

Class. 4 8

Fasc. 15

Ai Consiglieri comunali  
Christian Colombo  
Stefano Giussani

**OGGETTO: Risposta interrogazione con risposta scritta prot. n. 72814  
03/11/2025**

In riferimento all'interrogazione con risposta scritta di cui al prot. n. 72814 del 03/11/2025, relativa agli interventi presso i condomini di Via Rosselli 4 e 8, si relaziona come segue.

Premesso che:

- l'attuazione degli interventi previsti dalla misura 2.3 Programma innovativo della qualità dell'abitare della Missione 5 Componente 2 del PNRR deve concorrere, entro marzo 2026, al soddisfacimento del target di livello europeo M5C2-20 consistente nel sostegno a 10.000 unità abitative (in termini sia di costruzione che di riqualificazione), coprendo almeno 800.000 metri quadrati di spazi pubblici.
- con decreto numero 383 del 7 ottobre 2021 il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibile ha approvato l'elenco delle proposte ammesse a finanziamento previa accettazione dei termini recati dal PNRR;
- con decreto direttoriale n. 804 del 20/01/2022 la Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali, sulla base delle dichiarazioni e dei documenti trasmessi dagli Enti beneficiari, ha definito l'elenco degli interventi definitivamente ammesso ed individuato nella Città' Metropolitana di Milano il soggetto attuatore di primo livello per la realizzazione degli interventi PINQuA proposti dal Comune di Rho qui riportati:
  - "Riqualificazione energetica dell'edificio SAP di via Rosselli n. 4 in Comune di

- Rho", CUP C41I21000020001,
  - o "Riqualificazione energetica dell'edificio SAP di via Rosselli n. 8 in Comune di Rho", CUP C41I21000030001,
  - o "Parco pubblico e Pista ciclabile in Comune di Rho", CUP C41B21000070001
- con successivo atto il Soggetto beneficiario (Città Metropolitana di Milano), mediante sottoscrizione di particolare atti ha avviato una collaborazione rivolta all'interesse di natura puramente pubblica a beneficio e vantaggio della collettività per gli interventi da realizzarsi all'interno del programma PINQUA individuando come soggetto attuatore di secondo livello l'Amministrazione Comunale di Rho.
- i compiti dei due soggetti attuatori sono sinteticamente i seguenti come riportato negli atti:

**Soggetto attuatore di PRIMO LIVELLO: ( Città Metropolitana di Milano )**

**Ruolo:** È l'ente titolare del progetto, responsabile della sua gestione generale e a cui viene affidata la responsabilità primaria di realizzare l'investimento.

**Responsabilità:** Definisce gli interventi, coordina i soggetti di secondo livello e garantisce la conformità al progetto e alla normativa.

**Soggetto attuatore di SECONDO LIVELLO : ( Amministrazione comunale di Rho )**

**Ruolo:** È l'ente che realizza operativamente l'intervento, su delega del soggetto di primo livello.

**Responsabilità:** Gestisce le attività di realizzazione, compresa la rendicontazione e l'adempimento degli obblighi previsti per il progetto specifico.

In tutte le fasi realizzative degli interventi il soggetto di primo livello opera una azione costante di verifica dell'azione amministrativa e tecnico contabile operata dal soggetto di secondo livello evidenziando che:

l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è terminare in tempo utile 30.03.2026 la realizzazione dei seguenti due interventi:

- Intervento Stabile di Via Rosselli, 4
- Intervento Stabile di Via Rosselli, 8

al fine di rispettare il target ministeriale imposto ossia i risultati attesi dagli interventi, quantificati con indicatori misurabili, traguardi quantitativi da raggiungere tramite una determinata misura del PNRR (riforma e/o investimento).

Con la presente si evidenzia quanto segue:

**1) Tale ritardo non è stato spiegato e comunicato tramite gli articoli sul sito comunale (12.06.2024 e 16 settembre 2025) in cui si parla dei sopracitati condomini.**

P.zza Visconti, 23 - 20017 Rho (MI) | [pec.protocollo.comunerho@legalmail.it](mailto:pec.protocollo.comunerho@legalmail.it)

Tel. 02 93332.564 - [patrimonio@comune.rho.mi.it](mailto:patrimonio@comune.rho.mi.it)

Innanzitutto tali giorni aggiuntivi a quelli contrattuali, in tutte le sue forme tecniche sono permessi da Decreti Legislativi in vigore in materia di Opere Pubbliche, nel nostro particolare caso il riferimento è il D.Lgs. 50/2016 in quanto le gare dei due interventi PINQuA sono state pubblicate entro il 30.03.2023. Per quanto riguarda la pubblicazione degli atti tecnici riferiti agli interventi, ogni documentazione tecnica approvata, sia essa delibera o determina viene pubblicata in Amministrazione Trasparente in modo che ogni interessato la possa consultare.

## **2) come da determine 1152 e 1153 del 2025 per:**

**il Condominio di Via Rosselli 4 (Perizia di Variante n. 1)** si sono registrati costi aggiuntivi per € 165.000,00 perché durante l'esecuzione dei lavori sono emerse opere "impreviste e imprevedibili", così riassunte:

- Ricostruzione pareti ammalorate: A seguito della rimozione del cappotto in EPS, si è reso necessario intervenire sulle pareti con asportazione del calcestruzzo danneggiato, ricostruzione del copriferro, consolidamento con malta e regolarizzazione delle superfici.
- Rifacimento manto di copertura: È previsto il rifacimento della copertura tramite pannelli in lamiera grecata e coibentata, posti in sovrapposizione a quelli esistenti, poiché la rimozione di questi ultimi avrebbe messo a rischio

**il Condominio di Via Rosselli 8 (Perizia di Variante n. 1)** si sono registrati costi aggiuntivi per € 161.000,00 dovuti a Lavorazioni Extra, quali:

- Ricostruzione pareti ammalorate: Dopo la rimozione del cappotto in EPS, è necessaria la ricostruzione delle pareti danneggiate, inclusa l'asportazione del calcestruzzo, la ricostruzione del copriferro, il consolidamento con malta e la regolarizzazione delle superfici.
- Rifacimento manto di copertura: Si procederà al rifacimento della copertura sovrapponendo pannelli in lamiera grecata e coibentata a quelli esistenti, per non compromettere l'impermeabilità.

Tutto ciò allungherà ulteriormente le tempistiche di consegna dell'opera

## **DOMANDE**

**Per quale ragione il cantiere ha registrato un ritardo così significativo e qual è la nuova data di ultimazione lavori prevista per entrambi i cantieri.**

Nell'esecuzione degli interventi, in accordo con il soggetto attuatore di primo livello come citato in premessa e in ossequio alla direttive del MIT, si sono realizzate opere e interventi completi, definitivi ed efficienti, anche sotto il profilo prestazionale, preso atto del pessimo stato manutentivo in cui versavano i due stabili.

**Altra causa di prolungamento di giorni e il conseguente rallentamento delle lavorazioni è stato anche l'incendio sviluppatosi al piano terra dello stabile di Via Rosselli, 8 del 15.02.2025 che ha richiesto una mappatura particolare dello stato delle facciate e degli impianti interessati dall'incendio.**

Al fine di rispettare i target del PNRR imposto dal Ministero Competente i lavori termineranno entro il 30.03.2026.

**Se si intende applicare all'impresa appaltatrice le penali contrattuali previste visti i ritardi.**

Preso atto che le Direzioni Lavori hanno applicato e motivato nei documenti tecnico contabili di cantiere i giorni di proroga o di sospensione, tra cui anche quelli per la redazione di variante n. 1 e per le verifiche tecniche alle facciate causate dall'incendio del 15.02.2025, attualmente non si sono applicate penali.

Tali documentazione tecnico contabile e gli atti correlati sono sempre monitorati dal soggetto attuatore di primo livello.

**Quando e come sono state concesse proroghe per la conclusione dei lavori all'impresa.**

Come citato al punto precedente queste sono contenute all'interno degli atti tecnico contabili di cantiere sottoscritti dalla Direzione Lavori e dall'Impresa esecutrice.

**Per quale ragione gli accessi carrabili ai due condomini risultano sempre aperti, anche di notte, causando rischi potenziali di sicurezza e come intende attivarsi l'Amministrazione comunale.**

In merito a questo punto si segnala che questa problematica è di competenza dell'ALER, ente gestore degli alloggi.

**Se, in fase di progettazione definitiva-esecutiva, siano state effettuate adeguate indagini preliminari per accertare lo stato di conservazione reale delle strutture prima di definire gli interventi. In caso affermativo, come è possibile che tali criticità non siano emerse?**

Nella Determina n. 1152 del 28.10.2025 si rilevava a fronte della proposta della Direzione Lavori che:

..... nel corso dell'esecuzione dei lavori è emersa la necessità di eseguire delle lavorazioni non previste nel computo metrico estimativo iniziale e nel contratto originario per un importo di Euro complessivo di € 165.000,00 pari al 19,35 % dell'importo contrattuale già al netto del ribasso d'asta del 17,338% offerto in sede di gara.

DATO ATTO altresì che l'importo dei maggior costi, come da relazione tecnico illustrativa della Direzione Lavori, è così individuato:

**OPERE IMPREVISTE E IMPREVEDIBILI:** € 165.000,00 pari al 19,35% dell'importo contrattuale - riferimento Art. 106 comma 1 - lettera c) del D.Lgs. 50/2016 - costi determinati da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore.....

Nella Determina n. 1153 del 28.10.2025 si rilevava a fronte della proposta della Direzione Lavori ( All. 4 della Determina ) che:

..... Nel corso dell'esecuzione dei lavori è emersa la necessità di eseguire delle lavorazioni non previste nel computo metrico estimativo iniziale e nel contratto

P.zza Visconti, 23 - 20017 Rho (MI) | [pec.protocollo.comunerho@legalmail.it](mailto:pec.protocollo.comunerho@legalmail.it)

Tel. 02 93332.564 - [patrimonio@comune.rho.mi.it](mailto:patrimonio@comune.rho.mi.it)

originario per un importo di Euro complessivo di € 161.000,00 pari al 19,33 % dell'importo contrattuale già al netto del ribasso d'asta del 17,296% offerto in sede di gara.

DATO ATTO altresì che l'importo dei maggior costi, come da relazione tecnico illustrativa della Direzione Lavori, è così individuato:

**OPERE IMPREVISTE E IMPREVEDIBILI: € 161.000,00** pari al 19,33% dell'importo contrattuale - riferimento Art. 106 comma 1 - lettera c) del D.Lgs. 50/2016 - costi determinati da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore.....

Come correttamente indicato negli atti di approvazione prima citati, sono **OPERE IMPREVISTE E IMPREVEDIBILI** verificate direttamente in sito durante l'esecuzione delle lavorazioni dalle Direzioni Lavori e che non potevano essere previste nell'originario progetto iniziale. Pertanto come indicato nell'art. 106 comma 1 - lettera c) del D.Lgs. 50/2016 la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore. In tali casi le modifiche all'oggetto del contratto assumono la denominazione di varianti in corso d'opera. Tra le predette circostanze può rientrare anche la sopravvenienza di nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti.

A tal proposito si evidenzia che le perizie approvate sono state redatte in riferimento alle condizioni applicative contenute nella Circolare del MIT (REGISTRO Ufficiale U.0013711 del 27.03.2024) e alla FAQ esplicativa in merito all'applicazione delle eventuali varianti qui riportata:

Fondo per l'avvio delle opere indifferibili 04 Ottobre 2023

**Se l'opera ha beneficiato sia del contributo PNRR sia del FOI, i ribassi d'asta devono essere ripartiti tra le diverse fonti? Gli stessi ribassi d'asta possono essere utilizzati per varianti in corso d'opera?**

Il contributo FOI incrementa il contributo originario destinato alla stessa opera. **Per quanto riguarda i ribassi d'asta, che rimangono disponibili per il progetto fino alla sua conclusione, non è necessario distinguerli.**

Tuttavia, è importante notare che le economie generate da progetti conclusi vengono restituite prioritariamente al FOI, come stabilito dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 28 luglio 2022, articolo 6, comma 6 (FOI 2022) e dal decreto ministeriale 10 febbraio 2023, articolo 11 (FOI 2023).

Salvo istruzioni specifiche dall'Amministrazione finanziatrice della misura, **le economie generate dai ribassi d'asta possono essere utilizzate integralmente per le varianti in corso d'opera** che rispondono ai requisiti del codice dei contratti e ritenute indispensabili per il completamento del progetto.

In nessun caso le economie di cui al periodo precedente possono essere utilizzate per varianti suppletive, con eccezione di quelle derivanti da circostanze impreviste e imprevedibili secondo quanto previsto dal medesimo codice dei contratti tese a realizzare, migliorare e completare opere originariamente non previste nel progetto finanziato e posto a base di gara.

**Quali azioni si intendono adottare per le altre situazioni di criticità presenti negli edifici**

Al momento non risultano segnalate altre criticità e pertanto rimane confermato che i lavori termineranno entro il 30.03.2026.

Distinti saluti.

Rho, 25/11/2025

L'ASSESSORE AL PATRIMONIO  
Nicola Violante