

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 632 in data 13 ottobre 2026

**ACCORDO QUADRO CON PIÙ OPERATORI ECONOMICI, AI SENSI DELL'ART. 59, COMMA 4, LETT. A), DEL D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II., PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI RIPRISTINO DI ALLOGGI SOCIALI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANUTENTIVE, DI PROPRIETÀ E IN AMMINISTRAZIONE, PER CONTO DEL COMUNE DI LECCO, DI ALER BG-LC-SO, NELL'AMBITO DEL PIANO CASA NAZIONALE DI CUI ALLA LEGGE 2 LUGLIO 2026, N. 116, DI CONVERSIONE, CON MODIFICAZIONI, DEL DECRETO-LEGGE 7 MAGGIO 2026, N. 66, RECANTE «DISPOSIZIONI URGENTI PER IL PIANO CASA»
CUP B72D26000120001 – CUI L00225430164202600015**

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA (P.F.T.E.) E AUTORIZZAZIONE ALL'INDIZIONE DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

il Direttore Generale

Richiamato il DECRETO-LEGGE 7 maggio 2026, n. 66 “Disposizioni urgenti per il Piano Casa”, convertito con modificazioni dalla L. 2 luglio 2026, n. 116;

Acquisita dal Responsabile dell'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Riattazione delle U.O.G. di Bergamo, Lecco e Sondrio, Geom. Michele Sorte, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- il citato decreto-legge reca misure straordinarie finalizzate a favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia convenzionata, destinati alla vendita o alla locazione a prezzo calmierato, al fine di incrementare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili;
- le risorse previste nell'ambito del Piano Casa rappresentano una straordinaria opportunità per procedere al ripristino degli alloggi sociali di edilizia residenziale pubblica (ERP) attualmente non assegnabili a causa di carenze manutentive, contribuendo ad ampliare l'offerta abitativa a canone sostenibile;
- al fine di individuare gli interventi da realizzare, è stata effettuata una ricognizione degli alloggi non assegnabili appartenenti al patrimonio aziendale e degli alloggi amministrati da ALER BG-LC-SO per conto del Comune di Lecco, con conseguente predisposizione di un piano di attuazione delle misure previste dal Piano Casa;
- si ritiene di non ricorrere alla suddivisione in lotti in quanto sotto il profilo tecnico-amministrativo, trattandosi di un progetto unitario non suddivisibile e connotato da urgenza di intervento, si configura la necessità di garantire la massima flessibilità operativa nell'esecuzione degli interventi di ripristino degli alloggi sociali di ERP ubicati nel territorio delle U.O.G. di Bergamo Lecco Sondrio, in funzione delle priorità individuate e delle tempistiche stringenti previste dal Piano Casa;
- la costituzione preventiva di lotti di alloggi da ripristinare potrebbe infatti comportare una rigidità organizzativa, vincolando l'esecuzione degli interventi a raggruppamenti predeterminati, anziché consentire di intervenire tempestivamente sui singoli alloggi o su gruppi di alloggi in base all'effettivo stato manutentivo, alla disponibilità delle risorse e alle esigenze di assegnazione segnalate dai Comuni, in relazione alla domanda di alloggi sociali di ERP da assegnare come da graduatorie dei bacini d'utenza;

- per tali motivazioni, come indicato all'art. 2 comma 3 del DL 66/2026 convertito in legge, la Stazione appaltante, in qualità di ente gestore di alloggi sociali di ERP di sua proprietà e di proprietà del comune di Lecco, intende non ricorrere alla suddivisione in lotti, ma di affidare in contemporanea ai cinque operatori economici aggiudicatari dell'Accordo Quadro, un numero di alloggi tali da garantire il soddisfacimento della domanda, inserendo, nel primo contratto attuativo di durata trimestrale, un congruo numero di alloggi da restituire in un arco temporale compresso, con l'obiettivo di immettere con immediatezza nuovi alloggi nel circuito delle assegnazioni, caratterizzate da una domanda sempre più crescente a fronte di un'offerta sempre più contenuta, anche per vincoli economici.
- l'intervento in oggetto è inserito nel Programma triennale 2026/2028 ed elenco annuale delle opere pubbliche 2026;
- considerate le tempistiche stringenti previste dal Piano casa per la realizzazione degli interventi, si ritiene opportuno ricorrere allo strumento dell'Accordo Quadro concluso con più operatori economici al fine di assicurare la contemporanea esecuzione di interventi di ripristino su una pluralità di alloggi, anche ubicati in differenti edifici e/o ambiti territoriali, garantendo adeguata capacità produttiva, tempestività di intervento e continuità al fine di incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili;
- la stipulazione dell'accordo quadro non comporta, di per sé, l'obbligo per la Stazione appaltante di affidare lavori fino al raggiungimento dell'intero importo massimo contrattuale, fatti salvi gli specifici impegni espressamente previsti dagli atti di gara, tra cui l'assegnazione del primo ordine di lavoro a ciascun operatore economico aggiudicatario, secondo le condizioni stabilite negli atti di gara;
- l'accordo quadro avrà una durata di diciotto mesi, decorrenti dal verbale di consegna generale dei lavori, fermo restando quanto previsto dagli atti di gara;
- l'art. 59, comma 1, del D.Lgs. 36/2023 prevede, per gli accordi quadro di cui al comma 4, lett. a), che la decisione di contrarre indichi le percentuali di affidamento ai diversi operatori economici, al fine di assicurare condizioni di effettiva remuneratività dei singoli contratti attuativi;
- che la procedura è finalizzata alla selezione di cinque operatori economici, con previsione di un primo ordine di lavoro per ciascun aggiudicatario, di importo pari al 5% del valore complessivo dell'accordo quadro, nonché del limite massimo di affidamento a ciascun operatore pari al 20% del valore complessivo dell'accordo quadro, fatta salva la possibilità di superamento di tale limite fino alla concorrenza del 30% del valore complessivo dell'accordo quadro, nei casi e alle condizioni previsti dagli atti di gara;
- l'art. 41, comma 5-bis, del Codice dei contratti consente, in alternativa a quanto previsto dal comma 5 dello stesso articolo, che i contratti di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria che prevedono il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali delle opere o di impianti, possano essere affidati, nel rispetto delle procedure di scelta del contraente, sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica costituito almeno dagli elaborati di cui all'articolo 6, comma 8-bis, dell'allegato I.7 al medesimo Codice e che l'esecuzione dei predetti lavori può prescindere dall'avvenuta redazione e approvazione del progetto esecutivo;
- il Progettista, Ing. Massimo Ruotolo ha elaborato, sulla base della conoscenza maturata per interventi analoghi, in conformità all'art. 41 del Codice dei Contratti ed alla normativa vigente, un progetto di fattibilità tecnico-economica (P.F.T.E.) composto dai seguenti elaborati:
 - ELENCO ELABORATI
 - RELAZIONE GENERALE
 - CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO – PARTE I: PRESCRIZIONI DI CARATTERE NORMATIVO ED ECONOMICO

- DESCRIZIONE OFFERTA
- CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO – PARTE II: PRESCRIZIONI TECNICHE E DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI
- RELAZIONE TECNICA
- RELAZIONE CRITERI AMBIENTALI MINIMI
- COMPUTI METRICI ESTIMATIVI TIPO ESEMPLIFICATIVI
- ELENCO DELLE CONSISTENZE EDILIZIE
- ELENCHI PREZZI DI RIFERIMENTO
- QUADRO ECONOMICO, AMMONTARE DELL'APPALTO, STIMA DELLA CATEGORIE E DELL'INCIDENZA DELLA MANODOPERA, QUOTE SUBAPPALTABILI
- CRONOPROGRAMMA
- PSC - PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO
- SCHEMA ACCORDO QUADRO
- SCHEMA CONTRATTO ATTUATIVO ODL
- l'importo complessivo posto a base di gara ammonta a euro 19.977.000,00 oltre I.V.A. di legge, di cui euro 19.395.145,63 per lavori a misura ed euro 581.854,37 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- il valore complessivo dell'Accordo Quadro ammonta a euro 24.897.590,00, come risultante dal quadro economico di progetto, interamente finanziato con i fondi del Piano casa, di seguito articolato:

A	BASE D'APPALTO		
A1	Importo lavori totale - a misura		19.395.145,63 €
	Di cui manodopera - a misura (non soggetto a ribasso)	37,2 6%	7.227.116,14 €
A2	Oneri per la sicurezza totali - a misura (non soggetti a ribasso)	3%	581.854,37 €
A	Totale a base d'appalto		19.977.000,00 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE (I.V.A. INCLUSA)		
B1	Spese tecniche per le funzioni esterne di Direttore Lavori, CSE e collaudatore (comprensivo di relative somme a disposizione, I.V.A. e cassa di legge)		325.000,00 €
B2	Imprevisti (calcolati su base d'appalto)	5%	998.850,00 €
B3	Accantonamento in relazione alle modifiche di cui all'art. 60 d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto)	6%	1.198.620,00 €
B4	Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B4=A*2\%*80\%$)	1,60 %	319.632,00 €
B5	Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, commi 5 e 6, del D.Lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B5=A*2\%*20\%$)	0,40 %	79.908,00 €
B6	Contributo a favore ANAC		880,00 €
B7	I.V.A. (calcolata su base d'appalto)	10%	1.997.700,00 €
B	Totale Somme a disposizione		4.920.590,00 €
C	TOTALE COSTO DI INTERVENTO		24.897.590,00 €

- l'art. 17, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 prevede che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- il contratto avrà ad oggetto i lavori di ripristino di alloggi sociali di ERP non assegnabili per carenze manutentive di proprietà ed in amministrazione, per conto del comune di Lecco, di Aler BG-LC-SO;

- sarà posto a base di gara il P.F.T.E, in corso di approvazione col presente atto;
- l'importo complessivo posto a base di gara dell'intervento è pari ad euro 19.977.000,00 oltre I.V.A. di legge, di cui euro 19.395.145,63 per lavori a misura, ed euro 581.854,37 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- per l'affidamento dei lavori sarà espletata la procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023;
- tenuto conto del necessario contenimento dei tempi in ragione della massima urgenza imposta dal Decreto Piano Casa per non pregiudicare l'accesso alle agevolazioni che costituiscono requisito fondamentale per realizzare gli interventi di ripristino e messa a disposizione degli alloggi, si ritiene opportuno applicare la riduzione dei termini minimi di pubblicazione del Bando ai sensi dell'art. 71, comma 3, del Codice, fatta salva la facoltà della Stazione appaltante di prorogare i termini di scadenza ove ricorrano le esigenze di pubblico interesse alla massima partecipazione;
- l'appalto sarà aggiudicato con corrispettivo determinato a misura, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, comma 1, del D.Lgs. 36/2023;
- saranno considerate anormalmente basse le offerte che presentino solo per l'elemento Prezzo una percentuale di sconto superiore al 25% rispetto all'importo posto a base di gara;
- lo sconto offerto in sede di gara dai partecipanti rileverà esclusivamente ai fini dell'attribuzione del punteggio economico e della formazione della graduatoria;
- per la determinazione dell'importo contrattuale verrà applicato agli elenchi prezzi di progetto lo sconto medio calcolato sulla base dei ribassi percentuali offerti in sede di gara dai primi cinque operatori risultati aggiudicatari;
- si ritiene di applicare la c.d. "inversione procedimentale" ai sensi dell'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. alle condizioni previste dalla lex specialis di gara;
- l'offerta vincolerà il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione;
- ai sensi dell'art. 25 del Codice, la gara sarà espletata in modalità telematica tramite la piattaforma SINTEL di Regione Lombardia;
- l'Ufficio Appalti ha predisposto la documentazione di gara;
- ai sensi dell'art. 114 del Codice dei Contratti, si propone di istituire l'Ufficio di Direzione dei lavori, secondo la seguente composizione:

UOG Bergamo

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| ▪ Direttore Lavori | Geom. Remigio Lepore |
| ▪ Direttori Operativi | Geom. Monica Mascetti |
| | Geom. Stefano Humborg |
| | Dr. Ing. Daniele Lupi |

UOG Lecco

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| ▪ Direttore Lavori | Geom. Lucia Pizzagalli |
| ▪ Direttori Operativi | Geom. Sandro Corbetta |
| | Geom. Giovanni Carrera |
| | Geom. Marco Brena |
| | Geom. Kristen Castelli |

UOG Sondrio

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| ▪ Direttore Lavori | Geom. Fabio Moraschinelli |
| ▪ Direttori Operativi | Geom. Mauro Libanora |

- fatto salvo quanto previsto dagli artt. 3 e 4 dell'Allegato I.01 del Codice in tema di equivalenza,

ai sensi dell'art. 11, comma 2, del medesimo Codice, i contratti collettivi nazionali di lavoro applicati al personale dipendente che sarà impiegato nell'esecuzione dell'appalto sono i seguenti:

- nell'attività prevalente oggetto dell'appalto OG1 CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle Cooperative (attività prevalente) - codice CNEL F012;
- nelle prestazioni riferibili per una soglia pari a 44,25% alla categoria omogenea di attività OG11 CCNL Metalmeccanico - Settore Installazione Impianti - codice CNEL C011.

Visti:

- il P.F.T.E. predisposto dal Progettista, Ing. Massimo Ruotolo, depositato agli atti;
- il verbale di verifica in data 13/10/2026, redatto ai sensi dell'art. 42 del Codice, a firma dell'Arch. Lino Antonio Saligari, conservato agli atti;
- il verbale di validazione in data 13/10/2026, redatto ai sensi dell'art. 42 del Codice, a firma del RUP, Geom. Michele Sorte, conservato agli atti;
- la documentazione di gara predisposta dall'Ufficio Appalti;
- la legislazione vigente in materia;
- l'art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale;

Acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Lino Antonio Saligari, del Dirigente dell'Area Appalti Contratti e Assicurazioni e Servizi Generali, Dr.ssa Lorella Sossi, e del Dirigente Amministrativo, Dr.ssa Cristina Sala Danna, in merito alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile del presente atto sotto i profili di competenza;

Determina

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

1. di nominare RUP il Geom. Michele Sorte, individuato in sede di Programmazione;
2. di nominare Responsabile del Procedimento per la Fase di affidamento la Dr.ssa Lorella Sossi;
3. di nominare Progettista l'Ing. Massimo Ruotolo;
4. di nominare Progettista per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (CSP) l'Arch. Lino Antonio Saligari;
5. di approvare il P.F.T.E., i cui elaborati risultano conservati agli atti, per il costo complessivo pari a euro 24.897.590,00, come in premessa articolato;
6. di autorizzare l'indizione della procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del Codice, per la conclusione di un Accordo Quadro con più operatori economici ai sensi dell'art. 59, comma 4, lett. a), del Codice, da espletarsi mediante la piattaforma telematica SINTEL di Regione Lombardia, con corrispettivo determinato a misura, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, con riduzione dei termini di pubblicazione che costituisce presupposto necessario per la realizzazione degli interventi strettamente connessi alle agevolazioni del Decreto Piano Casa, fatta salva la facoltà della Stazione appaltante di prorogare i termini di scadenza ove ricorrano le esigenze di pubblico interesse alla massima partecipazione;
7. di prendere atto della mancata suddivisione in lotti, per le motivazioni espresse in premessa;
8. di dare atto che saranno considerate anormalmente basse le offerte che presentino solo per l'elemento Prezzo una percentuale di sconto superiore al 25% rispetto all'importo posto a base di gara;

9. di porre a base di gara l'importo complessivo di euro 19.977.000,00 oltre I.V.A. di legge, di cui euro 19.395.145,63 per lavori a misura ed euro 581.854,37 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
10. di dare atto che lo sconto offerto in sede di gara dai partecipanti rileverà esclusivamente ai fini dell'attribuzione del punteggio economico e della formazione della graduatoria;
11. di dare atto che per la determinazione dell'importo contrattuale verrà applicato agli elenchi prezzi di progetto lo sconto medio calcolato sulla base dei ribassi percentuali offerti in sede di gara dai primi cinque operatori risultati aggiudicatari;
12. di prevedere l'applicazione della c.d. "inversione procedimentale" ai sensi dell'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. alle condizioni previste dalla lex specialis di gara;
13. di dare atto che la procedura è finalizzata alla selezione di cinque operatori economici, con previsione di un primo ordine di lavoro per ciascun aggiudicatario, di importo pari al 5% del valore complessivo dell'accordo quadro, nonché del limite massimo di affidamento a ciascun operatore pari al 20% del valore complessivo dell'accordo quadro, fatta salva la possibilità di superamento di tale limite fino alla concorrenza del 30% del valore complessivo dell'accordo quadro, nei casi e alle condizioni previsti dagli atti di gara;
14. di stabilire che la Stazione appaltante procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, fermo restando il possesso dei requisiti speciali con riferimento al valore complessivo dell'Accordo Quadro, fatta salva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora ricorrano i presupposti previsti dalla normativa vigente e dalla documentazione di gara;
15. di stabilire, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 3 e 4 dell'Allegato I.01 del Codice in tema di equivalenza che, ai sensi dell'art. 11, comma 2, del medesimo Codice, i contratti collettivi nazionali di lavoro applicati al personale dipendente che sarà impiegato nell'esecuzione dell'appalto sono i seguenti:
 - nell'attività prevalente oggetto dell'appalto OG1 CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle Cooperative (attività prevalente) codice CNEL F012;
 - nelle prestazioni riferibili per una soglia pari a 44,25% alla categoria omogenea di attività OG11 CCNL Metalmeccanico - Settore Installazione Impianti - codice CNEL C011;
16. di dare atto che il CIG sarà acquisito secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia di digitalizzazione del ciclo di vita dei contratti pubblici, mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale certificata SINTEL;
17. di istituire, ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. n. 36/2023, l'Ufficio di Direzione dei Lavori, secondo la seguente composizione:

UOG Bergamo

- | | |
|-----------------------|---|
| ▪ Direttore Lavori | Geom. Remigio Lepore |
| ▪ Direttore Operativo | Geom. Monica Mascetti
Geom. Stefano Humborg
Dr. Ing. Daniele Lupi |

UOG Lecco

- | | |
|-----------------------|--|
| ▪ Direttore Lavori | Geom. Lucia Pizzagalli |
| ▪ Direttori Operativi | Geom. Sandro Corbetta
Geom. Giovanni Carrera
Geom. Marco Brena
Geom. Kristen Castelli |

UOG Sondrio

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| ▪ Direttore Lavori | Geom. Fabio Moraschinelli |
| ▪ Direttore Operativo | Geom. Mauro Libanora |

18. di demandare agli Uffici competenti l'assunzione degli atti conseguenti e necessari all'esecuzione di quanto con il presente provvedimento determinato.



CORRADO
PIETRO
ATTILIO
DELLA
TORRE
13.10.2026
16:51:57
GMT+02:00

IL DIRETTORE GENERALE
Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre
Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)