



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1105 DEL 14/07/2026

OGGETTO: AGGIUDICAZIONE / AFFIDAMENTO DIRETTO, AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. A), DEL D.LGS. 36/2023, DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIQUALIFICAZIONE DELLE FACCIATE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "SPAZIO ARTE" A FAVORE DI COSTRUZIONI GENERALI NICCHIO S.R.L.
CIG: BC4D304FE4
CUP: C42H26000420004

Dirigente Firmatario

DI GIORGIO ANTONIO

Area: Area pianificazione, attuazione e gestione del territorio – Ambiente

Settore: Settore Edilizia pubblica e Global Service - Verde

Servizio: Servizio Edilizia Pubblica e Global Service

IL DIRIGENTE

- **CIG:** BC4D304FE4

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 in data 17.12.2025, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Documento unico di programmazione 2026/2028 e il bilancio di previsione finanziario 2026/2028 redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al d.lgs. n. 118/2011;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 15.01.2026, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028 (art. 169 del D.lgs. n. 267/2000) – attribuzione risorse finanziarie;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 12/02/2026, immediatamente eseguibile, è stato adottato il PIAO (Piano integrato di attività e organizzazione) 2026/2028;

Il Comune di Sesto San Giovanni pone tra i propri obiettivi programmatici prioritari la tutela, la valorizzazione e la costante manutenzione degli immobili di proprietà comunale, con particolare riferimento a quelli destinati a ospitare servizi pubblici e attività di forte rilevanza sociale per la comunità.

L'immobile denominato "Spazio Arte", sito in via Maestri del Lavoro, costituisce un polo strategico per l'erogazione di servizi sociali pubblici e un punto di riferimento fondamentale per l'aggregazione, la partecipazione e la vita culturale della cittadinanza.

Attualmente, i prospetti esterni del fabbricato e alcune componenti strutturali e di arredo presentano evidenti fenomeni di degrado materiale, biologico ed estetico dovuti all'azione del tempo e degli agenti atmosferici, che ne compromettono la piena funzionalità e la qualità percepita dagli utenti.

Si rende pertanto assolutamente necessario, indifferibile e urgente procedere a un intervento organico di manutenzione straordinaria e riqualificazione estetica e funzionale delle facciate, delle coperture e dei sistemi di scarico fognario, nonché al rinnovamento degli arredi interni del predetto immobile.

La finalità ultima dell'intervento non si esaurisce nel mero ripristino tecnico-edilizio, ma persegue l'obiettivo di restituire alla cittadinanza un luogo pienamente sicuro, accogliente e dignitoso, allineato standard qualitativi e di decoro urbano elevati con particolare riferimento ai servizi sociali cittadini.

Determ. n. 1105 del 14/07/2026 pag. 1/7

La riqualificazione dello "Spazio Arte" risponde al preciso dovere istituzionale di garantire ai cittadini la fruizione di spazi pubblici salubri e decorosi, eliminando le barriere estetiche e funzionali del degrado e potenziando la capacità attrattiva e inclusiva delle strutture dedicate ai servizi sociali del territorio.

Sotto il profilo strettamente civilistico e amministrativo, la Stazione Appaltante opera in veste di proprietario del bene ed è capillarmente soggetta ai doveri di custodia, manutenzione e vigilanza imposti dall'ordinamento giuridico vigente.

Trova applicazione, in primo luogo, il principio generale di cui all'art. 2051 del Codice Civile relativo alla responsabilità per i danni cagionati dalle cose in custodia, il quale impone al proprietario una costante attività di manutenzione preventiva per azzerare i rischi di distacco di intonaci o elementi ammalorati a tutela della pubblica incolumità.

Rilevano inoltre le vigenti disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene del Comune e le norme di Polizia Urbana, le quali prescrivono in capo ai proprietari di immobili — sia pubblici che privati — il preciso obbligo giuridico di mantenere i fronti dei fabbricati prospicienti la pubblica via in perfetto stato di decoro, pulizia, stabilità e sicurezza macrostrutturale, al fine di non recare pregiudizio all'estetica cittadina e alla sicurezza del transito stradale e pedonale.

Sotto il profilo edilizio, l'intervento si inquadra perfettamente nell'alveo della manutenzione straordinaria e del risanamento conservativo, orientato alla conservazione dell'organismo edilizio e all'assicurazione della sua idoneità d'uso nel tempo, nel pieno rispetto del principio di diligenza nell'adempimento degli obblighi di custodia patrimoniale.

Atteso che con determinazione dirigenziale n. 956 del 19/06/2026 è stato approvato il progetto esecutivo relativo ai lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione delle facciate dell'immobile denominato "Spazio Arte", destinate a servizi sociali pubblici, per l'importo complessivo di progetto pari a € 180.000,00, di cui € 135.000,00 per lavori, comprensivi di € 5.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA 22%, ed è stato disposto l'avvio della procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 36/2023;

Richiamata la **prenotazione contabile della spesa per i lavori ed iva 22% pari ad € 164.700,00** effettuata con la citata DD 956/2026 in occasione dell'approvazione dell'avvio della procedura in parola come di seguito dettagliato:

CAPITOLO	IMPEGNO	SUBIMPEGNO	VOCE QE	IMPORTO	FIN/COPERTURA
2699040	9632/2026	530/2026	LAVORI	164.700,00 €	AV.L/CP

Richiamato il quadro economico approvato con la predetta determinazione dirigenziale, finanziato con fondi ordinari di bilancio / avanzo libero sul capitolo 2699040 "Riqualificazione Centro Polivalente Spazio Arte (AV.LIB)";

MANUTEZIONE STRAORDINARIA E RIQUALIFICAZIONE DELLE FACCIATE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "SPAZIO ARTE" DESTINATE A SERVIZI SOCIALI PUBBLICI – CUP C42H26000420004	
Lavori	130.000,00 €
Oneri della sicurezza	5.000,00 €
Totale	135.000,00 €
Spese tecniche	6.855,33 €
Incentivi (di cui 20% comprensivo spese polizze tecnici)	2.700,00 €
IRAP incentivi	183,60 €
imprevisti	5.561,07 €
Iva 22%	29.700,00 €
totale	45.000,00 €
TOTALE PROGETTO	180.000,00 €

Dato atto che l'importo dell'affidamento, pari a € 135.000,00 oltre IVA, risulta inferiore alla soglia di cui all'art. 50, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 36/2023, che consente l'affidamento diretto dei lavori di importo inferiore a € 150.000,00, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

Dato atto che l'affidamento è stato espletato tramite la piattaforma di intermediazione telematica di Determ. n. 1105 del 14/07/2026 pag. 2/7

Regione Lombardia denominata Sintel, procedura ID 221400273, codice gara SestoSG_62_2026, avviata in data 29/06/2026 con termine ultimo per la presentazione dell'offerta fissato alle ore 12:00 del 03/07/2026;

Dato atto che la lettera di invito ha previsto la presentazione della busta amministrativa e della busta economica, con offerta da esprimersi mediante ribasso unico percentuale sull'importo dei lavori soggetto a ribasso, pari a € 130.000,00, al netto degli oneri della sicurezza pari a € 5.000,00, non soggetti a ribasso;

Dato atto che è stato invitato l'operatore economico COSTRUZIONI GENERALI NICCHIO S.R.L., con sede legale in Trentola Ducenta (CE), Via Roma n. 293, C.F./P.IVA 03317320616, PEC cost.gen.nicchiosrl@legalmail.it; Dato atto che entro il termine stabilito è pervenuta l'offerta dell'operatore economico COSTRUZIONI GENERALI NICCHIO S.R.L., in forma singola, ID offerta 1782806201343, presentata in data 30/06/2026 alle ore 9:56:41, recante ribasso unico percentuale pari all'1,00%;

Dato atto che, a seguito dell'esame della documentazione amministrativa, la busta amministrativa è stata accettata in piattaforma Sintel in data 06/07/2026 e che nella medesima data si è proceduto all'apertura della busta economica e alla proposta di aggiudicazione in favore del suddetto operatore economico;

Ritenuto congruo e conveniente il ribasso offerto in relazione all'importo dell'affidamento, alla natura delle lavorazioni, alle condizioni poste dalla lettera di invito e agli elaborati progettuali;

Rilevato che, applicando il ribasso dell'1,00% all'importo dei lavori soggetto a ribasso, pari a € 130.000,00, l'importo dei lavori al netto del ribasso risulta pari a € 128.700,00, cui si aggiungono € 5.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, per un importo contrattuale pari a € 133.700,00, oltre IVA 22% pari a € 29.414,00, per complessivi € 163.114,00, generando un ribasso iva compresa pari a € 164.700,00 - € 163.114,00 = € 1.586,00 che il rup dispone di far confluire alla voce imprevisti del QE

Dato atto che sono state avviate ed eseguite le verifiche sul possesso dei requisiti generali e speciali dichiarati dall'operatore economico, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, anche mediante consultazione del Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico e delle banche dati disponibili;

Ritenuto, all'esito della valutazione istruttoria svolta dal RUP, che nel caso concreto e allo stato degli atti, non risulti una causa automatica o non automatica di esclusione ai sensi degli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, né un grave illecito professionale tale da rendere dubbia l'integrità o affidabilità dell'operatore ai sensi dell'art. 98 del medesimo decreto, avuto riguardo all'assenza di automatismi espulsivi, alla documentazione prodotta, al possesso dell'attestazione SOA richiesta, alla regolarità contributiva e fiscale e alle ulteriori verifiche agli atti;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, l'organo competente, esaminata la proposta di aggiudicazione e verificato il possesso dei requisiti in capo all'offerente, dispone l'aggiudicazione, che è immediatamente efficace;

Ritenuto pertanto di aggiudicare/affidare i lavori in oggetto a COSTRUZIONI GENERALI NICCHIO S.R.L., per l'importo contrattuale di € 133.700,00, oltre IVA 22% pari a € 29.414,00, per complessivi € 163.114,00;

Ritenuto per quanto esposto relativamente ai conteggi del ribasso di gara di disporre le seguenti movimentazioni contabili secondo le disposizione del rup di far confluire alla voce IMPREVISTI IL RIBASSO DI GARA come sopra calcolato:

CAPITOLO	IMPEGNO	SUBIMPEGNO	VOCE QE	IMPORTO	VARIAZIONE	IMP. FINALE	FIN/ COPERTURA
2699040	9632/2026	530/2026	LAVORI	164.700,00 €	- € 1.586,00	€ 163.114,00	AV.L/CP
2699040	9632/2026	531/2026	IMPREVISTI	5.561,07 €	+ € 1.586,00	€ 7.147,07	AV.L/CP

Il Quadro economico di progetto si ridetermina e approva come di seguito dettagliato:

MANUTEZIONE STRAORDINARIA E RIQUALIFICAZIONE DELLE FACCIADE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "SPAZIO ARTE" DESTINATE A SERVIZI SOCIALI PUBBLICI – CUP C42H26000420004	
Lavori	130.000,00 € - € 1.300,00 = € 128.700,00
Oneri della sicurezza	5.000,00 €
Totale	133.700,00 €

Spese tecniche	6.855,33 €
Incentivi (di cui 20% comprensivo spese polizze tecnici)	2.700,00 €
IRAP incentivi	183,60 €
imprevisti	5.561,07 € + € 1.586,00 = € 7.147,07
Iva 22%	29.700,00 € - € 286,00= € 29.414,00
totale	46.300,00 €
TOTALE PROGETTO	180.000,00 €

Precisato che l'Operatore prescelto non risulta essere affidatario per la seconda volta consecutiva di commessa rientrante nello stesso settore merceologico/categoria di opere/settore di servizi e nella stessa fascia di valore economico precostituita dall'Amministrazione in sede di vigente Piano Anticorruzione PTPC 2025/2027, approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 11 del 30/1/2025

Ritenuto di provvedere in merito e di assumere gli impegni di spesa, con imputazione agli esercizi nei quali l'obbligazione viene a scadere;

Visto il principio contabile applicato alla contabilità finanziaria allegato 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011;

Verificato il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente PTPC 2026/2028 adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 12/02/2026;

Verificata l'insussistenza dell'obbligo di astensione, relativo alle potenziali situazioni di conflitto di interesse nell'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art 1, comma 42, lettera h) della L. 190/2012, dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 4 e 5 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.103 del 8.4.2014;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e il vigente regolamento comunale sui controlli interni;

Visto il decreto sindacale di attribuzione dell'incarico di Dirigente del Settore Edilizia pubblica e Global service - Verde all'arch. Antonio Di Giorgio – Protocollo Generale n. 22/2021 del 02/11/2021, con decorrenza dal 2 novembre 2021 e successive integrazione contrattuali.

Visti:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza", art. 151 "Principi in materia di contabilità", art. 153 "Servizio economico finanziario";
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi."
- il D. Lgs. 36/2023
- il D.Lgs. n. 118/2011;
- il D.Lgs. n. 165/2001;
- il D.Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 e ss.mm.ii. ad oggetto "Riordino della disciplina riguardanti gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni", in particolare l'art. 23 "Obblighi di pubblicazione concernenti i provvedimenti amministrativi" e 37 "Obblighi di pubblicazione concernenti i contratti pubblici di lavori, servizi e forniture",
- lo statuto comunale;
- il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il regolamento comunale di contabilità;
- il regolamento comunale dei contratti;
- il regolamento comunale sui controlli interni;

Dato atto che il presente provvedimento avrà esecutività qualora verrà apposto il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria di cui all'art. 183, comma 7, del D.Lgs. 267/2000;

DETERMINA

- di richiamare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto

- di approvare il report della procedura Sintel ID 221400273, codice gara SestoSG_62_2026, relativo all'affidamento dei lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione delle facciate dell'immobile denominato "Spazio Arte", destinate a servizi sociali pubblici, allegato agli atti della procedura;
- di prendere atto dell'offerta presentata dall'operatore economico COSTRUZIONI GENERALI NICCHIO S.R.L., con sede legale in Trentola Ducenta (CE), Via Roma n. 293, C.F./P.IVA 03317320616, PEC cost.gen.nicchiosrl@legalmail.it, recante ribasso unico percentuale pari all'1,00% sull'importo dei lavori soggetto a ribasso;
- Rilevato che, applicando il ribasso dell'1,00% all'importo dei lavori soggetto a ribasso, pari a € 130.000,00, l'importo dei lavori al netto del ribasso risulta pari a € 128.700,00, cui si aggiungono € 5.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, per un importo contrattuale pari a € 133.700,00, oltre IVA 22% pari a € 29.414,00, per complessivi € 163.114,00, generando un ribasso iva compresa pari a
 $\text{€ } 164.700,00 - \text{€ } 163.114,00 = \text{€ } 1.586,00$ che il rup dispone di far confluire alla voce imprevisti del QE
- di aggiudicare, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. a), e dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, i lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione delle facciate dell'immobile denominato "Spazio Arte", destinate a servizi sociali pubblici, CUP C42H26000420004 – CIG BC4D304FE4, all'operatore economico COSTRUZIONI GENERALI NICCHIO S.R.L., per l'importo contrattuale di € 133.700,00, di cui € 128.700,00 per lavori al netto del ribasso ed € 5.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA 22% pari a € 29.414,00, per complessivi € 163.114,00;
- Ritenuto per quanto esposto relativamente ai conteggi del ribasso di gara di disporre le seguenti movimentazioni contabili secondo le disposizione del rup di far confluire alla voce IMPREVISTI IL RIBASSO DI GARA come sopra calcolato:

CAPITOLO	IMPEGNO	SUBIMPEGNO	VOCE QE	IMPORTO	VARIAZIONE	IMP. FINALE	FIN/ COPERTURA
2699040	9632/2026	530/2026	LAVORI	164.700,00 €	- € 1.586,00	€ 163.114,00	AV.L/CP
2699040	9632/2026	531/2026	IMPREVISTI	5.561,07 €	+ € 1.586,00	€ 7.147,07	AV.L/CP

- di dare atto che il Quadro economico di progetto si ridetermina e approva come di seguito dettagliato:

MANUTEZIONE STRAORDINARIA E RIQUALIFICAZIONE DELLE FACCIATE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "SPAZIO ARTE" DESTINATE A SERVIZI SOCIALI PUBBLICI – CUP C42H26000420004	
Lavori	130.000,00 € - € 1.300,00 = € 128.700,00
Oneri della sicurezza	5.000,00 €
Totale	133.700,00 €
Spese tecniche	6.855,33 €
Incentivi (di cui 20% comprensivo spese polizze tecnici)	2.700,00 €
IRAP incentivi	183,60 €
imprevisti	5.561,07 € + € 1.586,00 = € 7.147,07
Iva 22%	29.700,00 € - € 286,00 = € 29.414,00
totale	46.300,00 €
TOTALE PROGETTO	180.000,00 €

- di attestare che i lavori avranno termine entro il 31.12.2026
- di assumere impegno definitivo ai sensi dell'articolo 183 del d.Lgs. n 267/2000 e del principio contabile applicato all. 4/2 al d.Lgs. n. 118/2011, l'importo di € 163.114,00 a favore della Costruzioni generali Nicchio srl come da scheda contabile allegata parte integrante che qui si approva, somme corrispondenti ad obbligazioni giuridicamente perfezionate, con imputazione agli esercizi in cui le stesse sono esigibili:

Eserc. Finanz.	2026	LAVORI E IVA
CIG	BC4D304FE4	CUP

				C42H26000420004
Capitolo	Descrizione			
2699040	RIQUALIFICAZIONE CENTRO POLIVALENTE SPAZIO ARTE (AV.LIB) RIQUALIFICAZIONE CENTRO POLIVALENTE SPAZIO ARTE (AV.LIB)			
Modalità finan.	av. Lib		Finanz. da CP/FPV	cp
Esercizio di	esigibilità	2026	2027	2028
(corrispondente all'importo complessivo)		€ 163.114,00	€.	€.
				Anni successivi

- di accertare, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 183, comma 8, del d.Lgs. n. 267/2000, che il programma dei pagamenti contenuto nella tabella che precede è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e con i vincoli di finanza pubblica;
- di trasmettere il presente provvedimento al Servizio Gare e Contratti per gli adempimenti di loro spettanza
- di dare atto che l'aggiudicazione è immediatamente efficace ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, essendo state svolte le verifiche sul possesso dei requisiti generali e speciali in capo all'operatore economico aggiudicatario, con le valutazioni riportate in premessa;
- di dare atto che, prima della stipulazione del contratto, l'affidatario dovrà costituire garanzia definitiva ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D.Lgs. 36/2023, nella misura del 5% dell'importo contrattuale, pari a € 6.685,00;
- di dare atto che il contratto verrà stipulato ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o piattaforma telematica, e che non trova applicazione il termine dilatorio ai sensi dell'art. 18, comma 3, lett. d), del D.Lgs. 36/2023;
- di dare atto che la liquidazione avverrà a seguito di emissione di fattura elettronica da parte della ditta entro 30 gg dal ricevimento.
- di dare atto che l'appaltatore è tenuto al rispetto della legge n. 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, del Patto di integrità, del Protocollo di legalità, delle clausole della lettera di invito, del Capitolato Speciale d'Appalto, degli elaborati progettuali, dei CAM Edilizia 2025 richiamati nella lettera di invito, nonché di ogni ulteriore obbligo applicabile in materia di sicurezza sul lavoro, tutela del lavoro, regolarità contributiva, fiscale e assicurativa;
- di dare atto che l'eventuale subappalto resta subordinato alla preventiva autorizzazione della Stazione appaltante e al rispetto dell'art. 119 del D.Lgs. 36/2023, della lettera di invito e delle dichiarazioni rese dall'operatore economico in sede di procedura;
- di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del d.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
- di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al d.Lgs. n. 33/2013;
- di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento, oltre all'impegno di cui sopra, non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- di rendere noto ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/1990 che il responsabile del procedimento è l'arch. Antonio Di Giorgio;
- di rendere noto ai sensi dell'art. 15 del D.lgs 36/2023 che il responsabile unico del progetto è l'arch Antonio Di Giorgio;
- di trasmettere la presente determinazione al responsabile del servizio finanziario per le conseguenti annotazioni contabili e per l'espressione del visto di regolarità contabile ai sensi del vigente regolamento di contabilità, dando atto che la sua efficacia decorrerà da tale visto;

- di attestare che la presente determinazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio.

**Sesto San Giovanni, lì
14/07/2026**

**Il Dirigente
(DI GIORGIO ANTONIO)
con firma digitale**