



SPETT.LE
SINERGICA S.r.l.
Via Domodossola n. 17
20145 MILANO
Pec_e_mail: sinergica.spa@pec.it

OGGETTO: *Contestazione degli addebiti ai sensi degli artt. ai sensi dell'art. 108, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016 - 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 Como – Zona Erba Cantu' CUP: G36G21002840005 - CIG Lotto 4- 897884052A

Premesso che

- **quanto alla genesi del rapporto contrattuale:**

STAZIONE APPALTANTE:

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO – MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO

Sede legale in Varese - Via Monte Rosa n. 21 Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 253875 Registro Imprese
Codice Fiscale e Partita IVA: 00214310120

DIREZIONE LAVORI: geom. Saverio Rugiano, nominato con determina n. 438 del 08/08/2024, in subentro al geom. Stefano Decani - determina n. 256 del 10/06/2024 -, in subentro al geom. Roberto Bernasconi - determina n. 262 del 18/07/2022.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Gara : Roberto Tadiello con determina n. 85 del 11/03/2021

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Esecuzione : Stefano Decani con determina n. 262 del 18/07/2022

IMPRESA APPALTATRICE:

SINERGICA SPA, (P.Iva/C.F. 09152140969), con sede legale TREZZANO SUL NAVIGLIO , via Treves n. 51, legale rappresentante Giancarmine Cotugno (CTGGCR97E27F839P), nato a Napoli, il 27/06/1997 e domiciliato, per la carica che ricopre, in Milano, via Domodossola n. 17 ora SINERGICA S.P.A, con sede legale in Trezzano sul Naviglio, Via Treves 51, Amministratrice Unica Germana Cotugno (CTGGMN00D66F839X), nata a Napoli il 26/04/2000.

In esito all'espletamento della procedura aperta, suddivisa in numero 7 lotti, finalizzata a concludere un accordo quadro ai sensi dell'art. 54, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016 razione temporis applicabile con un unico operatore economico per ciascun lotto è stato stipulato, in data 23-06-2022, il contratto n. 13-2022 "Accordo Quadro", di qui in oggetto per un importo complessivo al netto del ribasso d'asta pari a:

- **€ 1.035.000,00**, oltre IVA, di cui
- **€ 1.014.300,00** per lavori,
- **€ 20.700,00** per oneri della sicurezza;
- **SCONTO OFFERTO: del 30,257%**

- **quanto alla disciplina contrattuale in materia di penali :**

Articolo 7. Penale per i ritardi

1. Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati per l'esecuzione dei singoli contratti riconducibili all'accordo quadro sono applicate le penali con le modalità ed i contenuti previsti all'art. 18 dell'allegato Capitolato Speciale, di seguito;

<< 1. Ai sensi dell'art 113-bis dl D.Lgs 56/2017 e s.m.i. vengono introdotte penali per il ritardo nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali come di seguito specificate.

2. La penale trova applicazione anche in caso di ritardo:

a) nell'inizio dei lavori rispetto alla data fissata dal direttore dei lavori per la consegna degli stessi ai sensi dell'articolo 13, comma 2 oppure comma 3;

b) nell'inizio dei lavori per mancata consegna o per inefficacia del verbale di consegna imputabili all'appaltatore che non abbia effettuato gli adempimenti prescritti, ai sensi dell'articolo 13, comma 4;

c) nella ripresa dei lavori seguente un verbale di sospensione, rispetto alla data fissata dal direttore dei lavori;

d) nel rispetto dei termini imposti dalla direzione dei lavori per il ripristino di lavori non accettabili o danneggiati.

3. La penale di cui al punto 2, lettera b) e lettera d), verrà applicata all'importo dei lavori ancora da eseguire; la penale di cui al punto 2, lettera c) verrà applicata all'importo dei lavori di ripristino o di nuova esecuzione ordinati per rimediare a quelli non accettabili o danneggiati.

4. Tutte le penali sono contabilizzate in detrazione in occasione del pagamento immediatamente successivo al verificarsi della relativa condizione di ritardo.

5. L'importo complessivo delle penali irrogate ai sensi dei commi 1 e 2 non può superare il 10 per cento dell'importo contrattuale; qualora i ritardi siano tali da comportare una penale di importo superiore alla predetta percentuale trova applicazione l'articolo 21, in materia di risoluzione del contratto.

6. L'applicazione delle penali non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dalla Stazione appaltante a causa dei ritardi.>>

- **quanto alla fase esecutiva del contratto:**

Nel corso dei lavori è stato fatto un primo sollecito, prot. N.16288 del 9 giugno 2023, riportato nell'allegato n.1 parte integrante del presente, dove si richiedeva 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

Infine l'impresa è stata messa in mora con comunicazione del rup prot. 2024-0026500 del 30/07/2024 riportata nell'allegato 3 qui integralmente richiamato dalla presente comunicazione .

Per quanto su premesso

Il sottoscritto, D.L. dell'A.Q. di cui all'oggetto, comunica che:

- **l'impresa risulta essere, ancora, fortemente inadempiente, nello specifico, si rivela che ad oggi sono inevasi 74 Ordini di lavoro, come tra l'altro confermato anche dall'appaltatore con loro mail ordinaria del 5/09/2024;**
- **risultano altresì 39 ordini di lavoro annullati dalla la stazione appaltate in considerazione del ritardo nell'esecuzione da parte dell'impresa e per i quali si è dovuto dare incarico ad altra impresa, ad esclusione degli interventi di cui al punto che seguente;**
- **ordini eseguiti autonomamente dagli stessi inquilini n. 8 ODL, fatta salva eventuale rivalsa nei confronti di questa stazione appaltante;**

Avuto riguardo alle suddette fattispecie di inadempimento (74 ordini inevasi+ 39 ordini eseguiti da altra impresa incaricata) e **quindi per complessivi 113 ordini di lavoro, le penali**, 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., restituito il dettaglio dei conteggi con la seguente:

ODL	INIZIO-data odl	FINE-data calcolo penale	Calcolo giorni	IMPORTO PENALE
ODL104/2024	05/07/2024	15/04/2025	284	76,56€
ODL101/2024	12/06/2024	15/04/2025	307	71,04€
ODL100/2024	12/06/2024	15/04/2025	307	211,38€
ODL98/2024	10/06/2024	15/04/2025	309	81,89€
ODL97/2024	04/06/2024	15/04/2025	315	216,89€
ODL95/2024	31/05/2024	15/04/2025	319	348,11€
ODL93/2024	30/05/2024	15/04/2025	320	220,33€

ODL94/2024	30/05/2024	15/04/2025	320	44,71 €
ODL92/2024	29/05/2024	15/04/2025	321	866,77 €
ODL90/2024	28/05/2024	15/04/2025	322	175,17 €
ODL89/2024	21/05/2024	15/04/2025	329	226,53 €
ODL88/2024	20/05/2024	15/04/2025	330	18,41 €
ODL85/2024	15/05/2024	15/04/2025	335	795,40 €
ODL76/2024	24/04/2024	15/04/2025	356	245,12 €
ODL71/2024	15/04/2024	15/04/2025	365	1.209,17 €
ODL69/2024	08/04/2024	15/04/2025	372	51,98 €
ODL65/2024	28/03/2024	15/04/2025	383	128,22 €
ODL61/2024	19/03/2024	15/04/2025	392	541,32 €
ODL56/2024	13/03/2024	15/04/2025	398	274,04 €
ODL55/2024	13/03/2024	15/04/2025	398	55,61 €
ODL52/2024	08/03/2024	15/04/2025	403	56,31 €
ODL51/2024	07/03/2024	15/04/2025	404	126,79 €
ODL38/2024	13/02/2024	15/04/2025	427	372,25 €
ODL34/2024	13/02/2024	15/04/2025	427	113,16 €
ODL30/2024	12/02/2024	15/04/2025	428	485,72 €
ODL27/2024	05/02/2024	15/04/2025	435	60,78 €
ODL26/2024	02/02/2024	15/04/2025	438	497,07 €
ODL16/2024	29/01/2024	15/04/2025	442	138,72 €
ODL15/2024	29/01/2024	15/04/2025	442	240,45 €
ODL14/2024	18/01/2024	15/04/2025	453	163,02 €
ODL13/2024	18/01/2024	15/04/2025	453	268,55 €
ODL3/2024	04/01/2024	15/04/2025	467	509,61 €
ODL2/2024	04/01/2024	15/04/2025	467	509,61 €
ODL200/2023	14/12/2023	15/04/2025	488	544,55 €
ODL197/2023	06/12/2023	15/04/2025	496	69,31 €
ODL196/2023	05/12/2023	15/04/2025	497	27,73 €
ODL194/2023	30/11/2023	15/04/2025	502	339,96 €
ODL193/2023	28/11/2023	15/04/2025	504	516,71 €
ODL187/2023	23/11/2023	15/04/2025	509	555,45 €

ODL177/2023	03/11/2023	15/04/2025	529	364,23 €
ODL174/2023	02/11/2023	15/04/2025	530	74,06 €
ODL168/2023	30/10/2023	15/04/2025	533	366,99 €
ODL167/2023	27/10/2023	15/04/2025	536	584,91 €
ODL160/2023	23/10/2023	15/04/2025	540	371,81 €
ODL142/2023	25/09/2023	15/04/2025	568	134,69 €
ODL143/2023	25/09/2023	15/04/2025	568	190,15 €
ODL133/2023	19/09/2023	15/04/2025	574	626,38 €
ODL128/2023	13/09/2023	15/04/2025	580	396,42 €
ODL127/2023	13/09/2023	15/04/2025	580	81,04 €
ODL118/2023	22/08/2023	15/04/2025	602	183,41 €
ODL105/2023	31/07/2023	15/04/2025	624	429,64 €
ODL104/2023	27/07/2023	15/04/2025	628	99,62 €
ODL103/2023	26/07/2023	15/04/2025	629	433,09 €
ODL99/2023	25/07/2023	15/04/2025	630	433,77 €
ODL94/2023	25/07/2023	15/04/2025	630	433,77 €
ODL77/2023	16/06/2023	15/04/2025	669	590,50 €
ODL74/2023	15/06/2023	15/04/2025	670	93,62 €
ODL75/2023	15/06/2023	15/04/2025	670	177,57 €
ODL68/2023	06/06/2023	15/04/2025	679	740,96 €
ODL67/2023	06/06/2023	15/04/2025	679	740,96 €
ODL64/2023	05/06/2023	15/04/2025	680	180,22 €
ODL61/2023	31/05/2023	15/04/2025	685	1.626,41 €
ODL53/2023	09/05/2023	15/04/2025	707	384,60 €
ODL52/2023	04/05/2023	15/04/2025	712	256,23 €
ODL46/2023	21/04/2023	15/04/2025	725	905,01 €
ODL45/2023	19/04/2023	15/04/2025	727	793,34 €
ODL42/2023	13/04/2023	15/04/2025	733	1.740,37 €
ODL35/2023	15/03/2023	15/04/2025	762	524,66 €
ODL34/2023	10/03/2023	15/04/2025	767	276,02 €
ODL33/2023	10/03/2023	15/04/2025	767	449,34 €
ODL32/2023	08/03/2023	15/04/2025	769	839,17 €

ODL24/2023	27/02/2023	15/04/2025	778	130,41 €
ODL23/2023	24/02/2023	15/04/2025	781	109,13 €
ODL17/2023	07/02/2023	15/04/2025	798	1.202,49 €
ODL16/2023	01/02/2023	15/04/2025	804	100,93 €
ODL15/2023	31/01/2023	15/04/2025	805	134,94 €
ODL3/2023	03/01/2023	15/04/2025	833	909,01 €
ODL279/2022	20/12/2022	15/04/2025	847	177,57 €
ODL215/2022	19/12/2022	15/04/2025	848	212,91 €
ODL203/2022	28/11/2022	15/04/2025	869	182,18 €
ODL195/2022	15/11/2022	15/04/2025	882	34.288,35 €
ODL191/2022	10/11/2022	15/04/2025	887	967,94 €
ODL186/2022	04/11/2022	15/04/2025	893	124,78 €
ODL183/2022	03/11/2022	15/04/2025	894	49,88 €
ODL184/2022	03/11/2022	15/04/2025	894	224,46 €
ODL182/2022	02/11/2022	15/04/2025	895	1.015,70 €
ODL181/2022	02/11/2022	15/04/2025	895	436,18 €
ODL175/2022	27/10/2022	15/04/2025	901	23,25 €
ODL174/2022	27/10/2022	15/04/2025	901	188,89 €
ODL169/2022	24/10/2022	15/04/2025	904	237,98 €
ODL165/2022	20/10/2022	15/04/2025	908	191,63 €
ODL161/2022	17/10/2022	15/04/2025	911	994,13 €
ODL156/2022	10/10/2022	15/04/2025	918	241,67 €
ODL152/2022	06/10/2022	15/04/2025	922	331,80 €
ODL137/2022	27/09/2022	15/04/2025	931	130,09 €
ODL123/2022	14/09/2022	15/04/2025	944	316,02 €
ODL122/2022	13/09/2022	15/04/2025	945	1.031,23 €
ODL117/2022	13/09/2022	15/04/2025	945	2.243,73 €
ODL119/2022	13/09/2022	15/04/2025	945	573,39 €
ODL116/2022	12/09/2022	15/04/2025	946	1.032,32 €
ODL113/2022	08/09/2022	15/04/2025	950	2.831,38 €
ODL110/2022	08/09/2022	15/04/2025	950	290,62 €
ODL106/2022	01/09/2022	15/04/2025	957	109,28 €

ODL88/2022	29/07/2022	15/04/2025	991	682,33 €
ODL85/2022	28/07/2022	15/04/2025	992	387,44 €
ODL73/2022	15/07/2022	15/04/2025	1005	2.386,19 €
ODL64/2022	06/07/2022	15/04/2025	1014	257,14 €
ODL65/2022	06/07/2022	15/04/2025	1014	257,14 €
ODL29/2022	07/06/2022	15/04/2025	1043	3.662,17 €
ODL23/2022	26/05/2022	15/04/2025	1055	178,03 €
ODL15/2022	23/05/2022	15/04/2025	1058	285,22 €
ODL2/2022	23/05/2022	15/04/2025	1058	1.479,78 €
ODL11/2022	23/05/2022	15/04/2025	1058	1.549,55 €
			TOTALE PENALI	89.136,59 €

Vedasi l' **ALLEGATO 4** con dettaglio per ogni singolo ODL.

Tali penali sono calcolate per il ritardato di adempimento nella misura giornaliera dell'uno per mille dell'ammontare netto contrattuale (preventivo/ consuntivo).

L'impresa, inoltre, non ha eseguito alcun intervento oggetto della propria offerta migliorativa, avendo assunto in riferimento al criterio n. 4 del proprio progetto tecnico l'obbligo di eseguire a titolo gratuito i seguenti lavori;

- 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 interventi che avrebbe previsto

Di questi nessuno degli interventi manutentivi offerti a titolo gratuito, risulta ad oggi eseguito, **pertanto sono a quantificare gli stessi**, come da tabella riepilogativa seguente:

Quantificazione offerta migliorativa						
Voci	TARIFFA	DESCRIZIONE DEI LAVORI	IMPORTI			
			N./MQ	P.UNITA'	QUANT.	TOTALE
1,00	VOCI ELENCO PREZZI CSA	IMPIANTO ELETTRICO ALLOGGI N.6				
		M I S U R A Z I O N I:				
		N.P. 00.08 PARTI GENERALI	1,00	363,69		
		N.P. 00.009 PARTI INGRESSO	1,00	811,21		
		N.P. 00.014 CUCINA	1,00	659,59		
		N.P. 00.010 BAGNO	1,00	264,43		
		N.P. 00.013 CAMERA	1,00	669,66		
		SOMMANO cad		2768,58		
		SOMMANO TOTALI 6 ALLOGGI			6,00	16611,48
2,00	VOCI ELENCO PREZZI PREZZI CSA	IMBIANCATURA ALLOGGI N.5				
		M I S U R A Z I O N I:				
		N.P. 00.06	150,00	10,32		
		SOMMANO cad		1548,00		

		SOMMANO TOTALI 5 ALLOGGI			5,00	7740,00
3,00	VOCI ELENCO PREZZI PREZZI R.L.	PORTONCINI ING. N.10 MISURAZIONI: 1C.22.150.0150.b				
			1,00	748,35		
		SOMMANO cad		748,35		
		SOMMANO TOTALI 10 PORTONCINI			10,00	7483,50
4,00	VOCI ELENCO PREZZI PREZZI CSA	CALDAIETTEING. N.6 MISURAZIONI: N.P. 00.016				
			1,00	3072,58		
		SOMMANO cad		3072,58		
		SOMMANO TOTALI 6 CALDAIETTE			6,00	18435,48
		TOTALE COMPLESSIVO OFFERTA MIGLIORATIVA				50270,46
		TOTALE COMPLESSIVO offerta migliorativa al netto dello sconto del 30,257%				35060,13

Allo stato attuale per tutto quanto sopra considerato, risulta l'importo complessivo di € 124.196,72 quale somma del calcolo delle penali € 89.136,59 + quantificazione offerta migliorativa € 35.060,13 calcolato ai sensi dell'art. 18 del Capitolato Speciale d'Appalto ai sensi dell'art 113-bis comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016 come modificato ai sensi dell'art. 77 comma 2 del D.Lgs. n. 56/2017 s.m.i.

si contestano, pertanto, a Sinergica spa, quale impresa appaltatrice i seguenti addebiti

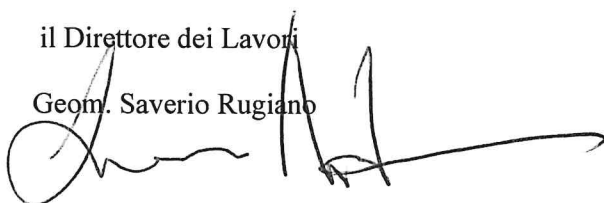
grave inadempimento delle obbligazioni contrattuali per mancanza dell'esecuzione di n. 113 ordini di lavoro non giustificati a causa della prolungata e reiterata inosservanza dei termini contrattuali, malgrado i numerosi solleciti scritti e verbali il Direttore dei Lavori al fine di ridurre il disservizio reso è stato costretto ad affidare ad altre ditte numerosi interventi manutentivi.

si assegna a codesta impresa appaltatrice

il termine di 15 giorni dal ricevimento della presente contestazione, per la presentazione delle proprie controdeduzioni al Responsabile del Procedimento dando avviso che la Stazione Appaltante, in assenza di risposta o qualora le predette controdeduzioni vengano valutate negativamente, potrà procedere su proposta del RUP alla risoluzione contrattuale, per l'escussione delle penali da mancata esecuzione, impregiudicato il maggior danno.

Distinti saluti
Como, 13/05/2025

il Direttore dei Lavori
Geom. Saverio Rugiano



il RUP Esecuzione
Geom. Stefano Decani

