

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 428 in data 8 luglio 2025**

**INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE DELLO STABILE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE DI PROPRIETA' ALER SITO IN COMUNE DI GARLATE (LC) VIA STRENCETTA 407 a/b/c - 499. CUP B64F23010210007 (CUP intervento di bonifica amianto: B62D23000030007) - AUTORIZZAZIONE ALL'INDIZIONE DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO, ISTITUZIONE DELL'UFFICIO DI DIREZIONE LAVORI.**

**il Direttore Generale**

**Premesso che:**

- con d.d.u.o. n. 16779 del 30/10/2023, la Regione Lombardia ha co-finanziato l'intervento di bonifica amianto da effettuarsi sullo stabile di proprietà Aler in Garlate, via Strencetta 407 a/b/c/ - 499 (ID2) - CUP B62D23000030007, per l'importo di € 244.459,00, nell'ambito del *Programma triennale di rimozione dell'amianto dal patrimonio ERP delle Aler* approvato con D.D.S. n. 13045 del 23/10/2017, ai sensi del D.D.S. n. 7531 del 23/06/2017;
- stante le condizioni in cui versa lo stabile, l'azienda ha programmato di eseguire, contestualmente alle opere di bonifica di amianto, anche opere di manutenzione straordinaria finalizzate alla risoluzione delle diverse problematiche manutentive presenti;
- per la motivazione sopra addotta, che comporta la necessità di un iter progettuale più complesso, con nota prot. 24595/2024 l'azienda ha avanzato richiesta di proroga al termine per l'avvio dei lavori al 31/01/2025;
- con decreto n. 18538/2024, la Direzione Generale Casa e Housing Sociale ha concesso la proroga richiesta, fissando i seguenti termini di avvio e conclusione dei lavori:
  - avvio dei lavori entro il 31/08/2025;
  - ultimazione dei lavori entro il 31/12/2025;
- per l'attuazione dell'intervento in epigrafe:
  - con Determinazione n. 210/2024, l'Ing. Andrea Calveri è stato nominato Responsabile Unico del Progetto;
  - con Determinazione n. 324/2024 e successivo contratto applicativo in data 30/07/2024, gli incarichi di Progettazione delle opere impiantistiche, di Direzione Lavori e di Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione sono stati affidati a RTP costituito da Inm and partner S.r.l. (capogruppo) - Studio tecnico associato Multimpianti, Studio D'Ambrosio & Associati S.r.l., Arch. Chiara Parrino, Giorgia Trevisan (mandanti), nell'ambito della convenzione ARIA\_2022\_412\_L12;
  - con nota del Dirigente Area Tecnica del 11/10/2024, l'Arch. Lino Antonio Saligari è stato nominato Progettista delle opere edili e Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, con la collaborazione della Geom. Kristen Castelli;
  - con note del Dirigente Area Tecnica del 11/10/2024 e del 30/05/2025, l'Arch. Chiara Bordoni e il Geom. Andrea Giugni sono stati individuati per la verifica preventiva della progettazione;
  - con nota del Dirigente Area Tecnica del 30/05/2025, la Geom. Kristen Castelli è stata individuata quale Ispettore di cantiere;
- l'iniziativa in argomento è inserita nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2025/2027 – Elenco annuale dei Lavori 2025, approvato con Provvedimento del Presidente n. 11 del 28/02/2025, al CUI L00225430164202400033;

### Richiamate:

- la Determinazione del Direttore Generale n. 406 in data 30/06/2025 con la quale sono stati approvati il Progetto Esecutivo ed il Quadro Economico dell'Opera dell'intervento *de quo*;
- la Determinazione del Direttore Generale n. 422 in data 7 luglio 2025 con la quale è stato costituito il gruppo di lavoro di cui all'articolo 45 del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i. conformemente alle modalità previste dal regolamento aziendale *Regolamento per gli incentivi alle funzioni tecniche approvato con Provvedimento del Presidente n. 20 del 20/5/2025*;

**Acquisita** dal Responsabile Unico del Progetto la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- il costo di realizzazione tecnica dell'intervento è pari a € 1.825.713,00 di cui € 1.490.017,00 per lavori e € 335.696,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
- ai sensi dell'art. 41 co. 14 del D.lgs. 36/2023, l'importo di cui sopra ricomprende i costi della manodopera per l'esecuzione dei lavori pari a € 388.718,40, anch'essi non assoggettati a ribasso, ferma restando la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale o da sgravi contributivi che non comportano penalizzazioni per la manodopera;
- l'importo complessivo dell'intervento ammonta a € 2.500.000,00 di cui € 244.459,00 a valere sui fondi di cui al d.d.u.o. n. 16779 del 30/10/2023 e € 2.255.541,00 a valere sugli stanziamenti di bilancio dell'azienda, come risulta dal Quadro economico approvato con la suindicata Determinazione n. 406/2025 e rientra nelle somme stanziare nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2025/2027 – Elenco annuale dei Lavori 2025;
- ai sensi dell'art. 114 del Codice, è individuato l'Ufficio di Direzione dei Lavori secondo la seguente composizione:

Direttore dei lavori Direttori operativi Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione	(Determinazione n. 324/2024 e contratto applicativo in data 30/07/2024) RTP costituito da Inm and Partner S.r.l. (capogruppo) - Studio tecnico associato Multimpianti, Studio D'Ambrosio & Associati S.r.l., Arch. Chiara Parrino, Giorgia Trevisan (mandanti), nell'ambito della convenzione ARIA_2022_412_L12. Professionisti indicati dalla capogruppo con PEC del 12/06/2025: DL e CSE: ing. Mauro Nicoletti DO impianti: Ing. Niccolò Centri
Ispettore di Cantiere	Geom. Kristen Castelli c/o ufficio MS e Patrimonio UOG Lecco e Sondrio

- l'art. 17 co. 1 del Codice prevede che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti adottino, con apposito atto, la decisione di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto, i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- richiamato l'art. 50 co. 1 lett. d) del Codice e tenuto conto che l'azienda non è dotata di un proprio elenco di operatori economici, si propone, per l'affidamento dei lavori *de quo*, di espletare procedura negoziata senza bando in modalità telematica tramite la piattaforma SINTEL di Regione Lombardia, da aggiudicarsi con il criterio del prezzo più basso sul corrispettivo determinato *a corpo*, previa consultazione del mercato mediante avviso pubblico di indagine ai sensi dell'art. 50 co. 2 e dell'allegato II.1 del Codice, prevedendo quanto segue:

- a) individuare, mediante l'avviso di cui sopra, quindici operatori economici, ove disponibili, da invitare alla successiva fase di negoziazione. Tale numero, superiore al limite normativamente fissato, intende favorire, per quanto possibile, la partecipazione;
- b) fermo restando l'obbligo del possesso dei requisiti di ordine generale, di ordine speciale, di idoneità tecnico-professionale ed economico-finanziari in capo agli operatori economici, qualora pervenga:
- o una sola manifestazione di interesse ritenuta idonea, la stazione appaltante si riserva la facoltà di procedere all'affidamento, previa negoziazione con l'operatore economico;
  - o un numero di manifestazioni di interesse inferiore o uguale a quindici, la stazione appaltante inviterà alla procedura negoziata tutti gli operatori economici che abbiano presentato la domanda;
  - o un numero di manifestazioni di interesse superiore a quindici, la stazione appaltante provvederà ad invitare i primi quindici operatori risultanti dalla graduatoria, predisposta secondo i criteri di selezione e le modalità di seguito indicati:

CRITERIO DI SELEZIONE N. 1	Documentazione da presentare	Punteggio massimo attribuibile
<p>Importo complessivo dei lavori <u>ultimati, eseguiti regolarmente, con buon esito</u> e che <u>non abbiano dato luogo a vertenze</u> nell'ultimo triennio antecedente la data di pubblicazione dell'avviso, realizzati <u>direttamente</u> dall'operatore economico che sottoscrive l'istanza di manifestazione di interesse e relativi alla <u>categoria prevalente OG1</u>, da dimostrarsi mediante i Certificati Esecuzione Lavori (CEL).</p>	<p>1. tabella riportante, per ogni lavoro ultimato, eseguito regolarmente, con buon esito e che non abbia dato luogo a vertenze nell'ultimo triennio antecedente la data di pubblicazione dell'avviso rientrante nella categoria prevalente dell'appalto OG1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il committente/stazione appaltante</li> <li>- gli estremi del CEL (n. protocollo/data di emissione);</li> <li>- la data di ultimazione;</li> <li>- l'importo dei lavori.</li> </ul> <p>Verranno considerati esclusivamente CEL emessi tramite portale ANAC.</p> <p>Non verranno considerati CEL di lavori ancora in fase di esecuzione.</p> <p>Non verranno considerati lavori eseguiti in altre categorie.</p> <p>Vanno indicati solo i lavori realizzati direttamente dall'operatore economico che sottoscrive l'istanza di manifestazione di interesse.</p> <p>Non devono essere inseriti né verranno presi in considerazione i lavori eseguiti da subappaltatori diversi dall'operatore che presenta l'istanza.</p> <p>2. Attestazioni di buon esito dei lavori elencati nella tabella di cui al punto 1): tali attestazioni consistono, per ciascun lavoro, nel Certificato Esecuzione Lavori (CEL) di cui al co. 4 dell'art. 21 e all'art. 22 dell'allegato II.12 del Codice.</p> <p>Non verranno considerate altre forme di attestazione di buon esito.</p> <p>Eventuali CEL di lavori eseguiti ma non elencati nella tabella di cui al precedente punto 1) non saranno oggetto di valutazione.</p> <p>Non verranno considerati i lavori elencati nella tabella di cui al precedente punto 1) non accompagnati da CEL.</p>	<p>60 punti</p>

**Modalità di attribuzione del punteggio:**

all'operatore che avrà presentato il valore economico complessivo **N** più alto, sarà attribuito un coefficiente **C = 1** ed un punteggio pari al punteggio massimo (**Pmax=60**).

A ciascuno degli altri operatori, sarà attribuito un coefficiente **C<sub>i</sub>**, calcolato fino alla quarta cifra decimale, con la seguente formula: **C<sub>i</sub> = ni/N**

dove:

- **ni** è il valore economico indicato dall'o.e. i-mo
- **N** è il valore economico più alto tra quelli indicati.

Definiti tutti i coefficienti **C<sub>i</sub>**, il punteggio ottenuto dall'operatore i-mo **P<sub>i</sub>** sarà pari a: **P<sub>i</sub> = C<sub>i</sub> x Pmax**

CRITERIO DI SELEZIONE N. 2	Documentazione da presentare	Punteggio massimo attribuibile
1. Possesso di certificazione EMAS o UNI EN ISO 14001:2015 in corso di validità	a) Dichiarazione sul possesso della certificazione richiesta b) Certificazione in corso di validità	20 punti
<p><b>Modalità di attribuzione del punteggio:</b> verrà attribuito un punteggio pari a zero all'operatore NON in possesso della certificazione richiesta, oppure all'operatore che dichiara di essere in possesso della certificazione ma non la abbia allegata. verrà attribuito un punteggio pari a venti all'operatore che abbia dichiarato il possesso della certificazione richiesta e la abbia allegata</p>		

CRITERIO DI SELEZIONE N. 3	Documentazione da presentare	Punteggio massimo attribuibile
2. Possesso di certificazione ISO 45001:2018 in corso di validità	a) Dichiarazione sul possesso della certificazione richiesta b) Certificazione in corso di validità	20 punti
<p><b>Modalità di attribuzione del punteggio CRITERIO 3:</b> verrà attribuito un punteggio pari a zero all'operatore NON in possesso della certificazione richiesta, oppure all'operatore che dichiara di essere in possesso della certificazione ma non la abbia allegata. verrà attribuito un punteggio pari a venti all'operatore che abbia dichiarato il possesso della certificazione richiesta e la abbia allegata</p>		

Calcolati tutti i punteggi relativi ai criteri indicati, la graduatoria sarà stilata sommando, per ogni operatore, i punteggi ottenuti relativamente a ciascuno dei tre criteri. Ordinati i punteggi in ordine decrescente, è istituita la graduatoria. In caso di conseguimento di punteggio *ex equo*, la stazione appaltante inviterà tutti gli operatori economici collocatisi utilmente con il medesimo punteggio. Pertanto, sarà possibile invitare un numero maggiore di operatori oltre il numero previsto di quindici.

**In caso di RTI:**

- il **criterio 1** deve essere proporzionato alla quota di partecipazione al Raggruppamento;
- i **criteri 2 e 3** devono essere posseduti almeno dalla capogruppo, a cui verrà attribuito il punteggio.

**In caso di Consorzi, nel caso non eseguano direttamente i lavori ma indichino la consorziata esecutrice;**

- il **criterio 1** deve essere dimostrato dalla consorziata esecutrice indicata in manifestazione di interesse; non saranno considerati i CEL con importi nella categoria OG1 per lavori eseguiti da altre consorziate diverse da quella indicata in manifestazione di interesse.

Qual ora il Consorzio si avvalga della facoltà di non indicare in sede di manifestazione di interesse la consorziata esecutrice, saranno considerati i CEL con importi nella categoria OG1 attribuiti direttamente al Consorzio.

- i **criteri 2 e 3** devono essere posseduti dalla consorziata esecutrice indicata in manifestazione di interesse; non saranno considerati certificati posseduti da altre consorziate diverse da quella indicata in manifestazione di interesse.

Qual ora il Consorzio si avvalga della facoltà di non indicare in sede di manifestazione di interesse la consorziata esecutrice, saranno considerati i certificati posseduti direttamente dal Consorzio.

c) non verranno riconosciute valide le manifestazioni di interesse che perverranno oltre il termine stabilito per la loro presentazione, anche se sostitutive o aggiuntive a quelle già presentate, o quelle pervenute al di fuori della Piattaforma SINTEL;

d) stante:

- o il finanziamento acquisito con d.d.u.o. n. 16779 del 30/10/2023, e le tempistiche ristrette per l'espletamento della procedura di affidamento e la consegna dei lavori, con rischio di perdita del finanziamento stesso,
- o Il principio di risultato di cui all'art. 1 del Codice,

quanto richiesto nella manifestazione di interesse non sarà oggetto di soccorso istruttorio in quanto trattasi di manifestazione d'interesse e non già di procedura di gara;

- e) l'esclusione automatica delle offerte che risultano anomale secondo il metodo A dell'allegato II.2 al Codice, qualora il numero di offerte ammesse sia pari o superiore a cinque ai sensi dell'art. 54 co. 1 del decreto medesimo;
- f) la stazione appaltante procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- g) fatto salvo quanto previsto dagli artt. 3 e 4 dell'allegato I.01 del Codice in tema di equivalenza, ai sensi dei co. 2 dell'art. 11 del Codice,
  - o Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato al personale dipendente impiegato nell'attività prevalente oggetto dell'appalto "OG1 - Edifici civili e industriali" è il seguente: *F012 – CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle cooperative*;
  - o Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato al personale dipendente impiegato nelle prestazioni "Finiture di opere generali" riferibili per una soglia pari a 34,993% alla medesima categoria omogenea di attività OS6, è il seguente: *C011 - CCNL per i dipendenti dalle aziende metalmeccaniche e della installazione di impianti*;
- ai sensi dell'art. 58 del Codice, la procedura non è suddivisa in lotti in ragione dell'unicità realizzativa dell'intervento, della necessità di assicurare l'uniformità, l'integrazione e la continuità dei diversi processi di lavorazione e della conseguente opportunità di perseguire la massima sinergia nella gestione operativa delle diverse attività oggetto della medesima iniziativa;
- gli elementi essenziali del contratto sono contenuti nello schema di contratto e nella documentazione di gara, a cui si rinvia;

**Visti:**

- i termini fissati da Regione Lombardia con decreto n. 18538/2024 per l'avvio entro il 31/08/2025 e l'ultimazione entro il 31/12/2025 dei lavori di bonifica dell'amianto finanziati con d.d.u.o. n. 16779 del 30/10/2023;
- la legislazione vigente in materia e la documentazione predisposta dagli uffici;
- l'art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale;

**Acquisiti** agli atti i pareri favorevoli del Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Lino Antonio Saligari, e del Dirigente dell'Area Appalti - Contratti e Affari Generali, Dott.ssa Lorella Sossi, in merito alla regolarità del presente atto sotto i profili di competenza;

**Dato atto** che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**D E T E R M I N A**

per i motivi in premessa specificati e che qui di seguito si intendono integralmente riportati e trascritti:

1. di autorizzare l'indizione della procedura di affidamento per l'esecuzione dei lavori *de quo* mediante procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50 co. 1 lett. d) del Codice, da espletarsi in modalità telematica tramite la piattaforma SINTEL di Regione Lombardia, da aggiudicarsi con il criterio del prezzo più basso sul corrispettivo determinato "a corpo", con

previsione dell'esclusione automatica delle offerte che risultano anomale secondo il metodo A dell'allegato II.2 al Codice, ai sensi dell'art. 54 co. 1 del decreto medesimo;

2. di procedere con la pubblicazione, per almeno 15 giorni, di avviso pubblico di indagine di mercato ai sensi dell'art. 50 co. 2 e dell'allegato II.1 del Codice, al fine di individuare quindici operatori economici da invitare alla procedura negoziata di cui sopra, stabilendo quanto segue:
  - ✓ qualora pervenga una sola manifestazione di interesse ritenuta idonea, la stazione appaltante si riserva la facoltà di procedere con l'affidamento, previa negoziazione con l'operatore economico;
  - ✓ qualora pervenga un numero di manifestazioni di interesse inferiore o uguale a quindici, la Stazione appaltante provvederà ad invitare alla procedura negoziata tutti gli operatori economici che abbiano presentato la domanda;
  - ✓ qualora pervenga un numero di manifestazioni di interesse superiore a quindici, la Stazione appaltante provvederà ad invitare i primi quindici operatori economici risultanti dalla graduatoria, predisposta secondo i criteri di selezione e le modalità indicati in premessa, prevedendo che, in caso di conseguimento di punteggio *ex equo*, inviterà tutti gli operatori economici collocatisi utilmente con il medesimo punteggio;
  - ✓ non verranno riconosciute valide le manifestazioni di interesse che perverranno oltre il termine stabilito per la loro presentazione, anche se sostitutive o aggiuntive a quelle già presentate, o quelle pervenute al di fuori della Piattaforma SINTEL;
  - ✓ quanto richiesto nella manifestazione di interesse non sarà oggetto di soccorso istruttorio in quanto trattasi di manifestazione d'interesse e non già di procedura di gara e per non aggravare e dilatare le tempistiche di affidamento;
3. di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
4. di stabilire che, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 3 e 4 dell'allegato I.01 del Codice in tema di equivalenza, ai sensi dei co. 2 dell'art. 11 del Codice,
  - ✓ Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato al personale dipendente impiegato nell'attività prevalente oggetto dell'appalto "OG1 - Edifici civili e industriali" è il seguente: *F012 – CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle cooperative;*
  - ✓ Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato al personale dipendente impiegato nelle prestazioni "Finiture di opere generali" riferibili per una soglia pari a 34,993% alla medesima categoria omogenea di attività OS6, è il seguente: *CO11 - CCNL per i dipendenti dalle aziende metalmeccaniche e della installazione di impianti;*
5. di istituire, ai sensi dell'art. 114 del D.lgs.36/2023, l'Ufficio di Direzione dei Lavori secondo la seguente composizione:

Direttore dei lavori Direttore operativo Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione	(Determinazione n. 324/2024 e contratto applicativo in data 30/07/2024) RTP costituito da Inm and Partner S.r.l. (capogruppo) - Studio tecnico associato Multimpianti, Studio D'Ambrosio & Associati S.r.l., Arch. Chiara Parrino, Giorgia Trevisan (mandanti), nell'ambito della convenzione ARIA_2022_412_L12. Professionisti indicati dalla capogruppo con PEC del 12/06/2025: DL e CSE: ing. Mauro Nicoletti DO impianti: Ing. Niccolò Centri
---	---

Ispettore di Cantiere	Geom. Kristen Castelli c/o ufficio MS e Patrimonio UOG Lecco e Sondrio
-----------------------	--

6. di disporre la pubblicazione della presente determinazione sul sito web aziendale;
7. di dare atto che il CIG sarà acquisito al momento dell'avvio dell'indagine di mercato, in ottemperanza agli obblighi di pubblicità previsti dal Codice sulla Banca dati contratti pubblici di ANAC;
8. di dare atto che la gara sarà svolta mediante l'utilizzo della Piattaforma telematica SINTEL;
9. di demandare agli Uffici l'assunzione degli atti conseguenti e necessari all'esecuzione di quanto con la presente determinato.

**IL DIRETTORE GENERALE**

**Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale

(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)