da parte dell'impresa degli interventi oggetto della propria offerta migliorativa, come da criterio n. 4 del proprio progetto tecnico l'obbligo di eseguire a titolo gratuito, in particolare: imbiancatura di 15 vani scala; pavimentazioni pedonali o carrabili per 1000 mq; ripristino recinzioni 500 mq; sostituzione di casellari postali 100 pezzi; revisione tetti 10;
 e così per un importo complessivo di € 124.196,72, ossia:
 - € 89.136,59 di penali, restituito nella rendicontazione All. 4 della predetta contestazione degli addebiti, in applicazione dell'art. 18 del Capitolato Speciale d'Appalto ed ai sensi dell'art 113-bis comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e successivo correttivo, di cui all'art. 77 comma 2 del D.Lgs. n.56/2017 s.m.i.,
 - € 35.060,13 per interventi rientranti nell'offerta migliorativa, come da specifiche tab. 2 nota prot. n. 13842 del 13.05.2025;

VISTA altresì:

- l'integrazione per errata corregge alla contestazione degli addebiti ai sensi dell'art. 108, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016, prot. 22245 del 17.07.2025 , qui riportata integralmente nell'**allegato 4** parte integrante della presente, nella quale viene annullata la seguente riga:

-

23532	ODL195/2022	15/11/2022	15/04/2025	882	55.741,34 €	0,10%	49.163,86 €	34.288,35 €	7 - Annullato eseguito da altri
-------	-------------	------------	------------	-----	-------------	-------	-------------	-------------	---------------------------------

pertanto il ricalcolo delle panali è per un importo complessivo pari a **€ 54.848,24**, si ricalcolano inoltre gli ordini di lavoro annullati dalla Stazione Appaltante affidati ad altro operatore economico in N.38;

VISTE:

- le controdeduzioni pervenute dall'impresa con nota prot. 2025/003157 del 28 maggio 2025, con le quali l'o.e. ha riferito che:
 - le penali non sarebbero legittimamente applicabili, poiché non previamente contabilizzate nei certificati di pagamento;
 - i 38 ordini annullati e gli 8 eseguiti autonomamente dagli inquilini non configurerebbero inadempimento addebitabile all'impresa;
 - la mancata esecuzione degli interventi migliorativi offerti gratuitamente sarebbe imputabile alla Stazione Appaltante, per mancata indicazione dei fabbricati presso cui realizzarli;
 - l'impresa contesta inoltre la quantificazione dei controcrediti, nonché la stessa ammissibilità della

risoluzione, deducendo che l'Accordo sarebbe in fase di naturale scadenza al 15 maggio 2025 in forza del termine triennale decorrente dal verbale di consegna del 17 maggio 2022;

RITENUTO che

- le controdeduzioni appaiono non meritevoli di accoglimento in quanto:
 - la reiterata e documentata inattività dell'impresa in relazione a 74 ordini di lavoro formalmente emessi, nonché la necessità di annullamento di ulteriori 38 ordini e l'intervento diretto di terzi (inquilini) per l'esecuzione di 8 ordini, confermano una diffusa e strutturale inadempienza dell'o.e., già oggetto di solleciti, ordini di servizio e messa in mora senza esito;
 - le penali sono state oggetto di rendicontazione tecnica (All. 4 alla contestazione del 13.05.2025 e successivo ricalcolo per errata correzione prot.22245 del 17.07) e regolarmente computate, per un importo complessivo di € 54.848,24 secondo i criteri previsti dall'art. 18 del Capitolato e dall'art. 113-bis, comma 4, del D.Lgs. 50/2016, superando il 10% dell'importo contrattuale eseguito;
 - gli impegni assunti nell'ambito dell'offerta migliorativa non risultano in alcun modo assolti, e l'assenza di un'esplicita richiesta da parte della Direzione Lavori non vale a giustificare il totale inadempimento, trattandosi di obbligazioni contrattuali gratuite integralmente poste a base dell'aggiudicazione;
 - la dedotta scadenza dell'accordo non priva l'Amministrazione del potere di risolvere il contratto per grave inadempimento, ai sensi dell'art. 108, comma 3, D.Lgs. 50/2016.

VALUTATO il prospetto di calcolo "allegato 5" del presente atto, nel quale si definisce lo stato contabile ad oggi al netto della contestazione degli addebiti di cui all'art. 108, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, al netto altresì delle maggiori somme dovute per l'adeguamento prezzi ai sensi dell'articolo 26 del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50 e s.m.i. "allegato 6" parte integrante del presente atto;

RILEVATA l'esigenza indifferibile dell'Azienda di provvedere all'assunzione di ogni idoneo atto volto a procedimentalizzare l'affidamento degli interventi non realizzati, e ciò al fine di soddisfare l'interesse degli utenti usufruttori degli immobili rientranti nel contratto in oggetto;

VISTO l'art. 108, commi 3, 5, 6, 7, 8, e 9 D.Lgs. n. 50/2016;

su proposta del RUP della fase esecutiva;

DETERMINA

- la risoluzione per inadempimento, del contratto stipulato in data 23.06.2022 n. 13/2022 per l'affidamento mediante Accordo Quadra degli interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento necessari per l'esecuzione delle opere edili ed affini e da serramentista negli stabili di proprietà e/o gestiti dall'ALER – 7 Lotti. Lotto 4 Como – Zona Erba – Cantù;
- di procedere all'escussione della garanzia definitiva e agli altri adempimenti conseguenti al presente provvedimento di risoluzione;
- di comunicare all'Impresa il presente Provvedimento e di pubblicarlo sul sito internet aziendale nella sezione amministrazione trasparente;
- di dare mandato al RUP per la fase esecutiva a tutti gli utili adempimenti, ossia:
 - disporre con preavviso di venti giorni, che il direttore dei lavori curi la redazione dello stato di consistenza dei lavori già eseguiti, l'inventario di materiali, macchine e mezzi d'opera e la relativa presa in consegna;
 - disporre ogni connesso incombenza inerente allo stato di consistenza;
 - disporre ogni utile iniziativa volta al ripiegamento dei cantieri, ove in essere;
 - provvedere a dare comunicazione all'ANAC della presente risoluzione;

IL DIRETTORE GENERALE
Ing. Luca Rocchetti

