



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE

Determ. n. 922 del 18/12/2025

Oggetto: : "INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLO STABILE CASTELLO I° MAGGIO REALIZZAZIONE DI UN ASCENSORE AL FINE DI ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE, SISTEMAZIONE DEI SERRAMENTI E SOSTITUZIONE DELLA CENTRALE TERMICA" OPERA FINANZIATA CON FONDI DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) - 5.2.2.1 "RIGENERAZIONE URBANA" FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA - NEXTGENERATIONEU. CODICE CUP: B23D21000860001 - ATTIVAZIONE PROCEDURA ACCORDO BONARIO A SEGUITO ISCRIZIONE RISERVE ED ASSUNZIONE IMPEGNI DI SPESA..

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTI:

- gli articoli 107, comma 3, lett. d), e 109, comma 2, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;
- l'art. 21 del Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta Comunale 19.11.2012, n. 102, aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale 29/04/2013, n. 45 e, da ultimo, con deliberazione della Giunta Comunale 30/04/2015, n. 52;
- il Decreto Sindacale n. 09 del 27.02.2025, di attribuzione degli incarichi di Elevata Qualificazione per l'Area Pianificazione e Gestione del Territorio fino al 31 Dicembre 2025, ai sensi dell'articolo 16 e seguenti del CCNL 16 novembre 2022;

- il Decreto Sindacale n. 38 del 13.10.2025 di attribuzione dell'incarico di Elevata Qualificazione per l'Area finanziaria fino al 31.12.2025;

RICHIAMATI i seguenti atti:

- la delibera del Consiglio Comunale n. 82 del 23/12/2024 di approvazione del Bilancio di Previsione 2025 e Pluriennale 2025-2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale del 09/01/2025, n. 03 dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per gli anni 2025/2026/2027 e la successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 43 del 11/04/2025, nonché la n. 60 del 08/05/2025 e n. 91 del 08/07/2025, tutte dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali sono state approvate le variazioni al Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per gli anni 2025/2026/2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 27/03/2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per gli anni 2025/2026/2027;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 29/07/2025 dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione dell'assestamento generale di bilancio e salvaguardia degli equilibri 2025/2026/2027;

RILEVATO che il Comune di Malnate ha formulato nel febbraio 2021 richiesta di finanziamento all'interno del bando denominato: *"Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – missione 5 componente 2 intervento/ subintervento 2.1 “ Rigenerazione urbana” Finanziato dall’Unione europea - NextGenerationEU.* di cui al Codice CUP: B24H20004260005 per un importo complessivo di € 900.000,00 e contestualmente formalizzata la determina a contrarre;

RILEVATO che in data 27 aprile 2022 (rif. n. 105201-78499), a seguito di trasmissione da parte del Ministero dell'Interno è stato sottoscritto l'Atto d'obbligo connesso all'accettazione del finanziamento concesso dal Ministero dell'Interno per il progetto di che trattasi;

DATO ATTO che:

- 1) il Comune di Malnate, ha sottoscritto e trasmesso al Ministero dell'interno atto d'obbligo connesso all'accettazione del Finanziamento concesso, pari ad €. 920.000,00 per la realizzazione dell'opera denominata *"Intervento di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione dello stabile castello 1° Maggio realizzazione di un ascensore al fine di eliminare le barriere architettoniche, sistemazione dei serramenti e sostituzione della centrale termica"*;
- 2) è stato previsto un cofinanziamento di €. 70.000,00 con fondi dell'Amministrazione Comunale;
- 3) il Cup assegnato al progetto che si vuole finanziare è B23D21000860001;

RILEVATO che con determinazione della sottoscritta Responsabile d'Area n. 281 del 26 maggio 2023 è stato approvato il progetto esecutivo dell'opera avente ad oggetto *"Intervento di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione dello stabile castello 1° maggio realizzazione di un ascensore al fine di eliminare le barriere architettoniche, sistemazione dei serramenti e sostituzione della centrale termica"* pervenuto agli atti del comune in data 26.05.2023 prot. n. 11237 per un importo complessivo di € 990.000,00 e contestualmente formalizzata la determina a contrarre e contestualmente formalizzata la determina a contrarre

VISTO il quadro economico generale dell'opera che ne conferma l'importo complessivo in €. 990.000,00 di cui per lavori €. 712.407,05 - comprensivi di €. 20.647,27 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso - ed €. 277.592,95 per somme a disposizione dell'Amministrazione;

PRESO ATTO che con la determinazione n. 281 del 26.05.2023 come sopra riportata è stata:

- accertata la somma di € 495.000,00 al capitolo 239/0 del bilancio 2023 e la ulteriore somma di € 333.000,00 al capitolo 239/0 del bilancio 2024;
- Impegnata la quota di € 216,00 al capitolo 751/1 del bilancio 2023, la quota di € 463.143,20 al capitolo 935/0 del bilancio 2023, la quota di € 333.000,00 al capitolo 935/0 del bilancio 2024;

come da scheda contabile allegata alla stessa determinazione;

PRESO ATTO dell'infruttuosa procedura di gara svolta sul mercato elettronico regionale Sintel-Aria di cui all'ID 170452810 ed a seguito della concessione della proroga, da parte del Ministero degli affari Interni (prot. 14434/2023) dei termini per la stipula del contratto a tutto il 30.09.2023, è stato dato corso ad una seconda procedura di gara di cui all'ID.172201443 ;

ATTESO che a seguito della conclusione delle operazioni di gara con la determina del Responsabile del servizio n. 501 del 08.09.2023 sono stati aggiudicati i lavori dell'opera pubblica in parola all'Impresa Impresa D.I.S.M.A. DEMOLIZIONI, INDUSTRIALI, STRADE, MANUFATTI, ACQUEDOTTI – P. IVA 09250581007, Via ELVIA RECINA 6 – ROMA 00183 e sede operativa in Via Platone 19 – 81300 Villa di Briano (CE) che ha offerto un ribasso offerto pari al 9,98989%, ammonta a netti € 420.644,47 oltre oneri per la sicurezza e costo della mano d'opera non soggetti a ribasso pari ad € 245.490,28 (€ 20.272,30 + € 224.843,01) per complessivi € 665.762,58 oltre I.V.A. del 4% e 10% ;

CONSIDERATO che ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs 118 del 23.06.2011 (Disposizione in materia di armonizzazione dei sistemi contabili) in conseguenza dell'aggiudicazione dei lavori e della riallocazione del ribasso d'asta tra le somme a disposizione e dell'annullamento del incarico per il supporto al RUP, si rende necessario procedere all'approvazione dell'aggiornamento del quadro economico generale di progetto, evidenziando le economie di gara pari a complessivi € 50.473,72 A tal fine viene di seguito riportato lo schema di confronto pre e post gara e relativa suddivisione delle quote di finanziamento:

Quadro economico generale di progetto		approvazione progetto	aggiudicazione dei lavori
1) Importo lavori:			
A) opere principali edili e di restauro conservativo			
opere edili e di restauro	€ 334.744,47	€ 301.303,87	
costo mano d'opera	€ 165.842,22	€ 165.842,22	
Sommano Importi opere principali	€ 500.586,69	€ 487.793,36	
B) Opere superamento BBA			
vano scala	€ 132.172,30	€ 118.968,43	
ascensore strutture	€ 59.000,79	€ 59.000,79	
Sommano opere per superamento BBA	€ 191.173,09	€ 177.969,22	
c) Importi non soggetti a ribasso d'asta			
Oneri sicurezza opere principali compresi costi mano d'opera	€ 19.931,08	€ 19.931,08	
Oneri della sicurezza su BBA compresi costi mano d'opera	€ 716,19	€ 716,19	
Importo totale opere a corpo NON soggette a ribasso d'asta	€ 20.647,27	€ 20.647,27	
sommano lavori in appalto	€ 712.407,05	€ 665.762,58	
2) Somme a disposizione			
IVA su opere a base d'appalto (10%)	€ 52.051,78	€ 48.779,34	
IVA su opere a base d'appalto (4%) su BA	€ 7.675,57	€ 7.118,78	
Oneri per ecotassa art. 53, comma 3 LR 10/2003	€ 375,00	€ 375,00	
Premio di accelerazione	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
Imprevisti ed interventi di completamento I.V.A. Compresa	€ 7.124,07	€ 7.124,07	
Incentivi funzioni tecniche art.113 dlgs 50/2016	€ 6.839,11	€ 6.839,11	
Spese tecniche Progettazione Architettonica, Studio di Fattibilità Tecnico economica progetto definitivo architettonico, strutturale e impiantistico compreso oneri ed IVA (€ 43.822,76 +1.454,50)	€ 59.684,35	€ 59.684,35	

Spese tecniche Progettazione esecutivo architettonico ed impianti compreso oneri ed IVA	€ 45.277,26	€ 45.277,26
Spese tecniche Direzione Lavori contabilità e CRE Architettonica /Impianti e coordinamento per la sicurezza compreso oneri ed IVA	€ 60.776,09	€ 60.776,09
Spese tecniche Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione	€ 17.230,30	€ 17.230,30
Assistenza al rup per validazione progetto esecutivo	€ 7.612,80	€ 5.328,96
Contributo ANAC per procedure affidamento	€ 60,00	€ 60,00
Spese per allestimenti, arredi e modifica allacci	€ 7.746,07	€ 10.211,31
Contributo ANAC su gara lavori		€ 410,00
Spese per gara gestita dall S.U.A. Varese	€ 3.141,12	€ 2.333,14
Ribasso d'asta e risparmio sull'I.V.A	0,00	€ 50.689,42
Sommano importi a disposizione	€ 277.592,95	€ 324.237,42
Importo totale	€ 990.000,00	€ 990.000,00

ATTESO che in data 21.09.2023 è stato firmato il Contratto d'appalto Repertorio n. 9658 con la ditta D.I.S.M.A. DEMOLIZIONI, INDUSTRIALI, STRADE, MANUFATTI, ACQUEDOTTI – P. IVA 09250581007, Via ELVIA RECINA 6 – ROMA per un importo pari a netti € 665.762,58 di cui € 20.647,27 per la sicurezza non soggetti a ribasso, oltre I.V.A. e costo della mano d'opera per €. 224.843,01 oltre IVA nella misura del 4% e del 22% e così per un importo complessivo pari ad €.721.660,69;

VISTA la determina n. 15 del 10.01.2024 con la quale veniva approvata la richiesta di anticipazione del prezzo d'appalto nella misura 20% ovvero per € 133.152,52 (inclusi gli interessi legali) oltre IVA, istanza presentata dalla ditta aggiudicataria dei lavori, corredata dal depositato della prevista polizza fidejussoria ad essa relativa al prot. 26646 del 14/12/2023;

RICHIAMATA la determina del Responsabile dell'Area Tecnica n. 45 del 31.01.2025 con la quale si è provveduto alla nuova nomina della Direzione dei Lavori costituita da un gruppo di professionisti aventi quale capogruppo l'Arch. Lorenzo Mazza;

PRESO ATTO della richiesta della ditta appaltatrice registrata al protocollo n.23505 del 3/11/2025 (Allegato A) relativa alla emissione del SAL ridotto, in deroga alle previsioni di capitolato, motivata dall'intervallo temporale decorso dall'emissione del primo SAL risalente al 27/3/2025 durante il quale le lavorazioni, seppur con una produzione di cantiere ridotta, sono proseguite. Tale lasso di tempo sta causando ripercussioni sull'andamento finanziario dell'appalto e di conseguenza sull'equilibrio economico dell'impresa;

DATO ATTO che con successivo protocollo n.23950 del 4/11/2025 il RUP ha richiesto parere motivato in merito alla richiesta dell'Impresa D.I.S.M.A. alla DL, arch. Lorenzo Mazza e al collaudatore, ing. Giulia M. Migliora, i quali si sono espressi favorevolmente con rispettive note registrate in data 05/11/2025 rispettivamente ai protocolli n. 24254 e prot. n. 24204 condividendo le motivazioni esposte dall'appaltatore. Il collaudatore ha ulteriormente giustificato la richiesta facendo presente l'esigenza dell'impresa di richiedere il riconoscimento di maggiori oneri sostenuti e quindi della necessità di avere a disposizione un atto contabile su cui apporre le proprie riserve;

ATTESO in data 12.11.2025 prot. n. 24621 l'Appaltatore formulava richiesta del riconoscimento dell'aggiornamento dei prezzi di capitolato relativamente ai due stati di avanzamento dei lavori fino ad allora eseguiti, adempimento sollecito dal RUP alla DL nel rispetto della normativa vigente;

PRESO ATTO che l'andamento discontinuo del cantiere ha determinato ad oggi il raggiungimento di circa il 50% delle opere di progetto oltre che un ampio ritardo sulle previsioni iniziali, caratteristiche queste che hanno determinato l'istaurarsi di un contraddittorio tra quanto indicato nei vari cronoprogrammi, l'attività di cantiere e quanto realizzato, contrarietà che ha portato all'iscrizione di riserve sulla contabilità relativa al secondo stato di avanzamento dei lavori;

RICHIAMATA la determina del Responsabile d'area n. 809 del 24.11.2025 con la quale è stata approvata la contabilità dei lavori a tutto il 03/11/2025 relativa al 2°/secondo Stato di Avanzamento Lavori – in deroga - trasmesso dal Direttore Lavori in data 12/11/2025 prot. n. 24621 attestante un importo complessivo di € 107.341,99 al netto di IVA (aliquote 4% e 10%) del ribasso d'asta e dell'anticipazione. Documentazione contabile sottoscritta con riserva dall'Appaltatore;

RILEVATO che Il Responsabile Unico di Progetto ha disposto in data 24.11.2025 prot. n. 25731 alla D.L. la redazione degli atti contabili inerenti l'aggiornamento prezzo nonché richiesto alla stessa D.L. ed al Collaudatore la relazione della prevista relazione riservata sul contenuto delle domande esplicitate mediante firma con riserva l 2° SAL;

VISTA la nota della D.L. datata 04.12.2025 prot. n. 26651 nella quale sono stati riportati alcuni elementi tecnico ed economici a parziale supporto delle richieste dell'Impresa, che se confermati anche dal Collaudatore ed esaminati dal R.U.P., comporterebbero un possibile riconoscimento, anche se parziale, delle richieste economiche avanzate dall'impresa quale maggiori costi sostenuti nell'attuazione dell'appalto;

PRESO ATTO della confermata volontà dell'Appaltatore di portare a termine l'appalto affidato, sulla scorta di quanto sopra illustrato ed in attesa della definizione della procedura in atto, tesa alla ricomposizione della possibile controversia si ritiene opportuno procedere ad accantonare, in via prudenziale, un importo pari ad €. 90.000,00 definito in via presuntiva sulla scorta dei documenti agli atti;

RITENUTO da ultimo che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la sua regolarità e correttezza, ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

VISTO:

- il D.lgs. 36/2023;
- l'art. 191 del D.L.vo n. 267/2000;
- il bilancio di previsione 2023-2025;

DETERMINA

1. **DI CONSIDERARE** tutto quanto riportato in premessa come qui richiamato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI DARE ATTO** che in conseguenza all'iscrizione da parte dell'Appaltatore delle riserve sul 2° stato di avanzamento dei lavori lo stesso ha esplicitato, con nota pervenuta agli atti in data 20.11.2025 prot. 25627, le domande relative al riconoscimento dei maggiori costi sostenuti dall'Impresa nel corso dei lavori ad oggi eseguiti;
3. **DI DEFINIRE** sulla scorta degli atti depositati, delle risultanze ad oggi disponibili nonché sulla base del contenuto della relazione della Direzione dei Lavori sulle riserve un importo quantificabile in €. 85.000,00 quale sommatoria dalle richieste tecniche avanzate dall'Impresa, al netto della puntuale definizione della procedura di accertamento;
4. **DI DARE ATTO** che la puntuale definizione dell'importo eventualmente dovuto all'Impresa Appaltatrice sarà determinato con successivo e separato atto a termine della procedura di risoluzione della controversia in corso;

5. **DI IMPEGNARE** conseguentemente l'importo di €. 85.000,00 al capitolo n. 936 – imp n. 1381 del bilancio di previsione dell'Ente annualità 2025 che presenta la necessaria disponibilità;
6. **DI ATTESTARE** la regolarità e correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art.147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Avverso alla presente determinazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. o entro 120 gg. al Presidente della Repubblica. E' ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 30 gg. se trattasi di appalto di lavori, servizi o forniture.

**Sottoscritta dal Responsabile d' Area
(GALLI DANIELA)
con firma digitale**