ALER
Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio

Determinazione n. 619

del 03.08.2026

Al Responsabile Unico del Progetto e Direttore dei Lavori

Alla Responsabile UOG Como

Al Responsabile Area Tecnica

Al Responsabile Area Amministrativa

Al Responsabile Servizio Amministrativo UOG Como

Oggetto: ***Approvazione Perizia suppletiva e di variante in corso d'opera (ex art. 120, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 36/2023). Intervento di somma urgenza per il ripristino del tetto a falde a seguito dell'evento atmosferico eccezionale del 20/06/2026 nel fabbricato ALER in LURAGO MARINONE, via Papa Giovanni XXIII n.1.***
CIG BC399BB7F1
Finanziamento: fondi ALER e rimborsi attesi dalla polizza assicurativa a copertura dei danni ai fabbricati

IL DIRETTORE GENERALE

- **vista** la proposta presentata in data 29/07/2026 dal Responsabile Unico del Progetto, geom. Stefano Decani, nominato con Determinazione n. 526 - Atto RUOG Como n. 108 del 30/06/2026, avente ad oggetto l'approvazione della perizia suppletiva e di variante in corso d'opera (ex art. 120, comma 1, lett. c del D.Lgs. 36/2023) redatta dal DL e RUP in data 28/07/2026, relativa ai lavori di somma urgenza in argomento;
- **considerato** che in data 20/06/2026, a causa di un violento fenomeno atmosferico denominato "DOWNBURST", si è verificato lo scoperchiamento di un'ampia porzione del tetto del fabbricato ALER sito in LURAGO MARINONE, via Papa Giovanni XXIII n. 1, con gravi danni alla copertura e conseguente pericolo per la pubblica e privata incolumità;
- **visto** che in pari data, il Responsabile dell'Area Tecnica UOG Como, Geom. Stefano Decani, ha redatto il verbale di somma urgenza ai sensi dell'art. 140 del D.Lgs. 36/2023, ordinando l'immediato avvio dei lavori di messa in sicurezza alla ditta BANFI SRL (P.IVA 01614740134);
- **visto** che con Determinazione n. 532 - Atto RUOG Como n. 109 del 30/06/2026 sono stati approvati il verbale di somma urgenza del 20/06/2026 e la perizia giustificativa redatta e trasmessa dal RUP in data 30/06/2026 ai sensi dell'art. 140 del D.Lgs. n. 36/2023, avviando contestualmente la procedura sulla piattaforma Sintel per la formalizzazione dell'affidamento all'operatore economico già individuato in via d'urgenza, quantificando la spesa complessiva del Quadro Tecnico Economico iniziale in € 18.693,36 (IVA inclusa), come di seguito riportato:

A	LAVORI	Importo
1	lavori a corpo (di cui € 5.500,00 quali costi della mano d'opera)	€ 13.330,50
2	Oneri della sicurezza	€ 3.360,00
	Totale lavori	**€ 16.690,50**
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
1	lavori in economia-amministrazione diretta	€ ==
2	rilievi, accertamenti e indagini	€ ==
3	allacciamenti ai pubblici servizi	€ ==
4	Imprevisti iva inclusa	€ ==
5	accantonamenti art. 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice *compresi nell'importo di cui al punto 4*)	€ ==
6	acquisizione aree o immobili, indennizzi;	€ ==
7	spese tecniche relative alla progettazione, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, alla direzione lavori, supporto al Rup all'incentivo di cui	

	all'articolo 45 del codice,	€ 333,81
8	eventuali spese per commissioni giudicatrici;	€ ==
9	spese per pubblicità;	€ ==
10	spese per prove di laboratorio,	€ ==
11	spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri collaudi	€ ==
12	IVA ed eventuali altre imposte.	€ 1.669,05
	Totale per somme a disposizione	€ *2.002,86*
	TOTALE COMPLESSIVO	**€ 18.693,36**

- **visto** che con Determinazione n. 539 - Atto RUOG Como n. 110 del 01/07/2026 i lavori sono stati formalmente aggiudicati all'impresa BANFI S.R.L., e il relativo affidamento è stato perfezionato tramite la conferma dell'incarico prot. n. 22918 del 02/07/2026, stabilendo il tempo di esecuzione in 30 giorni naturali e consecutivi con scadenza contrattuale fissata al 31/07/2026;
- **dato atto** che nel corso dell'esecuzione materiale delle opere, lo scoprimento integrale delle orditure interne ha rivelato criticità strutturali occulte causate dalle infiltrazioni e dalle sollecitazioni meccaniche del fortunale, non preventivabili nella prima perizia;
- **preso atto** che si è resa pertanto indispensabile l'esecuzione di lavorazioni suppletive e di consolidamento consistenti nella revisione del resto del manto di copertura e nel ripristino dei danni subiti dai confinanti a causa della caduta di detriti;
- **visto** che tale fattispecie configura una variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 36/2023 (circostanze impreviste e imprevedibili per la stazione appaltante);
- **visto** che in data 28/07/2026 il Direttore dei Lavori e RUP, Geom. Stefano Decani ha redatto la perizia suppletiva e di variante in corso d'opera, contenente il dettaglio delle opere aggiuntive concordate in contraddittorio con l'Impresa BANFI S.R.L. per un importo di € 3.304,80 oltre IVA;
- **dato atto** che l'importo netto dei lavori di variante (€ 3.304,80) rappresenta il 19,8% dell'importo lavori originario (€ 16.690,50) e rientra pertanto nei limiti del "quinto d'obbligo" (20%) previsto dall'art. 120, comma 9 del D.Lgs. 36/2023;
- **visto** che il QTE n.3 di perizia, predisposto dal RUP risulta il seguente:

A	LAVORI	Importo
1	lavori a corpo (di cui € 7.559,20 quali costi della mano d'opera)	€ 16.635,30
2	Oneri della sicurezza	€ 3.360,00
	Totale lavori	**€ 19.995,30**
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
1	lavori in economia-amministrazione diretta	€ ==
2	rilievi, accertamenti e indagini	€ ==
3	allacciamenti ai pubblici servizi	€ ==
4	Imprevisti iva inclusa	€ ==
5	accantonamenti art. 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice *compresi nell'importo di cui al punto 4*)	€ ==
6	acquisizione aree o immobili, indennizzi;	€ ==
7	spese tecniche relative alla progettazione, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, alla direzione lavori, supporto al Rup all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice,	€ 399,91
8	eventuali spese per commissioni giudicatrici;	€ ==
9	spese per pubblicità;	€ ==
10	spese per prove di laboratorio,	€ ==
11	spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri collaudi	€ ==
12	IVA ed eventuali altre imposte.	€ 1.999,53
	Totale per somme a disposizione	€ *2.399,44*
	TOTALE COMPLESSIVO	**€ 22.394,74**

- **considerato** che la maggiore spesa trova idonea copertura finanziaria nei fondi del bilancio ALER e nei rimborsi previsti dalla polizza assicurativa aziendale a copertura dei danni ai fabbricati
- **preso atto** che i prezzi applicati sono stati verificati e dichiarati congrui e invariabili dalle parti;
- **preso atto** che l'Impresa BANFI S.R.L. ha sottoscritto l'atto per accettazione e piena condivisione senza riserva alcuna, rinunciando a ogni specie di richiesta di maggiori compensi;
- **dato atto** che a causa delle lavorazioni suppletive si rende necessario concedere un tempo aggiuntivo di 10 (dieci) giorni, prorogando il termine finale contrattuale al 10/08/2026;
- **richiamato** il Decreto del Presidente di ALER VA-CO-MB-BA n.56 del 19/10/2023, con il quale l'ing. Luca Rocchetti è stato nominato Direttore Generale di ALER VA-CO-MB-BA;

DETERMINA

1) di approvare la proposta del RUP in data 29/07/2026 avente ad oggetto la perizia suppletiva e di variante in corso d'opera (ex art. 120, comma 1, lett. c del D.Lgs. 36/2023) redatta dal DL e RUP in data 28/07/2026, relativa ai lavori di somma urgenza presso il fabbricato ALER di Lurago Marinone, via Papa Giovanni XXIII n.1 (CIG BC399BB7F1), per un importo di € 3.304,80 oltre IVA;
2) di approvare il Quadro Economico n.3 di perizia che ridetermina la spesa complessiva in € 22.394,74 (IVA inclusa), dando atto che il maggiore onere di € 3.701,38 trova copertura finanziaria nel bilancio dell'Ente e nelle correlate entrate da rimborso assicurativo;
3) di approvare la concessione di un tempo aggiuntivo al tempo contrattuale di 10 (dieci) giorni fissando la nuova scadenza per l'ultimazione delle opere a tutto il 10/08/2026;
4) di dare atto che l'Impresa BANFI S.R.L. ha accettato l'esecuzione delle lavorazioni di variante agli stessi patti, obblighi e condizioni del contratto principale, rinunciando a ogni specie di riserva o richiesta di maggiori compensi
5) di demandare al RUP la formalizzazione di tutti gli atti successivi, necessari e conseguenti.
6) di trasmettere tale determinazione agli uffici per i provvedimenti conseguenti.

IL DIRETTORE GENERALE
Ing. Luca Rocchetti