



1.3 SERVIZIO LAVORI, SICUREZZA, PROVVEDITORATO E PATRIMONIO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n. 45 del 19/01/2026

Oggetto: Risoluzione del contratto relativo agli Interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del Collegio Casa dello Studente di Via Pascoli in Perugia (CUP H94B16000160002 - CIG B311C42637), per grave inadempimento, grave irregolarità e grave ritardo ai sensi dell'art. 122 del D. Lgs. 36/2023, sottoscritto con HOUSINGEST NETWORK S.R.L. il 27.11.2024, Rep. n. 38/2024.

Il dirigente del Servizio:
Dott. Gianluca Sabatini
(Firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente)

IL DIRIGENTE

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241;

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165;

VISTO il decreto legislativo del 23 giugno 2011, n. 118;

VISTA la legge regionale 28 febbraio 2000, n. 13;

VISTA la legge regionale 1° febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa;

VISTA la legge regionale 28 marzo 2006, n. 6;

VISTA la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8;

VISTA la DGR n. 183 del 5 marzo 2025 con la quale è stato nominato Amministratore Unico dell'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario dell'Umbria (ADiSU), l'Avv. Giacomo Leonello Leonelli;

VISTO il DPGR n. 23 del 26 marzo 2025 con il quale è nominato, su conforme deliberazione della Giunta regionale n. 183/2025, quale Amministratore Unico dell'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario dell'Umbria (ADiSU), ai sensi dell'articolo 10-quater della legge regionale 6/2006, l'Avv. Giacomo Leonello Leonelli, a decorrere dalla data del presente decreto per la durata di tre anni, in conformità al comma 1 del medesimo articolo 10-quater;

VISTO il decreto dell'Amministratore Unico n. 70 del 30.12.2025 di adozione del Bilancio di previsione dell'Agenzia 2026-2028;

VISTO il regolamento di organizzazione dell'Agenzia;

VISTO il Decreto Legislativo n. 36 del 2023 recante “*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega del Governo in materia di contratti pubblici*” e s.m.i;

ATTESO che:

- con Decreto dell'Amministratore Unico n. 42 del 12.09.2024 veniva approvato, in linea tecnica ed economica, il progetto esecutivo avente ad oggetto “*Interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del Collegio Casa dello Studente di Via Pascoli in Perugia*”, per un importo totale dei lavori da appaltare di € 2.244.949,19, di cui 2.178.388,40 soggetti a ribasso ed € 66.560,79 per costi della sicurezza non ribassabili. In particolare, i lavori sono riconducibili alla categoria OG2, per un importo di € 1.313.284,16, subappaltabile nei limiti del 50%, e alla categoria OG11, per un importo di € 931.665,03, subappaltabile al 100% - CUP H94B16000160002 – RUP Ing. Elena Chessa;
- con Determinazione Dirigenziale n. 946 del 30.10.2024 veniva disposta l'aggiudicazione dei lavori in parola all'operatore economico HOUSINGEST NETWORK S.R.L. con sede in via Nemorense 18, 00199 Roma (RM) - P.IVA 11436591009, che ha offerto un ribasso del 20,83% da applicare all'importo di € 2.178.388,40, oltre € 66.560,79 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso – CIG B311C42637;
- in data 27.11.2024 è stato stipulato il Contratto d'appalto tra l'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario dell'Umbria e l'operatore economico HOUSINGEST NETWORK S.R.L., Rep. n 38/2024, per un importo contrattuale pari ad € 1.791.190,89 di cui € 66.560,79 per costi della sicurezza, oltre l'IVA al 10%;

RICHIAMATO in particolare l'art. 16 del CSA – parte amministrativa (*Termini per l'ultimazione dei lavori*) che prevede:

1. *Il termine per l'ultimazione dei lavori è pari a 400 (quattrocento) giorni naturali e consecutivi dalla data riportata nel verbale di inizio lavori.*

2. *L'appaltatore è obbligato a rispettare l'esecuzione delle lavorazioni secondo quanto disposto dal cronoprogramma a corredo del progetto esecutivo;*

RICHIAMATO, altresì, l'art. 36 del CSA - parte amministrativa (*Pagamenti in acconto*), il quale prevede che l'Appaltatore abbia titolo ai pagamenti in acconto in corso d'opera esclusivamente al

raggiungimento di un credito, determinato secondo le risultanze del registro di contabilità e dello stato di avanzamento lavori, pari ad euro 400.000,00 (quattrocentomila/00);

EVIDENZIATO che:

- i lavori sono stati consegnati con verbale in data 05.12.2024 e la loro ultimazione, in relazione al tempo utile assegnato, deve avvenire entro il 09.01.2026;
- l'appalto è finanziato con fondi MUR e il rispetto del termine di ultimazione dei lavori, costituisce condizione essenziale per la conservazione del finanziamento, salvo il verificarsi di cause impreviste e imprevedibili debitamente documentate;
- la missione istituzionale dell'Ente consiste nell'assicurare alloggio agli studenti meritevoli e privi di mezzi, e il mancato completamento dell'intervento comporta la necessità di reperire posti letto sul mercato, con conseguente incremento dei costi a carico dell'Amministrazione per garantire l'assegnazione agli aventi diritto;
- tenendo conto della data di consegna dei lavori e rapportando tutto al cronoprogramma di progetto, parte integrante del contratto d'appalto, le scadenze per l'esecuzione delle categorie di lavorazioni sono così riassunte:

CATEGORIA DI LAVORAZIONI	DI	DURATA STIMATA	INIZIO PREVISTO	FINE PREVISTA
Allestimento del cantiere		26 gg	05.12.2024	30.12.2024
Opere di demolizione		40-50 gg	12.12.2024	20.02.2025
Opere di sostegno e strutturali		30-50 gg	08.01.2025	10.03.2025
Opere edili interne		120-150 gg	24.02.2025	30.10.2025
Impianti tecnici		120-150 gg	10.03.2025	20.11.2025
Opere edili esterne		80 -100 gg	07.04.2025	15.10.2025
Ripiegamento cantiere		30 gg	10.12.2025	09.01.2026

PREMESSO che, sin dalle prime fasi di avvio del cantiere, l'operato dell'Appaltatore ha evidenziato significative criticità gestionali e comportamentali, tali da far emergere profili di inadempienza, negligenza e condotta non conforme ai doveri di lealtà e diligenza contrattuale nell'esecuzione delle obbligazioni assunte, con conseguente compromissione dei principi di correttezza, trasparenza e buona amministrazione che devono improntare l'esecuzione dei contratti pubblici. Tanto premesso, si rappresenta infatti che:

- con Determinazione Dirigenziale n. 1153 del 12.12.2024 è stata autorizzata e liquidata l'anticipazione contrattuale per € 358.238,17 netti oltre € 35.823,82 per IVA; nondimeno, l'Appaltatore non ha provveduto, da subito, al pagamento delle prestazioni rese dai soggetti che hanno operato per suo conto, ivi compresi il subappaltatore, il Direttore Tecnico di cantiere e i diversi subaffidatari. Tale inadempimento è stato contestato alla S.A. con plurime e reiterate istanze dei creditori di intervento sostitutivo, tutte ritualmente acquisite al Protocollo dell'Ente, determinando anche l'attivazione di iniziative esecutive da parte di terzi come l'atto di preccetto con il quale viene intimata all'Appaltatore la immediata riconsegna della gru installata in cantiere, quale diretta conseguenza del perdurante mancato pagamento dei canoni di locazione;
- ad oggi, a fronte di lavorazioni eseguite per un importo pari ad € 117.959,31, come stimato nella relazione particolareggiata del 07.01.2026 del Direttore dei Lavori, nettamente inferiore rispetto all'anticipazione contrattuale percepita e del totale inadempimento nei pagamenti, emergono fondati dubbi circa la corretta e vincolata destinazione delle somme erogate dalla Stazione Appaltante, le quali sarebbero dovute essere state impiegate esclusivamente per l'esecuzione dell'appalto in oggetto; tali profili risultano ulteriormente aggravati dalla successiva richiesta avanzata dall'Appaltatore e acquisita al Prot. n. 2796 del

11.06.2025, di riduzione a 150.000,00 euro dell'importo minimo dei primi due SAL che, inserendosi in un contesto di mancata esecuzione delle lavorazioni programmate, risulta palesemente contraddittoria e non coerente con la gestione delle risorse già anticipate;

- in data 29.07.2025 è pervenuta alla Stazione Appaltante, prot. A.Di.S.U. n. 3571, una richiesta di pagamento immediato da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A., quale cessionaria di un presunto credito vantato dall'Appaltatore HOUSINGEST NETWORK S.R.L. relativo alla fattura n. 15/25 del 19.02.2025, per l'importo di euro 176.340,77; fattura mai trasmessa né formalmente ricevuta dalla Stazione Appaltante, emessa in assenza di qualsivoglia stato di avanzamento lavori e, pertanto, in difetto di un credito effettivamente maturato, in violazione della disciplina contrattuale e contabile vigente. Tale condotta, priva di fondamento contrattuale, è gravemente scorretta e contraria ai principi di buona fede e correttezza, configurando un ulteriore profilo di inadempimento, senza che l'Appaltatore abbia chiarito le ragioni dell'indebita emissione della fattura né della successiva cessione del presunto credito, oltre al grave fatto che, alla data di emissione della fattura, ovvero il 19.02.2025, non risultava ultimato neppure l'allestimento del cantiere, come attestato dal Direttore dei Lavori;

VISTI i verbali del 05.09.2025 e del 10.09.2025, redatti ai sensi dell'art. 122 del D. Lgs. 36/2023, nonché la relazione particolareggiata redatta dal Direttore dei lavori in data 07.01.2026, acquisita al Prot. al n. 0019 del 07.01.2026, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente atto, dai quali emerge un quadro di reiterati e gravi inadempimenti, che possono così riassumersi:

- a far data dal 05.12.2024 e sino al 17.03.2025, l'Impresa si è limitata al solo allestimento del cantiere, dopodiché hanno avuto inizio le attività di demolizione che sono proseguite sino al 30.06.2025, eseguite integralmente dal subappaltatore, rimasto privo di remunerazione nonostante la deroga contrattuale al pagamento diretto da parte della Stazione Appaltante imponesse all'Appaltatore l'obbligo di provvedervi. È seguito un totale abbandono del cantiere inducendo la DL a convocare l'Impresa per chiarimenti in merito ai significativi ritardi, alla perdurante assenza di personale e al mancato rispetto del cronoprogramma contrattuale. Solo in data 04.08.2025 l'Impresa dichiarava difficoltà finanziarie, assumendo tuttavia l'impegno a riprendere le attività entro il mese di agosto, a trasmettere un cronoprogramma aggiornato con il quale dimostrare il rispetto dei termini contrattuali, e nell'immediato a procedere alla messa in sicurezza e al ripristino dell'ordine nel cantiere alla luce del completo stato di abbandono;
- il 28.08.2025 il Direttore dei Lavori ordinava all'Impresa, non avendovi provveduto, di procedere con urgenza alla messa in sicurezza del cantiere, senza però ricevere riscontro; il 01.09.2025 veniva accertata la mancata ripresa dei lavori e la mancata esecuzione delle attività di messa in sicurezza, per cui l'Impresa veniva convocata per un contraddittorio per il 05.09.2025;
- il 05.09.2025 l'impresa non si è presentata all'incontro; si è proceduto ugualmente ad effettuare il sopralluogo in cantiere accertando una pluralità di gravi criticità relative allo stato del cantiere e all'andamento delle lavorazioni, come dettagliato nel verbale redatto in pari data. Contestualmente il CSE redigeva il proprio verbale documentando gravi carenze in materia di sicurezza diffidando l'Impresa alla loro immediata eliminazione;
- con nota dell'08.09.2025 il RUP ha convocato l'Impresa per il 10.09.2025, intimando: – di presentarsi con un numero adeguato di maestranze operative – di ripristinare le condizioni minime di sicurezza del cantiere e proteggere le strutture esistenti – di trasmettere un cronoprogramma aggiornato coerente con il termine contrattuale del 09.01.2026 – di presentarsi con il nuovo Direttore di cantiere, a seguito delle dimissioni del precedente DTC del 21.07.2025;
- in data 09.09.2025 l'Impresa ha comunicato il nominativo del DTC provvisorio, trasmesso un nuovo cronoprogramma e dichiarato che le lavorazioni sarebbero riprese il 15.09.2025;
- nel sopralluogo del 10.09.2025, svolto in contraddittorio con l'Impresa e redatto il relativo

verbale, si è evidenziato: – l’assenza totale di personale operativo e la sospensione di fatto delle attività – la mancata esecuzione delle prescrizioni impartite da RUP, DL e CSE, in particolare in materia di sicurezza – l’assenza di misure di protezione atte a salvaguardare la Chiesa di San Matteo dalle infiltrazioni, nonostante il vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – l’incoerenza e non sostenibilità del cronoprogramma presentato, rispetto alle lavorazioni residue e alle capacità organizzative dimostrate dall’Impresa e quindi l’impegno, entro la prima settimana di ripresa dei lavori, a trasmettere una relazione sulle modalità di attuazione del cronoprogramma, ma mai adempiuto, oltre all’impegno, anche questo mai adempiuto, a relazionare sul rispetto delle norme di sicurezza – la volontà dell’Impresa di riprendere i lavori il 15.09.2025 mediante nove unità di personale distaccate dalla P.R. Appalti s.r.l. – la perdurante morosità dell’Impresa nei confronti del subappaltatore e dei subcontraenti, con richieste di intervento sostitutivo non ancora sanate;

- a partire dal 15.09.2025 veniva accertata una ripresa solo parziale e irregolare delle lavorazioni, svolte esclusivamente da maestranze distaccate, in assenza di personale dell’Appaltatore e in persistenti condizioni di criticità organizzative e di sicurezza, carenza di mezzi e materiali, finanche con l’assenza di idonei locali di cantiere, venuti meno a seguito della rimozione degli stessi da parte del fornitore Logirent srl;
- il 13.10.2025 i lavori sono stati sospesi, per giorni 10, su richiesta reiterata dell’Impresa, a causa di malattia del Legale Rappresentante e, nello stesso giorno, il CSE rilevava in cantiere la presenza di maestranze distaccate inattive in manifesta protesta per i mancati pagamenti da parte di HOUSINGEST nei confronti della distaccante P.R. Appalti s.r.l. e conseguentemente dei loro stipendi, e da una di queste veniva fatto oggetto di gravi minacce;
- in data 16.10.2025 l’Ispettorato del Lavoro, su richiesta del RUP e con l’assistenza dei Carabinieri della Caserma Fortebraccio, effettuava un sopralluogo in cantiere, durante il quale venivano riscontrate talune maestranze distaccate che reiteravano richieste minacciose e aggressive nei confronti del CSE e del RUP per le mancate retribuzioni a seguito dei mancati pagamenti da parte dell’Appaltatore HOUSINGEST NETWORK S.R.L;
- in data 20.10.2025 e 29.10.2025 si tenevano due riunioni presso la sede dell’Agenzia, richieste dall’Impresa, finalizzate rispettivamente all’esame delle criticità emerse in cantiere e alla valutazione della risoluzione contrattuale, nonché alla quantificazione dei lavori eseguiti dall’Impresa stessa. La riunione del 20 si teneva anche alla presenza del Legale Rappresentante dell’Impresa distaccante il quale nel contempo riceveva telefonate minacciose da parte delle proprie maestranze distaccate, minacce rivolte sia nei suoi confronti che nei confronti dell’Impresa distaccataria, e per tale motivo la S.A. invitava entrambi a liberare il cantiere dall’occupazione di tali maestranze. Nella riunione del 29, l’Impresa, pur riservandosi valutazioni sulla quantificazione dei lavori, comunicava di aver già depositato in data 22.10.2025 un ricorso ex art. 44 CCII con misure protettive impeditive della risoluzione contrattuale, auspicando al contempo comprensione e la volontà di non ostacolare il percorso di risanamento avviato dalla Società;
- per quanto sopra, pertanto, l’Impresa veniva invitata a riprendere le lavorazioni, dimostrando ancora una volta una persistente e oggettiva incapacità organizzativa, tecnica e operativa, omettendo di predisporre le adeguate maestranze, i mezzi e le risorse minime necessarie e assumendo un atteggiamento meramente dilatorio, nonostante le puntuali indicazioni operative fornite dalla Stazione Appaltante. Con nota Prot. n. 5106 del 21.11.2025 il RUP ha pertanto intimato formalmente, in via definitiva, la ripresa delle lavorazioni entro il termine del 03.12.2025, ai sensi dell’art. 122 del D.Lgs. 36/2023; diffida rimasta del tutto inevasa, come accertato nel sopralluogo del 03.12.2025.

L’Impresa si è limitata a riscontrare la predetta diffida con nota del 01.12.2025, Prot. n. 5195 del 02.12.2025, articolando un’elencazione di circostanze non idonee a giustificare l’inerzia operativa che ha caratterizzato l’esecuzione dell’appalto sin dall’avvio dei lavori, dalla quale

emerge, invece, l'incapacità di eseguire anche lavorazioni elementari, la totale assenza di maestranze e attrezzature proprie e la pretesa di subordinare ogni determinazione all'ipotizzata cessione del ramo d'azienda in categoria OG2, operazione priva di concretezza e comunque estranea all'interesse pubblico. Tale posizione si è conclamata nella mancata ripresa delle lavorazioni entro il termine ultimo assegnato del 03.12.2025;

- tenuto conto delle sospensioni legittime dei lavori per complessivi giorni 11, la nuova fine lavori è prevista per il 20.01.2026 e, a fronte di una data di ultimazione ormai imminente, le lavorazioni, per come stimate dal D.L., sono dell'ordine del 6,58% dell'importo contrattuale;

VISTA la proposta di risoluzione del contratto a firma del Responsabile Unico del Progetto per grave inadempimento, grave irregolarità e grave ritardo ex art. 122 del D. Lgs. 36/2023, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

PRESO ATTO altresì:

- della nota acquisita al Prot. n. 4885 del 29.10.2025 con cui l'Impresa HOUSINGEST NETWORK SRL comunicava di aver depositato in data 22.10.2025, presso il Tribunale di Roma, ricorso per l'accesso a uno strumento di regolazione della crisi ex art. 44 CCII, con contestuale richiesta di misure protettive, sostenendo che tra le misure protettive automaticamente efficaci vi è “*il divieto di risolvere gli appalti in essere o di revocare l'aggiudicazione*”. Tale comunicazione è supportata da visura camerale aggiornata attestante l'iscrizione del procedimento;
- della notifica acquisita al Prot. n. 5299 del 09.12.2025 da parte dei legali dell'Impresa del ricorso prenotativo ex art. 44 CCII e la domanda per la concessione delle misure ex art. 54 CCII e un'istanza urgente per le misure cautelari nei confronti del Comune di Palena (CH). La notifica è inoltre rivolta a vari Istituti di credito e altrettante Stazioni Appaltanti;

ATTESO che:

- dall'esame del ricorso di cui sopra emerge una situazione economico-finanziaria gravemente compromessa, già pienamente manifesta prima della stipula del contratto d'appalto avvenuta a fine novembre 2024. La documentazione prodotta dall'operatore economico evidenzia un numero rilevante di posizioni debitorie nei confronti di istituti bancari, enti previdenziali, Agenzia delle Entrate, fornitori, subappaltatori e dipendenti, nonché la presenza di numerosi decreti ingiuntivi esecutivi emessi nel corso del 2024 e dei primi mesi del 2025, alcuni dei quali seguiti da atti di precetto e procedure esecutive.

Tale quadro dimostra che, già al momento della sottoscrizione del contratto, l'Impresa versava in una condizione di instabilità economica incompatibile con l'assunzione di nuovi obblighi contrattuali nei confronti della Stazione Appaltante. Ne consegue che, alla data dell'erogazione dell'anticipazione contrattuale, l'operatore non disponeva delle condizioni minime per garantire la regolare esecuzione delle prestazioni: l'anticipazione risulta integralmente assorbita senza generare alcuna effettiva capacità operativa, mentre non sono stati corrisposti i pagamenti dovuti ai subappaltatori e ai fornitori impiegati nell'appalto.

Inoltre, dall'istanza cautelare proposta dall'operatore economico nei confronti del Comune di Palena (CH) emerge che anche tale Amministrazione ha disposto la risoluzione di un contratto di lavori affidato al medesimo soggetto, per motivazioni analoghe a quelle riscontrate nel presente appalto. Tale circostanza conferma un quadro di complessiva inaffidabilità dell'Impresa nell'adempimento degli obblighi contrattuali assunti con le Stazioni Appaltanti.

- il Tribunale di Roma con Decreto del 05-07.11.2025, ai sensi degli artt. 54 co. 2 e 55 co. 3 C.C.I.I., ha accolto la domanda di conferma delle misure protettive presentate dall'Impresa con l'effetto di inibire l'inizio o la prosecuzione di azioni esecutive e cautelari sul patrimonio del debitore e nominato il Commissario Giudiziale nella persona del Dott. Fabio Ubaldi;
- la facoltà della Stazione Appaltante di risolvere il contratto per grave inadempimento costituisce esercizio di un potere contrattuale non assimilabile in alcun modo ad un'azione

esecutiva, e non rientrante tra le misure protettive concesse dal Tribunale di Roma nel procedimento ex art. 44 C.C.I.I.;

CONSIDERATO pertanto che:

- la crisi finanziaria dell’Impresa ha comportato l’arresto irreversibile delle attività di cantiere, riconducibile a inadempimenti contrattuali anteriori al ricorso, con la conseguenza che la risoluzione si configura come misura obbligata a tutela dell’interesse pubblico;
- che le circostanze sopra evidenziate poste a fondamento della presente risoluzione riguardano gravi inadempimenti sia di natura tecnica – tra cui ritardi nell’esecuzione, prolungata sospensione delle attività di cantiere e violazioni delle prescrizioni in materia di sicurezza – sia di natura economica, come i mancati pagamenti segnalati dai creditori alla Stazione Appaltante;

RITENUTO pertanto sussistere tutte le condizioni per risolvere il contratto relativo agli “*Interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del Collegio Casa dello Studente di Via Pascoli in Perugia*” per grave inadempimento, grave irregolarità e grave ritardo ai sensi dell’art. 122 del D.Lgs. 36/2023;

CONSIDERATO che con la sottoscrizione del presente atto se ne attesta la legittimità;

DETERMINA

1. **di dare atto** che le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di dichiarare risolto** il contratto di appalto Rep. n. 38/2024 stipulato in data 27.11.2024 relativo agli “*Interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del Collegio Casa dello Studente di Via Pascoli in Perugia*” per grave inadempimento, grave irregolarità e grave ritardo ai sensi dell’art. 122 del D. Lgs. 36/2023;
3. **di dare immediato corso** ai seguenti provvedimenti in danno dell’Impresa HOUSINGEST NETWORK S.R.L:
 - a) **Recupero anticipazione contrattuale**: procedere all’immediata escussione della Garanzia Fidejussoria per l’anticipazione, numero N00384/115239970 rilasciata da Groupama Assicurazioni, del valore capitale di € 367.194,13;
 - b) **Cauzione definitiva**: procedere all’immediata escussione della Cauzione definita, numero N00384/115212111 rilasciata da Groupama Assicurazioni, per l’importo di € 89.559,55;
 - c) **Penali**: procedere all’applicazione delle penali contrattuali eventualmente maturate;
4. **di notificare** il presente atto al Direttore dei Lavori disponendo che, entro 20 giorni dal ricevimento della presente, curi la redazione dello stato di consistenza dei lavori già eseguiti, l’inventario dei materiali, macchine e mezzi d’opera e la relativa presa in consegna, ai sensi dell’art. 10 comma 4 dell’Allegato II.14 del D. Lgs. 36/2023, e di attivare, unitamente al RUP, tutte le iniziative necessarie per liberare l’area di cantiere;
5. **di riservarsi** di quantificare gli ulteriori danni conseguenti e riconnessi all’inadempimento dell’Impresa appaltatrice;
6. **di procedere** alla segnalazione all’Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) prevista dalle norme vigenti;
7. **di dare atto** che le richieste di intervento sostitutivo per il pagamento diretto da parte della S.A., acquisite al protocollo dell’Agenzia, saranno verificate in sede di redazione dello Stato di Consistenza e del Conto Finale, ai fini della loro ammissibilità;
8. **di notificare** il presente atto all’Impresa HOUSINGEST NETWORK S.R.L, con sede in Via Nemorense 18 – 00199 Roma, P.IVA 11436591009 (housingestnetwork@pec.it);
9. **di notificare** altresì il presente atto al Collaudatore tecnico-amministrativo in corso d’opera, al Collaudatore statico e tecnico funzionale impianti, al CSE e al Supporto al RUP in esecuzione;
10. **di rinviare** a successivo atto le conseguenti determinazioni in merito alla realizzazione

- dell'opera;
11. **di dare atto che** il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione sul sito internet dell'Agenzia in "Amministrazione Trasparente" ai sensi del Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013 nella sezione "Provvedimenti dirigenti, Art. 23";
 12. **di dichiarare che** l'atto è immediatamente efficace.

Perugia, 19/01/2026

L'Istruttore

Ing. Elena Chessa
(Firmato con firma elettronica ai sensi della normativa vigente)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA

Oggetto: Risoluzione del contratto relativo agli Interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del Collegio Casa dello Studente di Via Pascoli in Perugia (CUP H94B16000160002 CIG B311C42637), per grave inadempimento, grave irregolarità e grave ritardo ai sensi dell'art. 122 del D. Lgs. 36/2023, sottoscritto con HOUSINGEST NETWORK S.R.L. il 27.11.2024, Rep. n. 38/2024.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della determinazione dirigenziale.

Perugia, 19/01/2026

Il responsabile dell'istruttoria

Ing. Elena Chessa
(Parere apposto con firma elettronica ai sensi della normativa vigente)

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: SABATINI GIANLUCA

CODICE FISCALE: TINIT-SBTGLC73P26H501V

DATA FIRMA: 19/01/2026 15:18:46

IMPRONTA: 30613132613739616238653633316334646633356631356638333764633630326262363064616137

LAVORI: Interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del collegio Casa dello Studente di Via Pascoli in Perugia – CUP H94B16000160002

COMMITTENTE: Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario dell’Umbria (A.Di.S.U.)

IMPRESA ESECUTRICE: Housingest Network S.r.l. con sede in Via Nemorense 18 – 00199 Roma, P.IVA 11436591009

CONTRATTO: Stipulato in data 27.11.2024, Rep. A.Di.S.U. n. 38/2024 del 02.12.2024

IMPORTO CONTRATTUALE: € 1.791.190,89

INIZIO LAVORI: 05.12.2024

DURATA LAVORI: 400 giorni naturali e consecutivi

FINE LAVORI: 09.01.2026

UFFICIO DIREZIONE LAVORI:

Direttore dei Lavori: Arch. Giovanni Venturini

Direttore operativo strutture: Ing. Luca Leonardi

Direttore operativo impianti: Ing. Lorenzo Biondi

Direttore operativo edile: Ing. Matteo Scoccia

COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN ESECUZIONE: Geom. Enzo Tondini

RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO: Ing. Elena Chessa

RELAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL DIRETTORE DEI LAVORI

1. Oggetto

Proposta di risoluzione del contratto di appalto per grave inadempimento dell’impresa esecutrice

Con la presente relazione, nella mia qualità di Direttore dei Lavori, rappresento formalmente al Responsabile Unico di Progetto la situazione di grave e perdurante inadempimento da parte dell’Impresa affidataria, tale da compromettere irrimediabilmente la regolare esecuzione dell’appalto e da determinare, a seguito dell’abbandono del cantiere, una condizione di rischio per l’edificio stesso, ormai esposto a degrado e a potenziali danni derivanti dalla mancata prosecuzione delle lavorazioni. Tale circostanza rende non più procastinabile la ripresa e conclusione dei lavori e impone, conseguentemente, la risoluzione del contratto nei confronti dell’Appaltatore HOUSINGEST NETWORK S.R.L. ai sensi delle vigenti disposizioni normative e contrattuali.

2. Premessa

1. Con Decreto dell’Amministratore Unico n. 42 del 12/09/2024 l’Agenzia approvava, in linea tecnica ed economica, il progetto esecutivo avente ad oggetto “*Interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del Collegio Casa dello Studente di Via*

Pascoli in Perugia”, per un importo totale dei lavori da appaltare di € 2.244.949,19, di cui 2.178.388,40 soggetti a ribasso ed € 66.560,79 per costi della sicurezza non ribassabili. In particolare, i lavori sono riconducibili alla categoria OG2, per un importo di € 1.313.284,16, subappaltabile nei limiti del 50%, e alla categoria OG11, per un importo di € 931.665,03, subappaltabile al 100%;

2. Con Determinazione Dirigenziale n. 946 del 30.10.2024, l'A.Di.S.U. ha disposto l'aggiudicazione degli “*Interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del collegio Casa dello Studente di Via Pascoli in Perugia*” all'operatore economico HOUSINGEST NETWORK S.R.L. con sede in via Nemorense 18, 00199 Roma (RM), che ha offerto un ribasso del 20,83% (ventivirgolaottantatrepercento) da applicare all'importo di € 2.178.388,40, oltre € 66.560,79 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso. In sede di gara l'operatore ha dichiarato di ricorrere al subappalto nei limiti di legge;
3. In data 27/11/2024 è stato stipulato il relativo Contratto, Rep. A.Di.S.U. n 38/2024, per un importo contrattuale pari ad € 1.791.190,89 (unmilionesettecentonovantumilacentonovanta/89) di cui € 66.560,79 per costi della sicurezza, oltre l'IVA al 10%;
4. Con Determinazione Dirigenziale n. 1153 del 12.12.2024, l'A.Di.S.U. ha autorizzato l'erogazione dell'anticipazione contrattuale pari al 20% sull'importo contrattuale, ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 36/2023, e quindi per € 358.238,17 netti ed € 35.823,82 per IVA al 10%;
5. L'Appaltatore, ai sensi dell'art. 36 del CSA, ha diritto a pagamenti in acconto, in corso d'opera, ogni qual volta il suo credito, al netto del ribasso d'asta e delle prescritte ritenute, raggiunga la cifra di euro **400.000,00** (quattrocentomila/00) come risultante dal registro di contabilità e dallo stato di avanzamento lavori disciplinati dall'art. 14 comma 1, del D.M. 49 del 07.03.2018.

3. Stato dei lavori previsto

1. Ai sensi dell'art. 16 del Capitolato Speciale d'Appalto e dell'art. 8 del Contratto, il termine per l'ultimazione dei lavori è pari a **400 giorni naturali e consecutivi** dalla data riportata nel verbale di inizio lavori.
2. I lavori sono stati consegnati con verbale **in data 05/12/2024** e la loro ultimazione, tenuto conto del tempo utile per l'esecuzione degli stessi, deve avvenire **entro il 09/01/2026**;
3. La definizione dello stato dei lavori previsto si rileva dal cronoprogramma di progetto esecutivo, opportunamente coordinato con la data di consegna dei lavori.

Per garantire una visione completa e strutturata dell'avanzamento previsto delle attività, di seguito viene riportata una sintesi organizzata in forma tabellare:

CATEGORIA DI LAVORAZIONI	DURATA STIMATA	INIZIO PREVISTO	FINE PREVISTA
Allestimento del cantiere	26 gg	05.12.2024	30.12.2024
Opere di demolizione	40-50 gg	12.12.2024	20.02.2025

Opere di sostegno e strutturali	30-50 gg	08.01.2025	10.03.2025
Opere edili interne	120-150 gg	24.02.2025	30.10.2025
Impianti tecnici	120-150 gg	10.03.2025	20.11.2025
Opere edili esterne	80 -100 gg	07.04.2025	15.10.2025
Ripiegamento cantiere	30 gg	10.12.2025	09.01.2026

4. Subappalti e subaffidamenti

Di seguito l'elenco delle imprese autorizzate all'ingresso in cantiere e date di accesso:

- **20.02.2025** – Accesso in cantiere della **Ditta Delfas**, incaricata della realizzazione dell'impianto elettrico di cantiere.
- **24.03.2025** – Accesso in cantiere del **subappaltatore Mino Calò**, incaricato dell'esecuzione di una parte delle demolizioni.
- **16.04.2025** – Accesso in cantiere della **Ditta Nolo Ponteggi**, per la fornitura e il montaggio del ponteggio.
- **16.06.2025** – Accesso in cantiere della **Ditta Passerini Impianti**, per la modifica di una parte della linea acqua a servizio del cantiere.
- **16.06.2025** – Accesso in cantiere della **Ditta Terni Gru**, per la fornitura della gru, e della **Ditta Minestrini**, incaricata delle operazioni di montaggio.

5. Sospensione dei lavori e nuova fine lavori

I lavori sono stati sospesi nei seguenti periodi:

- il giorno 12.05.2025 i lavori sono stati sospesi per complessivi **giorni uno (1)** per consentire il taglio di alcune piante da parte dell'Agenzia Forestale dell'Umbria direttamente incaricata dalla S.A., insistenti nell'area di cantiere;
- con verbale del 10.10.2025, su richiesta reiterata dell'Impresa, a causa di malattia del Legale Rappresentante, il RUP ha sospeso i lavori per **giorni dieci (10)**, a far data dal 13.10.2025, senza che l'esecutore potesse in alcun modo avanzare pretese risarcitorie, poiché la sospensione non era imputabile alla Stazione Appaltante.

Per quanto sopra indicato, i lavori sono rimasti sospesi per complessivi giorni 11; conseguentemente, la nuova scadenza contrattuale è fissata al 20.01.2026.

6. Andamento dei lavori e constatazione delle inadempienze

Ad oggi, sulla scorta del cronoprogramma dei lavori del progetto esecutivo, come più sopra riportato in forma tabellare, risulta che l'appaltatore non ha dato avvio né eseguito la quasi interezza delle lavorazioni previste, determinando un sostanziale scostamento rispetto agli obblighi contrattuali e agli impegni assunti. Anche la limitata parte di lavorazioni effettivamente eseguite risulta essere stata realizzata con significativo ritardo rispetto al cronoprogramma.

In particolare:

- **dal 05.12.2024 al 17.03.2025** l'Impresa Appaltatrice ha provveduto al solo all'allestimento del cantiere;
- il **17.03.2025** hanno avuto inizio le demolizioni, per la quasi totalità eseguite dal subappaltatore Calò Mino alla presenza del DTC dell'Impresa Saimo Campaini. Le attività comprendevano la

demolizione dei tramezzi esistenti, la rimozione delle porte interne, lo smantellamento degli impianti elettrici e idrotermosanitari, nonché la demolizione di pavimenti e rivestimenti. Le operazioni di demolizione e il successivo smaltimento dei materiali di risulta, conferiti a discarica, sono proseguiti fino al **30.06.2025** e hanno riguardato altresì la rimozione delle inferriate alle finestre, la rimozione di finestre e persiane, la rimozione della centrale termica, la demolizione di alcuni solai e la totale demolizione, da cielo a terra, dell'edificio “a cerniera”;

- a far data dal **30.06.2025** si registrava un abbandono di fatto del cantiere, con assenza sia del DTC sia delle maestranze;
- in data **22.07.2025** il Direttore dei Lavori convocava in cantiere, per il giorno **01.08.2025**, l'Appaltatore al fine di acquisire chiarimenti in merito ai significativi ritardi riscontrati nell'esecuzione delle lavorazioni, alla perdurante assenza di maestranze in cantiere e al mancato rispetto del cronoprogramma contrattuale;
- solo in data **04.08.2025** l'Impresa si presentava in cantiere per formalizzare le proprie difficoltà di natura finanziaria, dichiarando tuttavia l'impegno a riprendere le attività di cantiere entro e non oltre il mese di agosto, nonché a trasmettere il cronoprogramma debitamente aggiornato, con il quale dimostrare il rispetto dei termini contrattuali. In tale occasione, nelle more della ripresa delle attività, l'Impresa, alla presenza del RUP, manifestava la propria immediata disponibilità a procedere alla messa in sicurezza e al ripristino dell'ordine nel cantiere, che versava in completo stato di abbandono;
- in data **28.08.2025**, il Direttore dei Lavori, a mezzo PEC, constatato che l'Impresa non aveva dato seguito alla messa in sicurezza del cantiere come promesso nell'incontro del 04.08.2025, ordinava di procedere con urgenza alla messa in sicurezza del cantiere e delle attrezzature presenti in loco, al fine di evitare qualsiasi danno a persone o cose derivante dalla mancata custodia. Nessun riscontro veniva fornito;
- con verbale di visita del giorno **01.09.2025**, il Direttore dei lavori, congiuntamente al CSE, constatava l'assenza totale di maestranze e che nulla era stato fatto per la messa in sicurezza del cantiere;
- il giorno **03.09.2025** constata la totale assenza di mano d'opera in cantiere, non avendo ricevuto il nuovo cronoprogramma aggiornato e avendo constatato altresì che non si era adempiuto all'ordine di servizio del 28.08.2025, il Direttore dei Lavori, a mezzo pec, convocava l'Impresa per il giorno **05.09.2025** per un processo verbale in contraddittorio. Alla lettera di convocazione venivano allegati il verbale di visita in cantiere del 1° settembre 2025 e la relativa documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi;
- il giorno **04.09.2025** il RUP intimava, con nota in pari data, all'impresa appaltatrice la messa in sicurezza del cantiere e la protezione dell'immobile da ulteriori danni, oltre a non disertare l'incontro fissato per il giorno 05.09.2025 e a riprendere contestualmente le attività di cantiere;
- in pari data, **04.09.2025**, l'impresa, invece di adempiere alle disposizioni impartite e confermare la presenza all'incontro del 05.09.2025, trasmetteva una nota con cui si limitava ad affermare una presunta regolarità delle condizioni di sicurezza del cantiere chiedendo nel contempo il rinvio dell'incontro al 9 o 10 settembre;
- il giorno **05.09.2025** la S.A. e il Direttore dei Lavori ritenevano comunque opportuno procedere al sopralluogo programmato, redigendo apposito verbale, che si allega alla presente relazione, quale parte integrante e sostanziale, e del quale si riportano i punti più rilevanti:
 1. *Assenza dell'impresa esecutrice, nonostante regolare convocazione.*

2. **Assenza totale di maestranze e personale operativo in cantiere.**
 3. **Avanzamento lavori gravemente insufficiente rispetto al tempo contrattuale trascorso.**
 4. **Stato di completo abbandono del cantiere:** il cantiere, ubicato in pieno centro storico e affacciato sulla pubblica via, versa in condizioni di evidente abbandono che, oltre a compromettere il decoro urbano, sta generando un impatto negativo sull'immagine dell'amministrazione appaltante agli occhi della cittadinanza e dei passanti, con potenziali ripercussioni sul piano istituzionale e reputazionale.
 5. **Presenza diffusa di erbe infestanti** che hanno invaso le aree di lavoro, a dimostrazione dell'assenza prolungata di lavorazioni e di personale.
 6. **Materiali di risulta sparsi ovunque**, privi di alcuna cernita o sistemazione, in violazione delle norme di sicurezza e di buona pratica esecutiva.
 7. **Demolizione parziale di tubazioni**, in particolare porzioni di tubazioni lasciate sospese in quanto demolite a metà e non fissate, in condizioni di instabilità tali da costituire pericolo di collasso e rischio per l'incolumità.
 8. **Demolizioni parziali di elementi strutturali**, in particolare porzioni di solai, che espongono a rischio di caduta nel vuoto, in assenza di protezioni o segnalazioni.
 9. **Presenza di ponteggi montati non a regola d'arte**, privi di adeguata segnalazione dello stato di allestimento, in violazione delle disposizioni normative in materia di sicurezza nei cantieri temporanei e mobili.
 10. **Porzione di recinzione perimetrale del cantiere non idonea**, facilmente superabile mediante semplice sollevamento e spostamento dei paletti, con conseguente accesso diretto dalla pubblica via a un'area che versa in condizioni non sicure, esponendo terzi a potenziali rischi, in particolare i minori, che potrebbero accedere inconsapevolmente all'area di cantiere non essendo in grado di percepire adeguatamente i pericoli presenti.
 11. **Impossibilità di verifica e misurazione per condizioni di insicurezza del cantiere:** l'ufficio della Direzione Lavori, considerate le condizioni di non sicurezza in cui versa il cantiere, è impossibilitato a procedere alla misurazione della quota parte dei lavori eseguiti né alla verifica della regolare esecuzione degli stessi, in quanto la permanenza nelle aree interessate risulta potenzialmente pericolosa per l'incolumità dei tecnici incaricati.
 12. **Danni alla chiesa per esposizione agli agenti atmosferici causata dalla rimozione e mancata chiusura degli infissi:** la chiesa di San Matteo in Campo d'Orto, parte integrante del più ampio complesso oggetto di intervento, risulta lasciata in condizioni di grave esposizione agli agenti atmosferici, con infissi rimossi e quelli non rimossi completamente aperti, consentendo l'ingresso diretto dell'acqua piovana all'interno dell'edificio. Tale situazione è in grado di provocare danni alla struttura, inclusi i pavimenti, compromettendo ulteriormente lo stato di conservazione e aggravando il quadro generale di incuria e abbandono.
- sempre in data **05.09.2025** il CSE redigeva il proprio verbale n. 9, nel quale venivano evidenziate tutte le carenze riscontrate in materia di sicurezza, corredandole anche di documentazione fotografica, e diffidando l'impresa alla loro eliminazione prima di proseguire con le lavorazioni;
 - in data **08.09.2025** il RUP con propria nota convocava l'Impresa per il giorno **10.09.2025**, allegando il verbale n. 9 del CSE ed intimando di:

“• presentarsi con un numero idoneo di maestranze operative, pronte a riprendere immediatamente le lavorazioni;

• in primis, procedere all'immediato ripristino delle condizioni minime di idoneità del cantiere, comprensivo della rimozione delle carenze in materia di sicurezza, della messa in sicurezza delle aree di lavoro, e della protezione delle strutture esistenti, il tutto come segnalato nel verbale del 5 settembre redatto dal CSE, che si allega. Si evidenzia che quanto asserito dall'impresa nella comunicazione pervenuta alla S.A. in pari data circa le condizioni di “piena sicurezza” del cantiere in “conformità alle indicazioni ricevute” è in palese contrasto con quanto rilevato dal Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE) durante il sopralluogo effettuato nella stessa giornata alla presenza anche dello scrivente RUP. Il verbale redatto dal CSE, corredata da documentazione fotografica, evidenzia in modo inequivocabile gravi carenze nelle misure di protezione e prevenzione, tali da configurare una situazione di rischio non compatibile con le prescrizioni normative e con le indicazioni già impartite. Le affermazioni dell'impresa, accompagnate da fotografie selettive e non rappresentative dello stato reale dei luoghi, appaiono pertanto non solo infondate, ma anche indicative di un approccio superficiale e non conforme al principio di diligenza professionale che deve caratterizzare la gestione della sicurezza in ambito cantieristico.

• fornire un nuovo cronoprogramma aggiornato, coerente con il rispetto del termine contrattuale di ultimazione dei lavori fissato al 9 gennaio 2026.

• presentarsi con il nuovo Direttore di cantiere formalmente incaricato, alla luce delle dimissioni avvenute in data 21 luglio 2025 del precedente direttore, comunicate da questi alla scrivente S.A unitamente alla richiesta dell'intervento sostitutivo nel pagamento.”

- in data, **09.09.2025**, l'Impresa provvedeva a comunicare il nominativo del provvisorio Direttore tecnico di cantiere (Arch. Riccardo Moschella), a trasmettere un nuovo cronoprogramma e a informare che le lavorazioni sarebbero riprese a partire da **lunedì 15 settembre 2025**;
- in data **10.09.2025**, alla presenza dell'Ufficio della Direzione Lavori, della Stazione Appaltante e dei rappresentanti dell'Impresa appaltatrice, veniva effettuato un sopralluogo presso il cantiere, al termine del quale è stato redatto **verbale in contraddittorio** con l'Impresa. Da tale verbale emergono i seguenti elementi:

Esiti del sopralluogo in cantiere

La Stazione Appaltante ha accertato:

1. assenza totale di personale operativo, con sospensione di fatto delle attività;
2. mancata esecuzione degli ordini impartiti da RUP, DL e CSE, in particolare in materia di sicurezza;
3. assenza di misure di protezione atte a salvaguardare la Chiesa di San Matteo dalle infiltrazioni, nonostante il vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Contraddittorio presso la Sede Amministrativa

Successivamente al sopralluogo, le parti si sono riunite per un contraddittorio presso la Sede della S.A.

1. Direzione di cantiere

L'Impresa indica l'Arch. Riccardo Moschella quale Direttore di cantiere provvisorio, senza tuttavia produrre alcun formale atto di incarico. La Stazione Appaltante rileva che, a seguito delle dimissioni del precedente Direttore di cantiere avvenute il 21 luglio 2025, alla data del 10

settembre non risulta ancora individuata una figura stabile, circostanza che contribuisce al perdurare della situazione di stallo.

2. Analisi del nuovo cronoprogramma fornito dall'Impresa

La Stazione Appaltante ricostruisce i dati relativi alla manodopera da cui emerge che, per dare i lavori finiti al 09.01.2026, alla luce del tempo residuo e della quasi totalità delle lavorazioni ancora da eseguire, necessitano 16 unità operative contemporaneamente presenti in cantiere e pertanto il cronoprogramma è ritenuto **incoerente** rispetto alla natura dell'intervento, **incompatibile** con la logistica del cantiere e **non sostenibile** alla luce delle capacità organizzative finora dimostrate dall'Impresa.

L'Impresa obietta che il calcolo delle 16 unità operative costituisce un mero dato matematico, impegnandosi comunque a trasmettere, entro la prima settimana di ripresa dei lavori, una relazione illustrativa delle modalità attraverso le quali intende dare attuazione alla programmazione indicata nel cronoprogramma.

Si evidenzia che l'Impresa non ha provveduto ad inviare alcuna relazione.

3. Sicurezza

L'Impresa, in relazione alle asserite carenze in materia di sicurezza evidenziate nel verbale del CSE ricevuto a mezzo PEC in data 08.09.2025, si impegnava a trasmettere entro il venerdì successivo una relazione idonea a dimostrare il rispetto delle norme di sicurezza di cui al D. Lgs. 81/2008.

Si evidenzia che l'Impresa non ha inoltrato alcuna relazione.

4. Ripresa dei lavori

L'Impresa si impegnava a riprendere i lavori in data 15.09.2025 facendo ricorso al distacco di manodopera, precisando che la relativa documentazione era stata inoltrata in mattinata alla Stazione Appaltante.

In particolare, dalla disamina della documentazione, l'Impresa distaccante P.R. Appalti s.r.l., con sede in Napoli (Na), Via M. Cervantes De Savaedra n. 55, rappresentata dal Sig. Raffaele Panico, si impegnava a distaccare nove unità di personale.

5. Pagamenti a subappaltatori e subcontraenti

In merito al mancato pagamento del subappaltatore e dei subcontraenti, l'Impresa ha dichiarato di non essere attualmente in grado di adempiere, pur manifestando l'intenzione di provvedervi quanto prima.

Si evidenzia tuttavia che, ad oggi, nessun pagamento risulta essere stato effettuato dall'Impresa e che sono pervenute formali contestazioni per mancati pagamenti, con contestuale richiesta di intervento sostitutivo da parte della Stazione Appaltante.

- in data **15.09.2025**, il Direttore dei Lavori accerta la ripresa delle attività in cantiere alla presenza esclusiva delle maestranze distaccate, operanti sotto la sola direzione del DTC, Arch. Moschella, senza alcun operaio dell'appaltatore Housingest.

Le lavorazioni vengono eseguite esclusivamente nelle aree del cantiere in cui risultano garantite le condizioni di sicurezza; in particolare, il ponteggio risulta interdetto all'accesso, tant'è che è privo delle necessarie scalette di salita, poiché non conforme alla normativa.

Viene evidenziato il peggioramento statico, con inizio di scivolamento, dell'angolare in pietra della copertura della Chiesa, che determina un concreto pericolo per persone e cose; pertanto, se ne ordina la rimozione e il deposito in luogo sicuro al fine di evitare rischi di danneggiamento. L'Impresa provvedeva a interdire l'area di caduta sottostante senza procedere

però al necessario calo a terra dell'elemento lapideo, che ad oggi permane ancora in sommità in condizioni di potenziale pericolo;

- in data **26.09.2025**, il Direttore dei Lavori ordina che le macerie derivanti dalle operazioni di scavo e demolizione, temporaneamente stoccate in area di cantiere adiacente alla sede stradale, siano opportunamente coperte mediante telo impermeabile al fine di prevenire fenomeni di dilavamento e conseguente trascinamento di terre e detriti sulla carreggiata in occasione delle precipitazioni atmosferiche. Il materiale stoccati viene smaltito con significativo ritardo in quanto le maestranze distaccate risultano prive di adeguate attrezzature meccaniche e possono operare esclusivamente con pala e carriola; tale condizione determina tempi di movimentazione e carico sullo scarrabile estremamente dilatati tant'è che il cumulo di macerie risulta a tutt'oggi ancora presente in sito;
- in data **07.10.2025** viene effettuato un sopralluogo in cantiere alla presenza, oltre che del Direttore dei Lavori, del RUP e del DLO Strutture, durante il quale si è constatato che l'edificio principale può presentare criticità sotto il profilo della sicurezza. Il DLO Strutture ha predisposto uno schema di intervento per la messa in sicurezza; tuttavia, è stato rilevato che in cantiere non sono disponibili i materiali e le attrezzature necessari alla sua esecuzione. Si evidenzia inoltre l'assenza di idonei locali di cantiere, quali baracca spogliatoio/ufficio, servizi igienici conformi e area pranzo adeguata, in quanto rimossi in data 24.09.2025 da parte della ditta Logirent srl di Firenze, nonché la mancata presenza del DTC. Alla luce di tali criticità, si ritiene che le lavorazioni non possano proseguire nelle attuali condizioni operative. Si ritiene infine necessario procedere alla sospensione dei lavori, cui farà seguito apposito ordine di servizio finalizzato alla messa in sicurezza e alla conseguente chiusura del cantiere;
- in data **08.10.2025** viene accertato che risultano in corso esclusivamente le lavorazioni consentite in termini di sicurezza;
- dal giorno **13.10.2025** i lavori venivano sospesi su richiesta dell'Impresa, a causa di malattia del Legale Rappresentante, per giorni 10 e quindi fino a tutto il **22.10.2025**;
- in data **13.10.2025** il CSE si recava in cantiere, accertando la presenza delle maestranze distaccate non impegnate in alcuna attività lavorativa, i quali dichiaravano di trovarsi sul posto unicamente per occupare il cantiere in forma di protesta per il mancato pagamento degli stipendi. Nel corso del confronto, il CSE veniva fatto oggetto di aggressione verbale, con espressione di gravi minacce, qualora l'A.Di.S.U. non avesse provveduto al saldo delle loro retribuzioni;
- in data **16.10.2025** è stato effettuato un sopralluogo in cantiere da parte dell'Ispettorato del Lavoro, su richiesta del RUP, con la presenza dei Carabinieri della caserma Fortebraccio. Durante l'ispezione sono state riscontrate in cantiere alcune maestranze distaccate che, reiterando comportamenti già segnalati, hanno posto in essere aggressioni nei confronti del CSE, formulando minacce anche nei confronti del RUP;
- in data **17.10.2025** il CSE, con propria nota, ribadiva che non avrebbe autorizzato né l'utilizzo del ponteggio né il completamento dello stesso in assenza della necessaria documentazione e della preventiva risoluzione di tutte le problematiche riscontrate;
- in data **20.10.2025** si teneva una riunione presso la Sede dell'A.Di.S.U., su richiesta dell'Impresa Housingest, finalizzata all'esame delle criticità emerse e alla definizione della pianificazione necessaria alla successiva ripresa delle attività. Erano presenti il legale rappresentante dell'Impresa e il DTC, il RUP, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico dell'A.Di.S.U.

e l'intero Ufficio della Direzione Lavori. Nel corso della riunione si presentava, pur non essendo stato invitato, il Sig. Raffaele Panico dell'Impresa distaccante P.R. Appalti, il quale sollecitava all'Housingest il pagamento delle prestazioni di manodopera distaccata. Contestualmente, il Sig. Panico veniva ripetutamente contattato telefonicamente da qualche maestranza distaccata, che rivolgeva minacce gravi sia nei confronti dell'Housingest, sia nei suoi confronti, generando una situazione di forte tensione e evidente stato di agitazione. Veniva tra l'altro in rilievo che gli importi richiesti dall'Impresa distaccante non risultavano in alcun modo commisurati al valore delle lavorazioni effettivamente eseguite dalle maestranze distaccate sin dal loro ingresso in cantiere, evidenziando una marcata sproporzione tra le prestazioni rese e i costi rivendicati.

Alla luce dell'intera situazione emersa, e considerato il ripetersi di comportamenti minacciosi già rivolti al RUP e al CSE, la Stazione Appaltante invitava distaccante e distaccatario a procedere alla liberazione del cantiere da tali maestranze e che nessun intervento sostitutivo nei pagamenti poteva essere messo in atto dalla S.A.. Il RUP, tenuto conto che l'Impresa dichiarava di non aver maestranze proprie per proseguire con le lavorazioni, la invitava a valutare la risoluzione contrattuale, richiedendo alla Direzione Lavori di predisporre la stima dei lavori eseguiti regolarmente, il cui importo poteva essere riconosciuto all'appaltatore;

- in data **29.10.2025**, su richiesta dell'Impresa, si teneva un'ulteriore riunione presso la sede dell'Agenzia, finalizzata all'esame della prospettata risoluzione contrattuale e, in particolare, della stima dei lavori sino a quel momento eseguiti, predisposta dall'Ufficio della Direzione dei Lavori. Al termine di un'ampia e articolata discussione, l'Impresa si riservava di formulare le proprie valutazioni in merito alla quantificazione.

Tuttavia, nel pomeriggio della medesima giornata, perveniva alla Stazione Appaltante una comunicazione con la quale l'Impresa informava di aver già depositato, in data 22.10.2025, presso il Tribunale di Roma, un ricorso ex art. 44 CCII con richiesta di misure protettive, divenute automaticamente efficaci, comportanti il divieto di procedere a risoluzioni contrattuali, auspicando al contempo comprensione e la volontà di non ostacolare il percorso di risanamento avviato dalla Società;

- in data **11.11.2025** la Direzione Lavori pertanto convocava l'Impresa Appaltatrice in cantiere per il giorno 17.11.2025, al fine di procedere con la ripresa dei lavori, precisando che tale ripresa avrebbe dovuto consistere preliminarmente - raccomandando di predisporre tutte le risorse necessarie per la loro esecuzione - in:
 - *stabilizzazione e messa in sicurezza del muro ricompreso tra i campi di solaio demoliti, come da elaborato tecnico allegato;*
 - *rimozione e calo a terra dell'elemento lapideo posizionato in prossimità della gronda della facciata della chiesa;*
 - *trasporto delle macerie ancora presenti in cantiere presso discariche autorizzate;*
 - *massa a terra dell'impianto elettrico della gru, con contestuale posizionamento a terra del cestello;*
 - *eliminazione di tutte le ulteriori carenze già segnalate nei verbali del CSE, relative alle dotazioni di cantiere e al fabbricato;*
- in data **14.11.2025**, l'Impresa richiedeva una variazione della data fissata per la ripresa dei lavori, rappresentando di essere stata convocata, per il medesimo giorno, presso un altro

cantiere del Comune di Palena (CH) a seguito della risoluzione del relativo contratto d'appalto. La convocazione veniva posticipata al **21.11.2025**;

- in data **21.11.2025** erano presenti in cantiere l'Ufficio della Direzione Lavori, il RUP, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico dell'A.Di.S.U., il CSE, il Collaudatore tecnico-amministrativo, Arch. Michela Bracardi, e il supporto al RUP, Ing. Roberto Radicchia. Per l'Impresa partecipavano l'Amministratore Unico, sig. Stefano Meli, e il Direttore Tecnico di Cantiere, Arch. Riccardo Moschella, **mentre non era presente alcuna maestranza**. A seguito della richiesta avanzata dall'Impresa in merito a chiarimenti sulle modalità esecutive dello schema di messa in sicurezza mediante sistema giunto-tubo, già trasmesso in precedenza, la Stazione Appaltante forniva puntuali istruzioni operative, che l'Impresa dichiarava di aver compreso senza sollevare alcuna osservazione. Veniva richiesto all'Impresa di indicare la tempistica prevista per l'esecuzione dell'intervento, caratterizzato da evidente urgenza; l'Impresa, tuttavia, rappresentava la necessità di ulteriori tempi per formulare una risposta. Alla richiesta della Stazione Appaltante di conoscere almeno il tempo necessario per assumere tale decisione, l'Impresa replicava affermando di necessitare dell'esecutivo delle saldature e della valutazione tecnico-economica delle lavorazioni, richiesta che appariva di natura meramente dilatoria: la Stazione Appaltante individuava pertanto una soluzione alternativa, già nella disponibilità dell'Impresa in quanto il materiale risultava presente in cantiere e già adottata in precedenti e analoghe circostanze, allegando il relativo schema nel giornale dei lavori, e alla quale la stessa non avrebbe potuto sollevare ulteriori eccezioni, precisando che la relativa contabilizzazione sarebbe stata effettuata mediante le voci di elenco prezzi previste dal contratto d'appalto.
Il RUP intimava all'Impresa appaltatrice di procedere alla ripresa delle lavorazioni entro e non oltre il 03/12/2025, avvertendo che, decorso inutilmente tale termine, si sarebbe proceduto alla risoluzione contrattuale per inadempimento ai sensi del D.Lgs. 36/2023.
L'Impresa, infine, si rifiutava di sottoscrivere il verbale redatto nel giornale dei lavori.
- sempre in data **21.11.2025**, il RUP trasmetteva una nota con la quale veniva inoltrato lo stralcio del giornale dei lavori contenente la verbalizzazione redatta in giornata presso il cantiere. Nella comunicazione si evidenziava che la diffida ivi riportata — **consistente nell'obbligo di riprendere le lavorazioni entro mercoledì 3 dicembre 2025** —, divenuta efficace al momento della ricezione della stessa, era formulata ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 36/2023 e rilevava ai fini dell'eventuale risoluzione contrattuale per grave inadempimento dell'appaltatore, anche alla luce delle precedenti contestazioni già verbalizzate nei verbali del 05.09.2025 e del 10.09.2025, già nella disponibilità dell'Impresa;
- in data **01.12.2025** l'Impresa inoltrava una pec, in riscontro all'intimazione di ripresa delle lavorazioni entro il 03.12.2025, con una lunga elencazione di circostanze che, tuttavia, non risultano idonee a giustificare l'inerzia operativa che ha caratterizzato l'Impresa sin dall'inizio dell'appalto. Tra le tante argomentazioni addotte, ciò che si ricava con chiarezza è:
 - l'assoluta incapacità dell'Impresa di procedere anche alle più elementari lavorazioni — quali il semplice posizionamento di tubo-giunto — intervento di modesto impegno tecnico ed economico, il cui costo è dell'ordine di poche centinaia di euro a fronte di un contratto d'appalto dell'importo di € 1.791.190,89, comunque lavorazioni ricomprese all'interno del computo metrico;

- la completa assenza di maestranze proprie e di attrezzature proprie che ad oggi gettano una luce nuova sul distacco di manodopera di cui ha fatto ricorso l’Impresa in precedenza, la cui presenza in cantiere ha richiesto persino l’intervento delle Forze dell’Ordine;
 - pretesa che la Stazione Appaltante sospenda ogni determinazione in attesa della conclusione di una eventuale cessione del ramo d’azienda OG2, operazione ancora in fase di mera ipotesi e subordinata a valutazioni del Tribunale nell’ambito della procedura di concordato preventivo in continuità. È evidente che la S.A. non può subordinare la tutela dell’opera pubblica e della sicurezza del cantiere a tempi e vicende societarie del tutto estranee all’interesse pubblico e prive di qualsiasi certezza;
 - un quadro di oggettiva e perdurante incapacità organizzativa, tecnica e operativa, tale da impedire la prosecuzione dei lavori;
 - nessuna intenzione di riprendere le lavorazioni;
- in data **03.12.2025** si effettua un sopralluogo in cantiere da parte del Direttore dei Lavori, unitamente a tutto l’ufficio della DL, al RUP, al CSE, al Supporto al RUP, e si constata la totale assenza sia di maestranze sia del DTC e la mancata ripresa dei lavori. Il cantiere risulta in stato di completo abbandono, e di cui si allegano alcune fotografie attestanti che le lavorazioni venivano eseguite in assenza delle più elementari condizioni di sicurezza, come l’utilizzo di scalette da ponteggio per l’accesso allo scavo e di passerelle non conformi alla normativa vigente, oppure lo sfondellamento delle pignatte nelle fasi di rimozione dell’intonaco. Tali circostanze evidenziano un livello di organizzazione e di gestione della sicurezza del tutto inadeguato, non compatibile con gli obblighi propri di un’impresa affidataria di lavori pubblici.



7. Stima dei lavori eseguiti

Da una prima stima del Direzione dei Lavori risulta che i lavori eseguiti a tutt’oggi ammontano ad € 132.967,13 a cui applicare il ribasso d’asta pari ad € 20,83%, oltre € 12.689,23, quali costi per la sicurezza non soggetti a ribasso, per complessivi € 117.959,31.

8. Conclusioni

Atteso, per tutto fin qui relazionato, che:

1. La fine dei lavori, tenuto conto delle sospensioni, è prevista per il **20.01.2026**;

2. Le lavorazioni effettivamente eseguite, secondo la stima della Direzione Lavori, ammontano ad al **6,58%** dell'importo contrattuale, a fronte di una data di ultimazione ormai imminente;
3. L'Appaltatore non ha adempimento reiteratamente agli ordini di servizio impartiti dal D.L., dal RUP e dal CSE, assumendo pertanto un comportamento negletto ed elusivo dei patti contrattuali, disattendendo con recidività le proprie obbligazioni, e senza mai adottare misure correttive;
4. È necessario, senza far decorrere ulteriormente tempo, attuare le opere di messa in sicurezza del muro tra i due campi di solai demoliti stante anche i lavori di scavo eseguiti alla base del muro stesso;
5. È necessario procedere con urgenza alla calata a terra dell'angolare in pietra del tetto della chiesa, prima della sua caduta e conseguente distruzione;
6. È necessario procedere alla rimozione del consistente cumulo di detriti ancora presente in adiacenza alla pubblica via, al fine di evitare, in caso di precipitazioni intense, il rischio di dilavamento con invasione della sede stradale;
7. Il mancato rispetto del cronoprogramma, con il conseguente prolungamento delle lavorazioni, espone il bene — in assenza totale degli infissi esterni, rimossi dall'Appaltatore — a un deterioramento dovuto all'azione degli agenti atmosferici, in misura ben superiore a quanto previsto in sede progettuale. Inoltre, il perdurare della mancanza di chiusure perimetrali sottopone il muro richiamato al punto 4 a sollecitazioni anomale generate dai vortici d'aria che si formano all'interno del fabbricato, soprattutto nei periodi meteo avversi, come quello attuale, caratterizzati da raffiche di vento;
8. Il ponteggio installato in cantiere presenta le caratteristiche di un'opera provvisionale mista, costituita da telai prefabbricati e da elementi tubo-giunto, e rientra pertanto tra le strutture per le quali è obbligatoria la preventiva redazione di un calcolo strutturale. Il relativo calcolo rigoroso e corretto non è mai stato trasmesso al CSE; di conseguenza, il ponteggio deve ritenersi non conforme ai requisiti di sicurezza e si rende necessario procedere con urgenza al suo smontaggio;

il Direttore dei Lavori ritiene non sussistere le condizioni né per dare i lavori finiti in tempo utile né a regola d'arte.

La presente relazione è trasmessa al Responsabile Unico del Progetto (RUP) per gli adempimenti di competenza, affinché valuti l'avvio del procedimento di risoluzione contrattuale e si possa procedere, senza indugio, al ri affidamento dei lavori, così da prevenire l'insorgere di potenziali danni al bene.

Seguirà puntuale stima dei lavori eseguiti, con indicazione delle lavorazioni realizzate in subappalto.

Perugia, lì 07.01.2026

Alla presente relazione si allegano:

Verbale del 05.09.2025

Verbale del 10.09.2025

Documentazione fotografica



***Il Direttore dei Lavori
Arch. Giovanni Venturini***

LAVORI: Interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del collegio Casa dello Studente di Via Pascoli in Perugia

COMMITTENTE: Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario dell'Umbria (A.Di.S.U.)

IMPRESA ESECUTRICE: Housingest Network S.r.l. con sede in Via Nemorense 18 – 00199 Roma, P.IVA 11436591009

CONTRATTO: Stipulato in data 27.11.2024, Rep. A.Di.S.U. n. 38/2024 del 02.12.2024

IMPORTO CONTRATTUALE: € 1.791.190,89

INIZIO LAVORI: 05.12.2024

DURATA LAVORI: 400 giorni naturali e consecutivi

FINE LAVORI: 09.01.2026

UFFICIO DIREZIONE LAVORI:

Direttore dei Lavori: Arch. Giovanni Venturini

Direttore operativo strutture: Ing. Luca Leonardi

Direttore operativo impianti: Ing. Lorenzo Biondi

Direttore operativo edile: Ing. Matteo Scoccia

CORDINATORE DELLA SICUREZZA IN ESECUZIONE: Geom. Enzo Tondini

RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO: Ing. Elena Chessa

**VERBALE REDATTO IN DATA 05.09.2025
AI SENSI DELL'ART. 122, COMMA 4, DEL D. Lgs. 36/2023**

PREMESSO CHE:

- In data 22.07.2025 la Direzione Lavori ha convocato in cantiere, per il giorno 01.08.2025, l'impresa esecutrice al fine di acquisire chiarimenti in merito ai significativi ritardi riscontrati nell'esecuzione delle lavorazioni, alla perdurante assenza di maestranze in cantiere e al mancato rispetto del cronoprogramma contrattuale;
- L'incontro, inizialmente previsto per il giorno 1 agosto 2025, è stato differito su richiesta dell'Impresa e si è pertanto svolto in data 4 agosto 2025;
- In data 4 agosto 2025, come riportato nel giornale dei lavori, l'Impresa ha formalizzato le proprie difficoltà di natura finanziaria, dichiarando tuttavia l'impegno a riprendere le attività di cantiere entro e non oltre il mese di agosto, nonché a trasmettere il cronoprogramma debitamente aggiornato, con il quale dimostrare il rispetto dei termini contrattuali;



- In data 28 agosto 2025, il Direttore dei Lavori, mediante comunicazione PEC, ha ordinato all'Impresa l'immediata messa in sicurezza del cantiere e delle attrezzature presenti in loco, al fine di evitare qualsiasi danno a persone e cose derivante dalla mancata custodia, come già richiesto verbalmente nell'incontro congiunto con il RUP del 4 agosto 2025, avendo constatato in loco l'assenza di qualsivoglia intervento volto alla tutela della sicurezza da parte dell'Impresa, senza che quest'ultima fornisse alcun riscontro;
- In data 1° settembre 2025, la Direzione Lavori, congiuntamente al Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE), come da verbale redatto in pari data, ha accertato l'assenza di qualsivoglia maestranza in cantiere, il mancato invio da parte dell'Impresa del cronoprogramma aggiornato dei lavori, nonché la totale omissione delle attività di messa in sicurezza dell'area di cantiere e degli edifici interessati dagli interventi, come disposto nell'ordine di servizio del D.L. del 28 agosto 2025. Inoltre, è stato riscontrato un copioso ingresso di acqua piovana all'interno della chiesa, con potenziali rischi per la conservazione del bene;
- In data **3 settembre 2025**, il Direttore dei Lavori ha convocato l'Impresa, mediante comunicazione PEC, per lo svolgimento del contraddittorio ai sensi dell'art. 122, comma 4, del D. Lgs. 36/2023, fissando l'incontro per il giorno 5 settembre 2025 alle ore 11:00. Alla convocazione sono stati allegati il verbale di visita in cantiere del 1° settembre 2025 e la relativa documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi; 
- La comunicazione di convocazione per il contraddittorio veniva trasmessa dal Direttore dei Lavori anche al Responsabile Unico di progetto (RUP), e quest'ultimo con l'Ordine di servizio n. 1 del 04.09.2025, inviato a mezzo pec, ha intimato all'Impresa di provvedere entro 24 ore alla messa in sicurezza dell'area di cantiere e alla protezione dell'immobile da ulteriori danni. Nella medesima comunicazione, il RUP ha inoltre avvertito che, in caso di mancato adempimento, avrebbe proceduto, a tutela dell'interesse pubblico e della sicurezza, all'intervento sostitutivo mediante affidamento diretto a terzi delle attività necessarie. Il RUP ha infine sollecitato l'Impresa a non disertare l'incontro fissato per il giorno 5 settembre 2025 e a riprendere contestualmente le attività di cantiere; 
- Al contrario di quanto richiesto, l'Impresa, invece di adempiere tempestivamente alle disposizioni impartite e di presenziare all'incontro fissato per il giorno 5 settembre 2025, ha trasmesso in data 4 settembre 2025 una nota indirizzata sia al RUP che alla Direzione Lavori, nella quale ha dichiarato che l'area di cantiere risulta regolarmente delimitata, chiusa e inaccessibile a terzi. Nella medesima comunicazione, l'Impresa ha inoltre riferito che un proprio incaricato si sarebbe recato in loco per verificare lo stato dei luoghi ed eventuali effrazioni, **chiedendo contestualmente il posticipo dell'incontro al 9 o 10 settembre 2025**;

RICORDATO CHE:

- In data 26 agosto 2025, l'Appaltatore ha richiesto il rilascio dell'autorizzazione al subappalto in favore della VA.RI.AN, per un importo presunto pari a euro 620.000,00, relativo alla categoria OG2, indicando l'impiego di n. 6 unità lavorative con inizio presunto delle attività in data 1° settembre 2025. Tuttavia, la richiesta è stata formulata senza allegare il relativo contratto di subappalto, come previsto dalla normativa vigente. Il Responsabile Unico di Progetto (RUP), con nota del 28 agosto 2025, ha comunicato che non è possibile concedere alcuna autorizzazione in assenza del contratto, il quale deve essere trasmesso almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle prestazioni, ai sensi dell'art. 119, comma 5, del D. Lgs. 36/2023;
- La richiesta di autorizzazione al subappalto di cui sopra trasmessa dall'Appaltatore in data 26 agosto 2025, priva del documento essenziale — ovvero il contratto di subappalto — e recante un presunto avvio delle attività a soli cinque giorni di distanza, si configura come un tentativo del tutto inadeguato e tardivo di simulare l'adempimento all'ordine impartito in data 4 agosto 2025, con il quale si intimava la ripresa delle lavorazioni entro la fine del mese. Tale condotta risulta in evidente contrasto con quanto previsto dall'art. 119, comma 5, del D. Lgs. 36/2023, che impone la trasmissione del contratto almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio delle prestazioni oggetto di subappalto;
- Ad oggi, oltre a non aver trasmesso alcun contratto di subappalto stipulato con l'operatore VA.RI.AN. SRL o con altro operatore, le uniche attività effettivamente eseguite risultano di entità estremamente limitata, per un valore complessivo stimato intorno a euro 100.000,00 su un importo contrattuale pari a euro 1.791.190,89. Tali lavorazioni, peraltro, sono state integralmente eseguite mediante subappalto o subaffidamento e consistono in parte delle demolizioni, nel montaggio parziale dei ponteggi, nell'installazione di una gru e nella realizzazione dell'impianto elettrico di cantiere e poco altro;
- L'unico soggetto che ha eseguito la maggior parte delle attività sinora realizzate, titolare di un contratto di subappalto regolarmente autorizzato dalla Stazione Appaltante, nonché di un contratto di subaffidamento correttamente trasmesso, è la Ditta Calò Mino, la quale ha comunicato, in data 24.07.2025, di non aver ricevuto alcun pagamento da parte dell'Appaltatore, invocando pertanto il pagamento diretto da parte della Stazione Appaltante;
- Analogamente a quanto segnalato dal subappaltatore, è pervenuta da parte del Direttore tecnico di cantiere, Geom. Saimo Campaini – il cui nominativo veniva trasmesso dall'appaltatore con nota del 05.03.2025 – una comunicazione, in data 28.07.2025, con cui lamenta il mancato pagamento delle prestazioni professionali rese. Nella medesima nota, il tecnico ha comunicato di

aver rassegnato le proprie dimissioni in data 21 luglio 2025, oltre a richiedere l'intervento sostitutivo della Stazione Appaltante nel pagamento. Si rileva che ad oggi l'Appaltatore non ha provveduto a comunicare il nominativo del nuovo Direttore tecnico di cantiere;

- La Stazione Appaltante ha regolarmente erogato l'anticipazione contrattuale pari a euro 394.061,99 e di contro l'Appaltatore non ha provveduto al pagamento delle prestazioni rese dai soggetti che hanno operato per suo conto, tra cui il subappaltatore regolarmente autorizzato e il Direttore Tecnico di cantiere. Tale circostanza risulta ancor più grave considerando che le lavorazioni effettivamente eseguite sono di valore nettamente inferiore rispetto all'anticipazione ricevuta. Rimane pertanto del tutto ingiustificata l'assenza di liquidazioni da parte dell'Appaltatore, sollevando interrogativi circa la destinazione delle somme erogate dalla Stazione Appaltante, che avrebbero dovuto essere impiegate esclusivamente per la gestione del presente appalto. Gli interrogativi sulla destinazione delle somme erogate dalla Stazione Appaltante si amplificano ulteriormente alla luce della richiesta, formulata dall'Appaltatore in data 11 giugno 2025, di derogare all'importo minimo previsto per i primi due SAL, proponendo di ridurlo a euro 150.000,00. Tale richiesta, avanzata in un contesto di evidente inattività e mancata esecuzione delle lavorazioni, appare contraddittoria e suscita perplessità in merito alla reale gestione delle risorse economiche già anticipate per l'appalto in oggetto;
- Nonostante l'Appaltatore abbia eseguito ad oggi lavorazioni per un valore stimato al di sotto dei 100.000,00 euro, è pervenuta alla Stazione Appaltante una richiesta di pagamento da parte di Intesa Sanpaolo, nella qualità di cessionaria del credito, relativa ad una presunta fattura, la n. 15/25 del 19 febbraio 2025, dell'importo di euro 176.340,77, con scadenza al 18 agosto 2025. A seguito di richiesta di chiarimenti, la banca ha trasmesso copia della fattura, dalla quale è emerso che l'Appaltatore ha emesso tale documento nei confronti della Stazione Appaltante per l'appalto in oggetto, nonostante non sia stato emesso alcun SAL e non sussista alcun credito maturato, tant'è che tale fatturazione non è mai pervenuta alla S.A.. La Stazione Appaltante ha pertanto rigettato la richiesta evidenziando che non sussiste alcuna pendenza con HOUSINGEST NETWORK SRL. Tale condotta, oltre a risultare priva di fondamento contabile e contrattuale, appare gravemente scorretta e suscita forti perplessità circa la trasparenza e la correttezza dell'operato dell'Appaltatore, che tra l'altro non ha mai dato riscontro alla nota di rigetto trasmessagli per conoscenza;
- L'appalto in oggetto è finanziato con fondi MUR, circostanza ben nota all'Appaltatore, e che il rispetto del termine di ultimazione dei lavori, fissato inderogabilmente al 09.01.2026, costituisce condizione essenziale per la conservazione del finanziamento, salvo il verificarsi di cause impreviste e imprevedibili debitamente documentate. Pertanto, ogni ritardo non giustificato e

ogni comportamento dilatorio da parte dell'impresa compromette la regolarità dell'intervento determinando la revoca delle risorse assegnate;

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

considerata la natura vincolante della convocazione, effettuata ai sensi dell'art. 122, comma 4, del D. Lgs. 36/2023, e la necessità di rispettare i termini procedurali previsti dalla normativa vigente, la S.A. ha ritenuto opportuno, unitamente alla D.L., **procedere comunque al sopralluogo, programmato per la giornata odierna - 05.09.2025** - nonostante la comunicazione di rinvio da parte dell'impresa esecutrice, tenuto conto della prolungata sospensione delle lavorazioni, oltre a tutto quanto sopra relazionato, al fine di accertare l'eventuale permanenza dell'inadempimento e di verbalizzare l'assenza ingiustificata dell'impresa regolarmente convocata per la redazione del verbale in contraddittorio.

Sono presenti in cantiere, alle ore 11.00 del 05.09.2025:

Per l'ufficio della Direzione lavori:

Il Direttore dei Lavori: Arch. Giovanni Venturini

Il Direttore operativo strutture: Ing. Luca Leonardi

Il Direttore operativo impianti: Ing. Lorenzo Biondi

Il Direttore operativo edile: Ing. Matteo Scoccia

Per la Stazione Appaltante:

Il Responsabile Unico di Progetto: Ing. Elena Chessa

Il Dirigente del Servizio III dell'Agenzia: Dott. Gianluca Sabatini

Il Coordinatore della Sicurezza in Esecuzione: Geom. Enzo Tondini

Durante il sopralluogo si è rilevato quanto segue:

1. **Assenza dell'impresa esecutrice**, nonostante regolare convocazione.
2. **Assenza totale di maestranze** e personale operativo in cantiere.
3. **Avanzamento lavori gravemente insufficiente rispetto al tempo contrattuale trascorso**:

nonostante sia trascorso oltre il 50% del tempo contrattualmente previsto per l'esecuzione dell'intervento, i lavori effettivamente eseguiti rappresentano una quota estremamente ridotta rispetto al complesso delle prestazioni previste, configurando un significativo scostamento dal cronoprogramma approvato. Infatti con riferimento al cronoprogramma, si evidenzia che, alla data odierna, oltre a quanto già realizzato, avrebbero dovuto essere completate le seguenti lavorazioni:

- FASE 1 – Allestimento di cantiere (completamento previsto in data 17-02-2025);

- FASE 2 – Opere di demolizione e scavi (completamento previsto in data 29-06-2025);
- FASE 4 – Opere edili esterne (completamento previsto in data 25-08-2025);
- FASE 5 – Lavori strutturali (completamento previsto in data 14-09-2025);
- FASE 6 – Assistenze murarie impianti elettrici e meccanici (completamento previsto in data 01-09-2025);

oltre all'avviamento delle seguenti lavorazioni:

- FASE 3 – Opere edili interne (da iniziare in data 19/06/2025 e completare a fine lavori);
- FASE 7 – Impianto termico e meccanico ed idrico sanitario (da iniziare in data 02/09/2025 e completare in data 25/11/2025);
- FASE 8 – Impianto elettrico e corpi illuminanti (da iniziare in data 02/09/2025 e completare in data 09/01/2026).

- Stato di completo abbandono del cantiere:** il cantiere, ubicato in pieno centro storico e affacciato sulla pubblica via, versa in condizioni di evidente abbandono che, oltre a compromettere il decoro urbano, sta generando un impatto negativo sull'immagine dell'amministrazione appaltante agli occhi della cittadinanza e dei passanti, con potenziali ripercussioni sul piano istituzionale e reputazionale.
- Presenza diffusa di erbe infestanti** che hanno invaso le aree di lavoro, a dimostrazione dell'assenza prolungata di lavorazioni e di personale.
- Materiali di risulta sparsi ovunque**, privi di alcuna cernita o sistemazione, in violazione delle norme di sicurezza e di buona pratica esecutiva.
- Demolizione parziale di tubazioni**, in particolare porzioni di tubazioni lasciate sospese in quanto demolite a metà e non fissate, in condizioni di instabilità tali da costituire pericolo di collasso e rischio per l'incolumità.
- Demolizioni parziali di elementi strutturali**, in particolare porzioni di solai, che espongono a rischio di caduta nel vuoto, in assenza di protezioni o segnalazioni.
- Presenza di ponteggi montati non a regola d'arte**, privi di adeguata segnalazione dello stato di allestimento, in violazione delle disposizioni normative in materia di sicurezza nei cantieri temporanei e mobili.
- Porzione di recinzione perimetrale del cantiere non idonea**, facilmente superabile mediante semplice sollevamento e spostamento dei paletti, con conseguente accesso diretto dalla pubblica via a un'area che versa in condizioni non sicure, esponendo terzi a potenziali rischi, in particolare i minori, che potrebbero accedere inconsapevolmente all'area di cantiere non essendo in grado di percepire adeguatamente i pericoli presenti.

11. Impossibilità di verifica e misurazione per condizioni di insicurezza del cantiere:

l'ufficio della Direzione Lavori, considerate le condizioni di non sicurezza in cui versa il cantiere, è impossibilitato a procedere alla misurazione della quota parte dei lavori eseguiti né alla verifica della regolare esecuzione degli stessi, in quanto la permanenza nelle aree interessate risulta potenzialmente pericolosa per l'incolumità dei tecnici incaricati.

12. Danni alla chiesa per esposizione agli agenti atmosferici causata dalla rimozione e mancata chiusura degli infissi: la chiesa di San Matteo in Campo d'Orto, parte integrante del più ampio complesso oggetto di intervento, risulta lasciata in condizioni di grave esposizione agli agenti atmosferici, con infissi rimossi e quelli non rimossi completamente aperti, consentendo l'ingresso diretto dell'acqua piovana all'interno dell'edificio. Tale situazione è in grado di provocare danni alla struttura, inclusi i pavimenti, compromettendo ulteriormente lo stato di conservazione e aggravando il quadro generale di incuria e abbandono.

Tutti i rilievi effettuati nel corso del sopralluogo, sia in materia di sicurezza sia in relazione allo stato di avanzamento e alla gestione del cantiere, costituiscono **grave inadempienza contrattuale**, in quanto in contrasto con gli obblighi assunti dall'impresa esecutrice e con le disposizioni normative e regolamentari vigenti, incompatibile con la corretta prosecuzione delle attività di cantiere e con il rispetto dei termini contrattuali e delle condizioni di finanziamento.

Le gravi carenze riscontrate in materia di sicurezza, come rilevate nel corso del sopralluogo, vengono documentate a latere dal Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE) mediante apposito verbale e relativa documentazione fotografica.

Alla luce delle gravi inadempienze contrattuali riscontrate e documentate nel presente verbale, l'impresa esecutrice è **riconvocata per un'ultima volta** in data **10 settembre 2025 alle ore 9:00**, presso il cantiere, per un incontro in contraddittorio volto a chiarire le criticità emerse.

In tale occasione, l'impresa è **intimata a presentarsi** con:

- il **nuovo Direttore di cantiere** formalmente incaricato;
- un **numero idoneo di maestranze** operative, pronte a riprendere immediatamente le lavorazioni, previo **ripristino delle condizioni minime di idoneità del cantiere**, comprensivo della **rimozione delle carenze in materia di sicurezza**, della **messaggio in sicurezza delle aree di lavoro**, e della **protezione delle strutture esistenti**, il tutto come segnalato nel verbale redatto dal CSE;
- un **nuovo cronoprogramma aggiornato**, coerente con il rispetto del termine contrattuale di ultimazione dei lavori fissato al 9 gennaio 2026.

In difetto, alla luce delle gravi inadempienze contrattuali riscontrate e documentate nel presente verbale, si riserva ogni valutazione in merito all'adozione dei provvedimenti conseguenti, anche ai fini della tutela dell'interesse pubblico, della sicurezza e della salvaguardia del finanziamento, con particolare riferimento al rispetto del termine inderogabile di ultimazione dei lavori fissato al 9 gennaio 2026.

Alle ore 12:45, constatato quanto sopra e non essendoci ulteriori elementi da rilevare, il presente verbale viene chiuso e sottoscritto dai presenti per presa visione e conferma di quanto accertato.

Per l'ufficio della Direzione lavori:

Il Direttore dei Lavori: Arch. Giovanni Venturini

Il Direttore operativo strutture: Ing. Luca Leonardi

Il Direttore operativo impianti: Ing. Lorenzo Biondi

Il Direttore operativo edile: Ing. Matteo Scoccia

Per la Stazione Appaltante:

Il Responsabile Unico di Progetto: Ing. Elena Chessa

Il Dirigente del Servizio III dell'Agenzia; Dott. Gianluca Sabatini

Il Coordinatore della Sicurezza in Esecuzione: Geom. Enzo Tondini

LAVORI: Interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del collegio Casa dello Studente di Via Pascoli in Perugia

COMMITTENTE: Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario dell'Umbria (A.Di.S.U.)

IMPRESA ESECUTRICE: Housingest Network S.r.l. con sede in Via Nemorense 18 – 00199 Roma, P.IVA 11436591009

CONTRATTO: Stipulato in data 27.11.2024, Rep. A.Di.S.U. n. 38/2024 del 02.12.2024

IMPORTO CONTRATTUALE: € 1.791.190,89

INIZIO LAVORI: 05.12.2024

DURATA LAVORI: 400 giorni naturali e consecutivi

FINE LAVORI: 09.01.2026

UFFICIO DIREZIONE LAVORI:

Direttore dei Lavori: Arch. Giovanni Venturini

Direttore operativo strutture: Ing. Luca Leonardi

Direttore operativo impianti: Ing. Lorenzo Biondi

Direttore operativo edile: Ing. Matteo Scoccia

CORDINATORE DELLA SICUREZZA IN ESECUZIONE: Geom. Enzo Tondini

RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO: Ing. Elena Chessa

**VERBALE REDATTO IN DATA 10.09.2025
AI SENSI DELL'ART. 122, COMMA 4, DEL D. Lgs. 36/2023**

VISTO:

- il verbale del 05.09.2025 redatto ai sensi dell'art. 122, comma 4, del D. Lgs. 36/2023, i cui contenuti si intendono qui espressamente richiamati;
- il verbale del CSE redatto anch'esso in data 05.09.2025 e trasmesso a mezzo pec all'Impresa;
- la nota del RUP del 08/09/2025 inviata all'appaltatore per la convocazione in cantiere alla data odierna, con particolare riferimento agli specifici adempimenti richiesti, ovvero:
 - *presentarsi con un numero idoneo di maestranze operative, pronte a riprendere immediatamente le lavorazioni;*
 - *in primis, procedere all'immediato ripristino delle condizioni minime di idoneità del cantiere, comprensivo della rimozione delle carenze in materia di sicurezza, della messa in sicurezza delle aree di lavoro, e della protezione delle strutture esistenti, il tutto come segnalato nel verbale del 5 settembre redatto dal CSE, che si allega. Si evidenzia che quanto asserito*

dall'impresa nella comunicazione pervenuta alla S.A. in pari data circa le condizioni di "piena sicurezza" del cantiere in "conformità alle indicazioni ricevute" è in palese contrasto con quanto rilevato dal Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE) durante il sopralluogo effettuato nella stessa giornata alla presenza anche dello scrivente RUP. Il verbale redatto dal CSE, corredata da documentazione fotografica, evidenzia in modo inequivocabile gravi carenze nelle misure di protezione e prevenzione, tali da configurare una situazione di rischio non compatibile con le prescrizioni normative e con le indicazioni già impartite. Le affermazioni dell'impresa, accompagnate da fotografie selettive e non rappresentative dello stato reale dei luoghi, appaiono pertanto non solo infondate, ma anche indicative di un approccio superficiale e non conforme al principio di diligenza professionale che deve caratterizzare la gestione della sicurezza in ambito cantieristico.

- fornire un nuovo cronoprogramma aggiornato, coerente con il rispetto del termine contrattuale di ultimazione dei lavori fissato al 9 gennaio 2026.
- presentarsi con il nuovo Direttore di cantiere formalmente incaricato, alla luce delle dimissioni avvenute in data 21 luglio 2025 del precedente direttore, comunicate da questi alla scrivente S.A unitamente alla richiesta dell'intervento sostitutivo nel pagamento";

PRESO ATTO che in data 09.09.2025 l'impresa a mezzo pec ha provveduto a:

- comunicare il nominativo del provvisorio Direttore operativo di cantiere, tal Arch. Riccardo Moschella;
- inoltrare un nuovo cronoprogramma;
- comunicare che le lavorazioni riprenderanno in cantiere a partire da lunedì 15 settembre 2025;

RICHIAMATO l'ordine di servizio n. 2 del RUP inviato all'impresa a mezzo pec in data del 09.09.2025 con cui è stato ordinato, tenuto conto che i precedenti ordini di servizio del RUP e del Direttore dei Lavori sono stati ampiamente disattesi dall'impresa, unitamente alla comunicazione che la ripresa delle lavorazioni in cantiere non sarebbe avvenuta prima di lunedì 15 settembre 2025:

1. *La chiusura immediata di tutte le finestre della chiesa entro e non oltre la giornata odierna, considerata l'allerta meteo per piogge su Perugia. Ogni ulteriore ritardo non sarà tollerato;*
2. *La realizzazione, entro e non oltre le ore 12:00 di domani 10.09.2025, di una recinzione idonea e invalicabile lungo il perimetro del cantiere prospiciente la pubblica via, al fine di garantire la sicurezza e l'inaccessibilità dello stesso. L'attuale delimitazione risulta del tutto inefficace, essendo facilmente rimovibile mediante il semplice sollevamento dei paletti, e ciò espone il sito a intrusioni non autorizzate, aggravate dall'assenza di guardiania e di maestranze, considerato che le lavorazioni risultano sospese da tempo immemore senza alcuna giustificazione.*

Con il medesimo ordine di servizio, l'impresa è stata formalmente avvisata che, qualora entro le ore 12:00 del 10.09.2025 non provveda alla ripresa delle lavorazioni, la Stazione Appaltante procederà, per ragioni di interesse pubblico e tutela della sicurezza, all'intervento sostitutivo mediante affidamento diretto a terzi, con addebito dei relativi oneri all'impresa inadempiente, tramite detrazione dalle somme contrattualmente dovute.

RICORDATO che:

- l'importo dei lavori a "misura" al lordo del ribasso d'asta, e al netto dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso, ammontano ad € 2.178.388,40 di cui € 508.851,00 quale costo presunto della manodopera;
- sulla base di una prima stima effettuata dalla Direzione Lavori, le lavorazioni eseguite fino alla data odierna, prevalentemente a cura del subappaltatore, risultano quantificabili in un importo complessivo non superiore a € 100.000,00, al netto dei costi della sicurezza.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sono presenti in cantiere, alle ore 09.00 del 10.09.2025:

Per l'ufficio della Direzione lavori:

Il Direttore dei Lavori: Arch. Giovanni Venturini

Il Direttore operativo strutture: Ing. Luca Leonardi

Il Direttore operativo impianti: Ing. Lorenzo Biondi

Il Direttore operativo edile: Ing. Matteo Scoccia

Per la Stazione Appaltante:

Il Responsabile Unico di Progetto: Ing. Elena Chessa

Il Dirigente del Servizio III dell'Agenzia: Dott. Gianluca Sabatini

Il Coordinatore della Sicurezza in Esecuzione: Geom. Enzo Tondini

Il Collaudatore statico: Ing. Riccardo Felicini

Per l'Impresa:

Sig. Stefano Meli, in qualità di Legale rappresentante

Arch. Claudio Zucchetti, in qualità di Responsabile di commessa

All'atto del sopralluogo, la S.A consegna brevi manu al Legale rappresentante dell'Impresa copia originale del verbale redatto in data 05.09.2025 e accerta:

- l'assenza di personale operativo in cantiere, circostanza che conferma la sospensione di fatto delle attività;
- che l'impresa non ha dato seguito ad alcuno degli ordini, impartiti dal Responsabile Unico del Progetto (RUP), dalla Direzione Lavori (DL) e dal Coordinatore per la Sicurezza in fase di

Esecuzione (CSE), con particolare riferimento alle disposizioni in materia di sicurezza, disattendendo le disposizioni trasmesse nei precedenti atti formali;

- l'assenza di misure di protezione atte a salvaguardare la chiesa di San Matteo in Campo d'Orto dalle infiltrazioni, benché il manufatto risulti vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, configurando una grave omissione sotto il profilo della tutela del patrimonio culturale;

Terminato il sopralluogo in cantiere, i presenti si riuniscono presso la Sede Amministrativa dell'ADiSU, per il prosieguo del contraddittorio ed in particolare procedere alla disamina di quanto trasmesso con nota del 09.09.2025 con riferimento al Direttore di cantiere e al nuovo cronoprogramma dei lavori.

Direttore di Cantiere

L'impresa ha comunicato che la figura del direttore di cantiere verrà ricoperta dall'Arch. Riccardo Moschella, senza però trasmettere alcun atto formale di conferimento dell'incarico; si tratta, secondo quanto riferito, di una figura provvisoria in attesa di individuare un nuovo capo cantiere idoneo a ricoprire pienamente il ruolo.

La S.A. evidenzia che il precedente direttore di cantiere ha rassegnato le dimissioni in data 21 luglio 2025 e, ad oggi 10 settembre, non è stata ancora definita una soluzione stabile, circostanza che contribuisce al perdurare della situazione di stallo.

L'impresa riferisce che l'Arch. Riccardo Moschella è socio al 50% dell'Impresa nonché Direttore Tecnico ai fini della SOA.

Disamina del nuovo cronoprogramma dei lavori

Preliminarmente la S.A. dà atto che:

- l'incidenza della manodopera è dell'ordine del 23,35%, tenuto conto che, da progetto, l'importo complessivo dei lavori, al netto dei costi della sicurezza, è pari ad € 2.178.388,40, mentre il costo della manodopera stimato ammonta ad € 508.851,00;
- le lavorazioni ad oggi eseguite si attestano sull'ordine di € 100.000,00, al netto dei costi della sicurezza, con un costo della manodopera di circa € 23.350,00;
- il costo residuo della manodopera ammonta pertanto a circa € 485.501,00;

Sulla base del nuovo cronoprogramma trasmesso dall'impresa, che prevede una durata dei lavori pari a 117 giorni (dal 15 settembre 2025 al 9 gennaio 2026), l'importo complessivo della manodopera, pari a € 485.501,00, corrisponde ad un costo medio giornaliero di € 4.149,00.

Considerato un costo orario della manodopera pari a circa € 32,00, si stima che il numero complessivo di ore lavorate giornalmente sia pari a 130. Tale valore, rapportato alle 8 ore lavorative giornaliere per ciascun operaio, determina una presenza contemporanea media di 16 unità operative.

Per quanto sopra esposto, il cronoprogramma trasmesso dall'impresa risulta, a giudizio della Stazione Appaltante, incoerente rispetto alla natura dell'intervento. In particolare, la manodopera necessaria per l'esecuzione delle singole lavorazioni comporta sovrapposizioni tra le fasi operative e richiede un numero di maestranze contemporaneamente presenti in cantiere del tutto sproporzionato rispetto alla tipologia dell'appalto, trattandosi di un intervento di restauro.

Si evidenzia, inoltre, che le 16 unità operative rappresentano una media giornaliera: ciò implica, sulla base del cronoprogramma trasmesso, la previsione di picchi di presenza significativamente superiori, non compatibili con la logistica e l'organizzazione di un cantiere di restauro.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si evidenzia che il rischio derivante dalla sovrapposizione delle lavorazioni e dall'elevato numero di maestranze necessarie non può essere assunto dalla Stazione Appaltante, la quale non intende accollarsi oneri organizzativi e gestionali che esulano dalla propria responsabilità e risultano incompatibili con la natura e la complessità dell'intervento di restauro.

Non solo, alla luce delle modalità con cui l'impresa ha sino ad oggi condotto l'esecuzione dei lavori, la Stazione Appaltante ritiene che la stessa non sia in grado di gestire, in modo efficace e coerente con le tempistiche previste, un volume di lavorazioni superiore a due milioni di euro in soli 117 giorni, da cui escludere presuntivamente i giorni festivi e prefestivi. Tale valutazione si fonda su evidenze oggettive emerse in corso d'opera e rafforza le perplessità già espresse in merito alla sostenibilità del cronoprogramma proposto.

L'impresa contesta integralmente sia nella forma che nella sostanza le considerazione sopra esposte dalla S.A. in merito a:

- mancata osservazione delle norme di sicurezza in cantiere: si rileva in particolare che la recinzione prospiciente la pubblica via è stata installata correttamente per come prescritto nella scheda tecnica di montaggio della stessa. Tale recinzione risulta inoltre integra e non danneggiata. Per le altre asserite carenze in materia di sicurezza, contenute nel verbale del CSE ricevuto dall'Impresa a mezzo pec in data 08.09.2025, l'Impresa si impegna entro venerdì p.v. ad inoltrare relazione idonea a dimostrare che le norme della sicurezza, ai sensi del D. Lgs 81/2016, sono rispettate;
- in merito al nuovo cronoprogramma con ripresa dei lavori il 15.09.2025, dopo la pausa per le ferie estive, e fine dei lavori il 09.01.2026, si espone quanto di seguito: le valutazioni svolte dalla stazione appaltante sulla compresenza di 16 addetti in cantiere è un mero calcolo matematico che divide l'incidenza della manodopera residua prevista in appalto sul totale dei tempi rimanenti e nulla ha a che fare con la produzione e l'avanzamento delle opere. In merito alla ripresa dei lavori l'Impresa ha provveduto in data odierna ad inviare tutta la

documentazione relativa al distacco della manodopera con i relativi nominativi delle maestranze che a far data dal 15.09.2025 saranno presenti in cantiere. Verrà comunque inoltrata una relazione, entro la prima settimana di ripresa dei lavori, che esplicherà le modalità attraverso le quali si intende dare attuazione della programmazione indicata nel cronoprogramma. Stante quanto sopra la S.A. sarà in grado di valutare entro le prime due settimane di lavoro il buon esito degli impegni assunti.

La Stazione appaltante preso atto delle dichiarazioni dell'impresa e della documentazione pervenuta in data odierna relativa al distacco della manodopera, **che si riserva di valutare**, pur non ritenendo esaustive né convincenti le modalità con cui l'impresa ha dichiarato di voler procedere all'esecuzione delle lavorazioni, nel massimo scrupolo in ottemperanza al principio di risultato e collaborazione, si riserva comunque di verificare in data 15 settembre p.v. le effettive condizioni operative del cantiere e la concreta capacità dell'impresa di dare seguito al cronoprogramma trasmesso e sottopone all'impresa i seguenti punti, sui quali si richiede riscontro immediato circa i propri intendimenti:

1. Assenza di misure di protezione atte a salvaguardare la chiesa di San Matteo in Campo d'Orto dalle infiltrazioni

L'impresa si impegna a provvedervi immediatamente alla ripresa dei lavori il giorno 15.09.2025 come prima attività, previa installazione di idoneo trabattello/ponteggio.

2. Pagamenti a subappaltatori e subcontraenti

L'impresa intende trasmettere entro il giorno 15 corrente mese la documentazione attestante l'avvenuto pagamento delle spettanze dovute ai subappaltatori e subcontraenti? L'impresa fa presente che al momento non è in grado di adempiere ai pagamenti e si impegna comunque a provvedervi quanto prima.

3. Irregolarità contributiva

L'impresa fornisca chiarimenti in merito alla propria regolarità contributiva, con riferimento alla documentazione attestante la posizione aggiornata presso gli enti previdenziali e assistenziali. Si chiede di confermare se, alla data odierna, l'impresa risulti in regola con gli obblighi contributivi previsti dalla normativa vigente, e in caso contrario, di indicare l'ammontare esatto dell'irregolarità contributiva e le misure che intende adottare per il ripristino della regolarità.

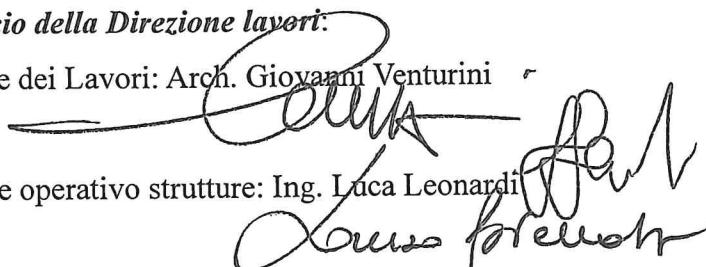
L'impresa conferma che allo stato attuale il DURC risulta negativo per la parte afferente alle casse edili, a cui comunque intende ottemperare in quanto è in corso l'intervento sostitutivo da parte del Comune di Perugia, per la regolarizzazione della posizione.

La S.A comunque, decorso inutilmente il termine del 15 settembre p.v., senza che l'impresa risulti effettivamente in grado di procedere con l'esecuzione delle lavorazioni secondo quanto previsto, tenuto conto delle gravi inadempienze contrattuali sinora riscontrate e documentate, procederà all'adozione dei provvedimenti conseguenti in via autonoma e senza ulteriori comunicazioni, anche ai fini della tutela dell'interesse pubblico, della sicurezza del cantiere e della salvaguardia del finanziamento, con particolare riferimento al rispetto del termine inderogabile di ultimazione dei lavori fissato al 9 gennaio 2026.

Alle ore 12:00, constatato quanto sopra e non essendoci ulteriori elementi da rilevare, il presente verbale viene chiuso e sottoscritto dai presenti per presa visione e conferma di quanto accertato.

Per l'ufficio della Direzione lavori:

Il Direttore dei Lavori: Arch. Giovanni Venturini



Il Direttore operativo strutture: Ing. Luca Leonardi



Il Direttore operativo impianti: Ing. Lorenzo Biondi

Il Direttore operativo edile: Ing. Matteo Scoccia

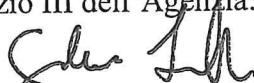


Per la Stazione Appaltante:

Il Responsabile Unico di Progetto: Ing. Elena Chessa



Il Dirigente del Servizio III dell'Agenzia: Dott. Gianluca Sabatini



Il Coordinatore della Sicurezza in Esecuzione: Geom. Enzo Tondini

Il Collaudatore statico: Ing. Riccardo Felicini



Per l'Impresa:

Sig. Stefano Meli, in qualità di Legale rappresentante



Arch. Claudio Zucchetti, in qualità di Responsabile di commessa

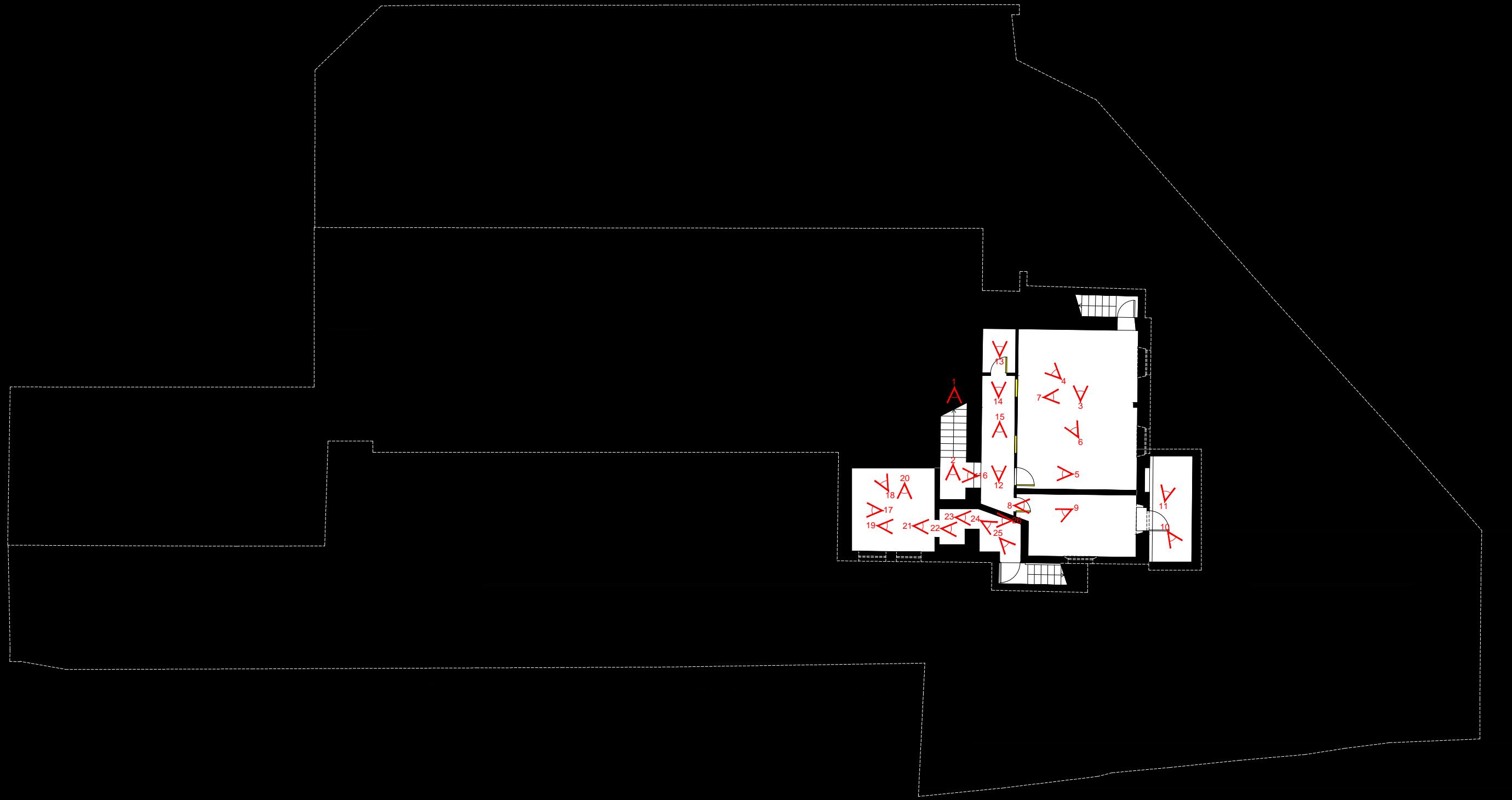


*Il Direttore dei Lavori
Arch. Giovanni Venturini*



**INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL COLLEGIO
CASA DELLO STUDENTE DI VIA PASCOLI IN PERUGIA**

Documentazione fotografica



PIANO SEMINTERRATO



Foto 1

Foto 2





Foto 3

Foto 4





Foto 5

Foto 6





Foto 7

Foto 8





Foto 9

Foto 10





Foto 11

Foto 12





Foto 13

Foto 14

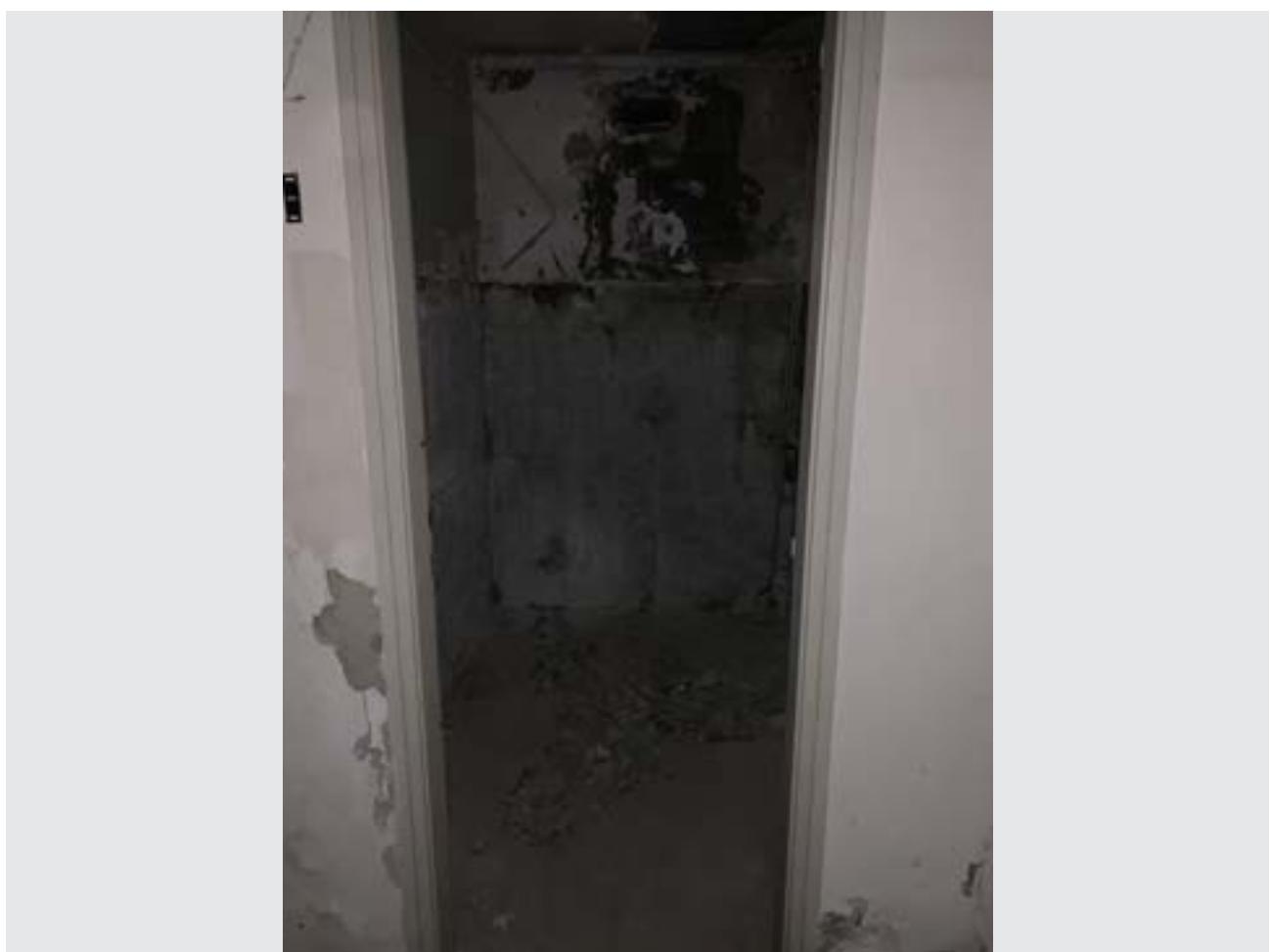




Foto 15

Foto 16





Foto 17

Foto 18





Foto 19

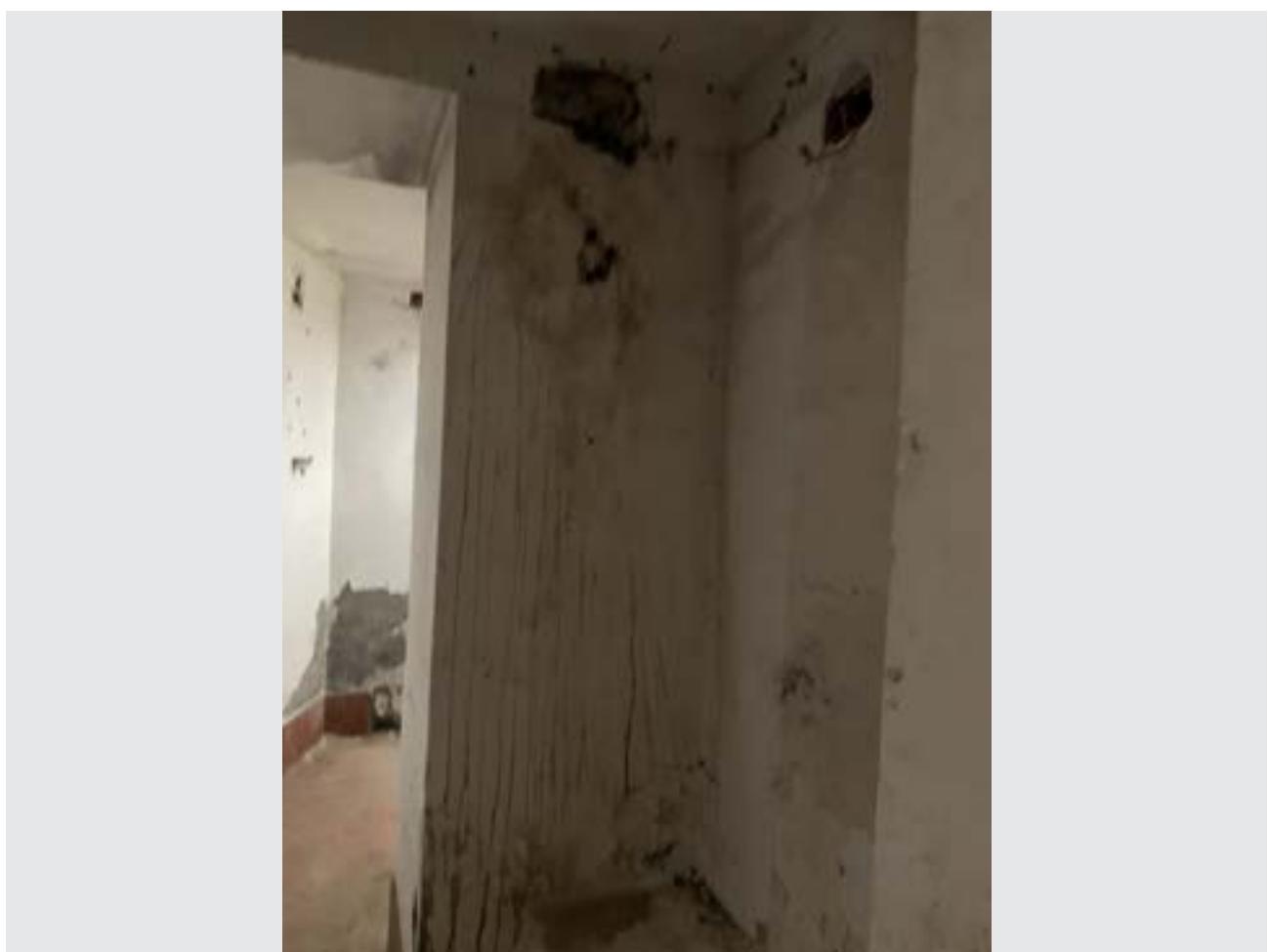
Foto 20





Foto 21

Foto 22



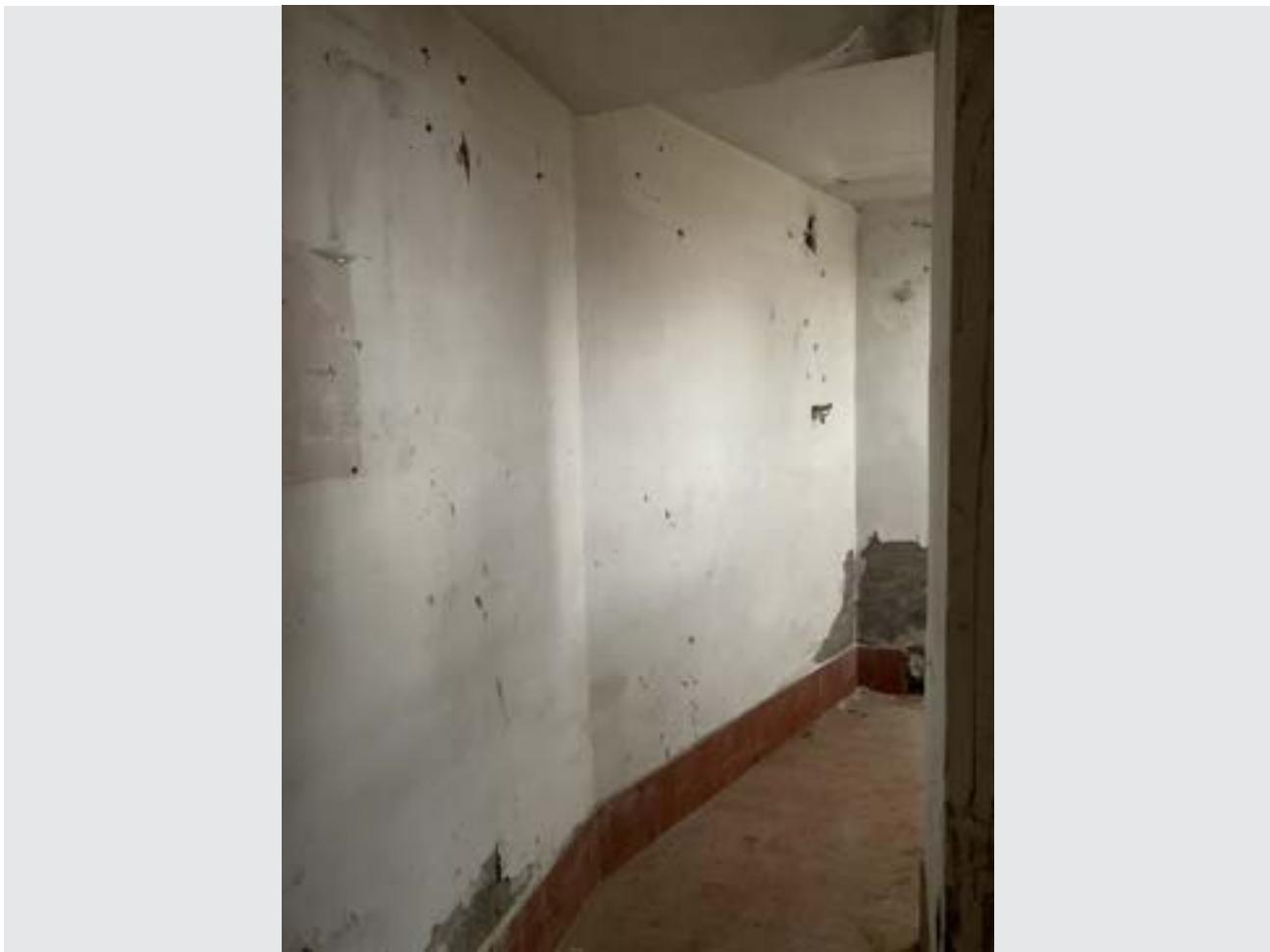


Foto 23

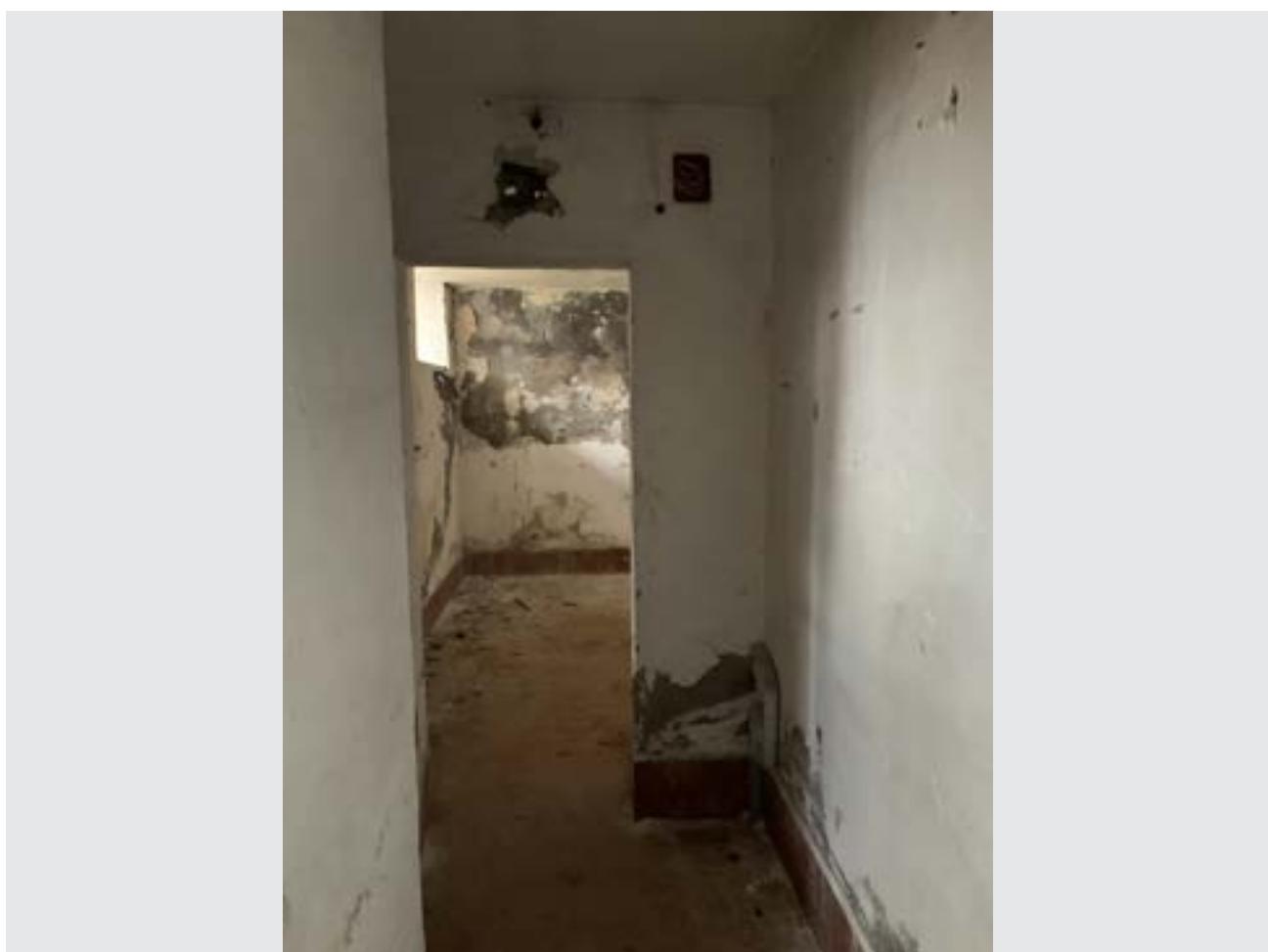
Foto 24





Foto 25

Foto 26



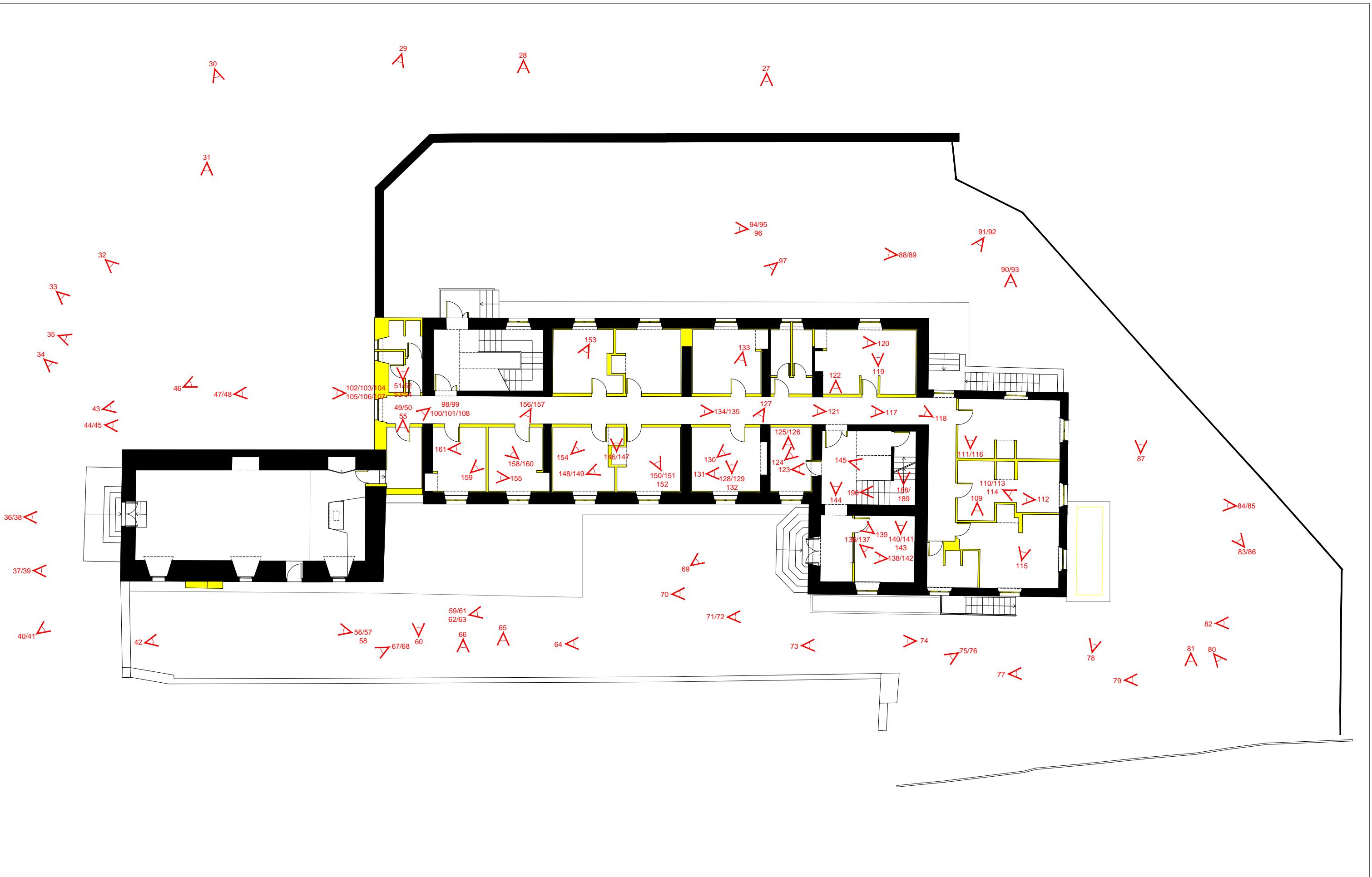




Foto 27

Foto 28





Foto 29

Foto 30





Foto 31

Foto 32





Foto 33

Foto 34





Foto 35

Foto 36





Foto 37

Foto 38





Foto 39

Foto 40





Foto 41

Foto 42





Foto 43

Foto 44



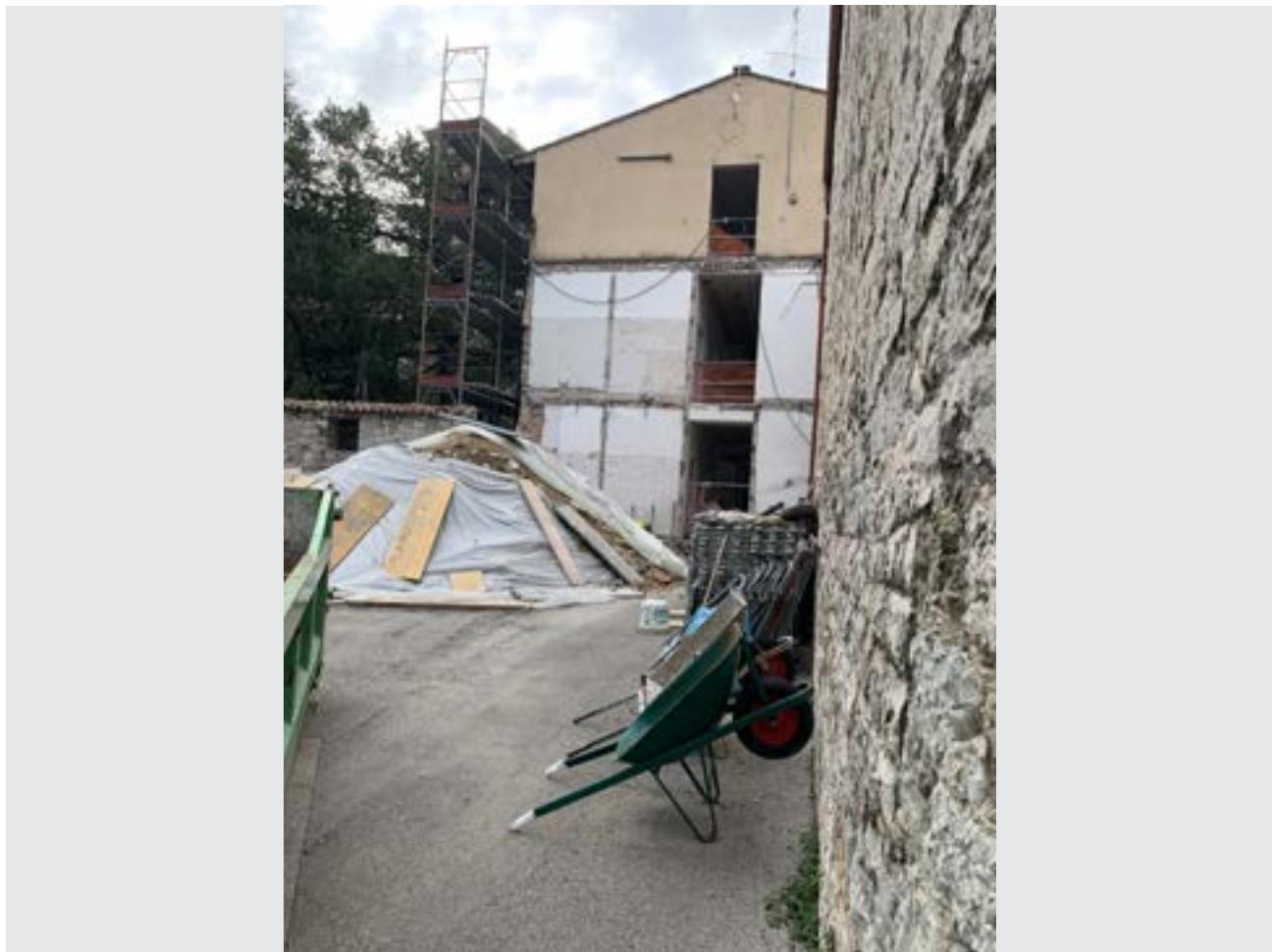


Foto 45

Foto 46





Foto 47

Foto 48





Foto 49

Foto 50

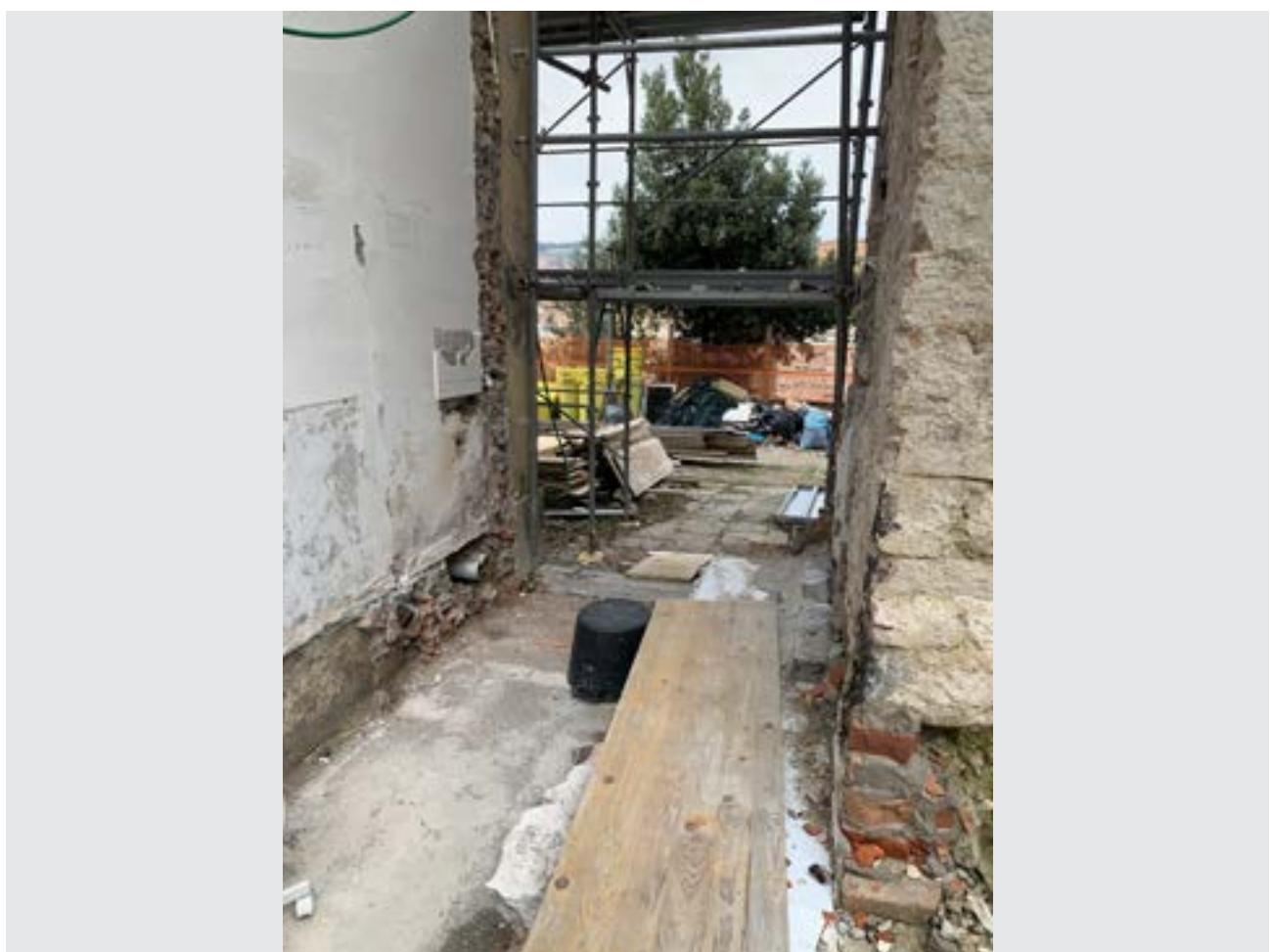




Foto 51

Foto 52





Foto 53

Foto 54



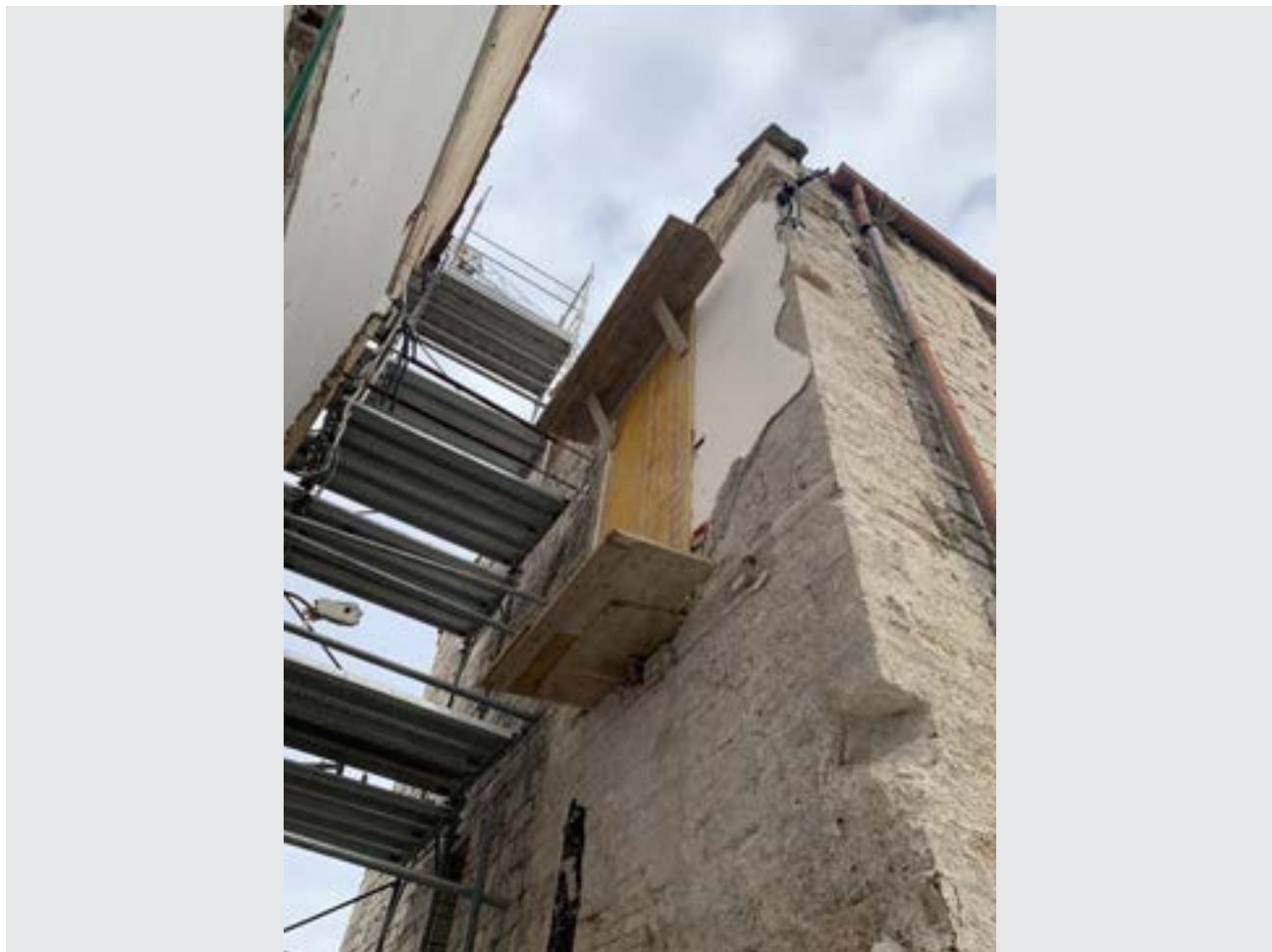


Foto 55

Foto 56



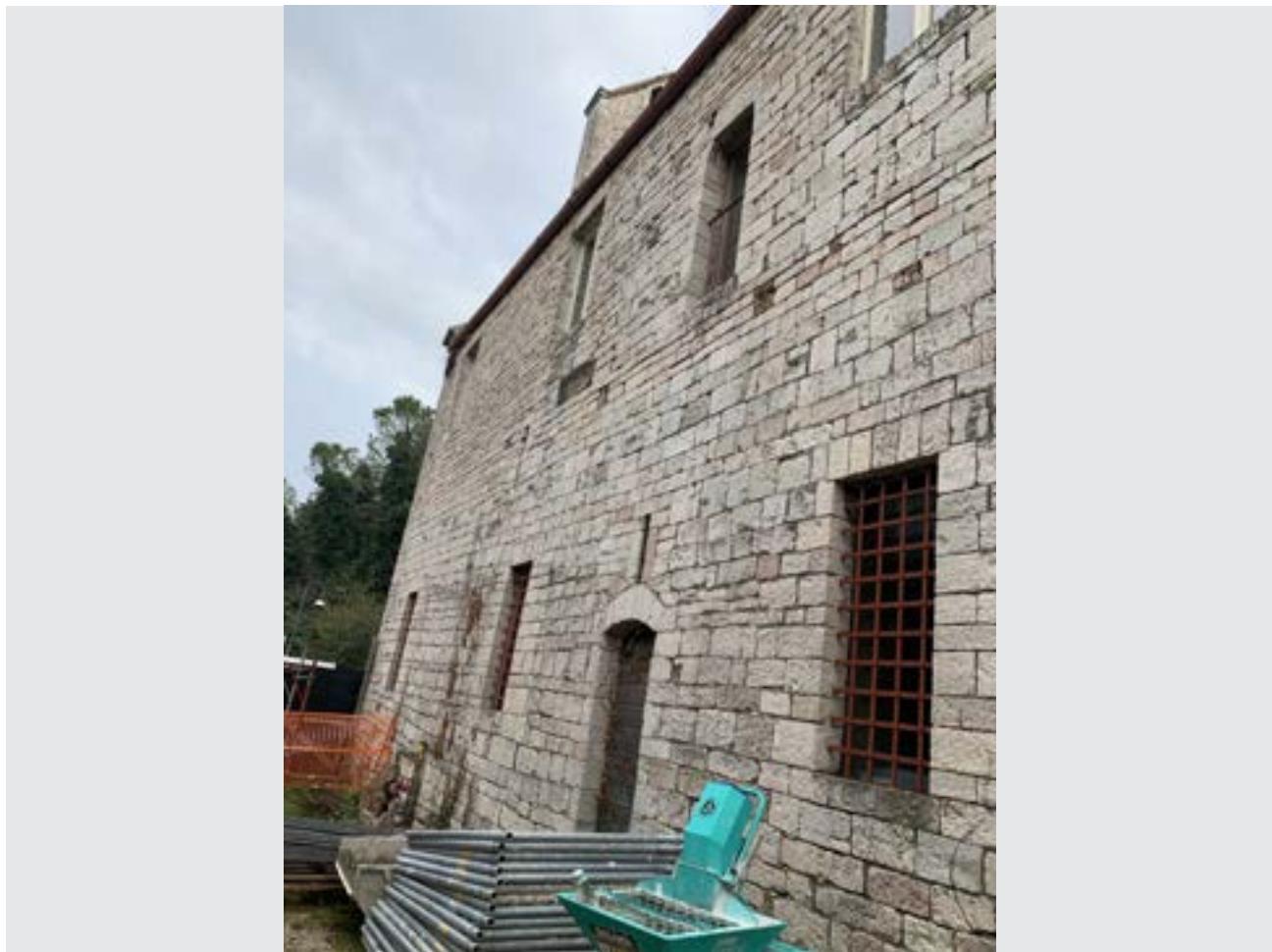


Foto 57

Foto 58





Foto 59

Foto 60





Foto 61

Foto 62





Foto 63

Foto 64





Foto 65

Foto 66





Foto 67

Foto 68





Foto 69

Foto 70



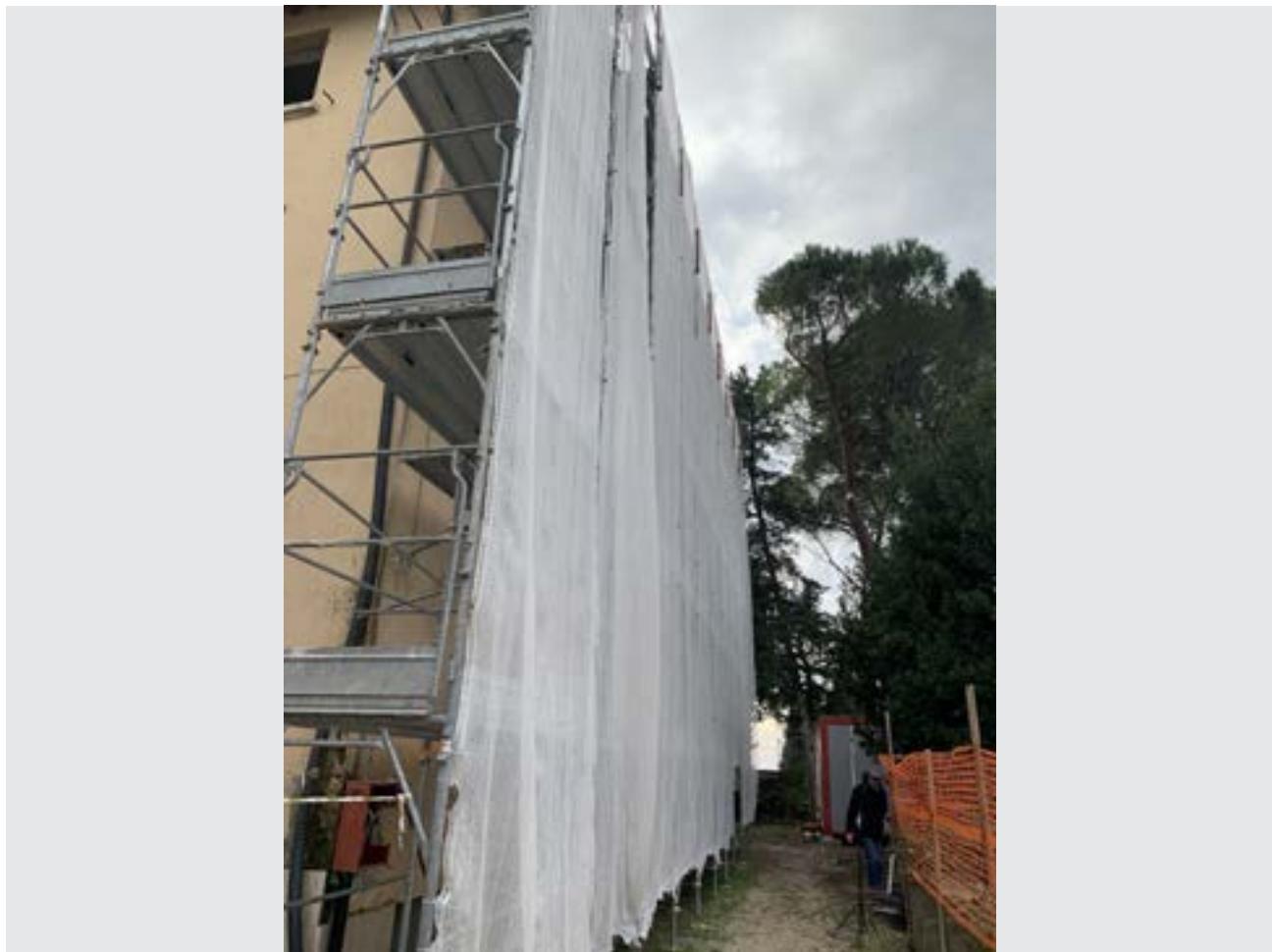


Foto 71

Foto 72

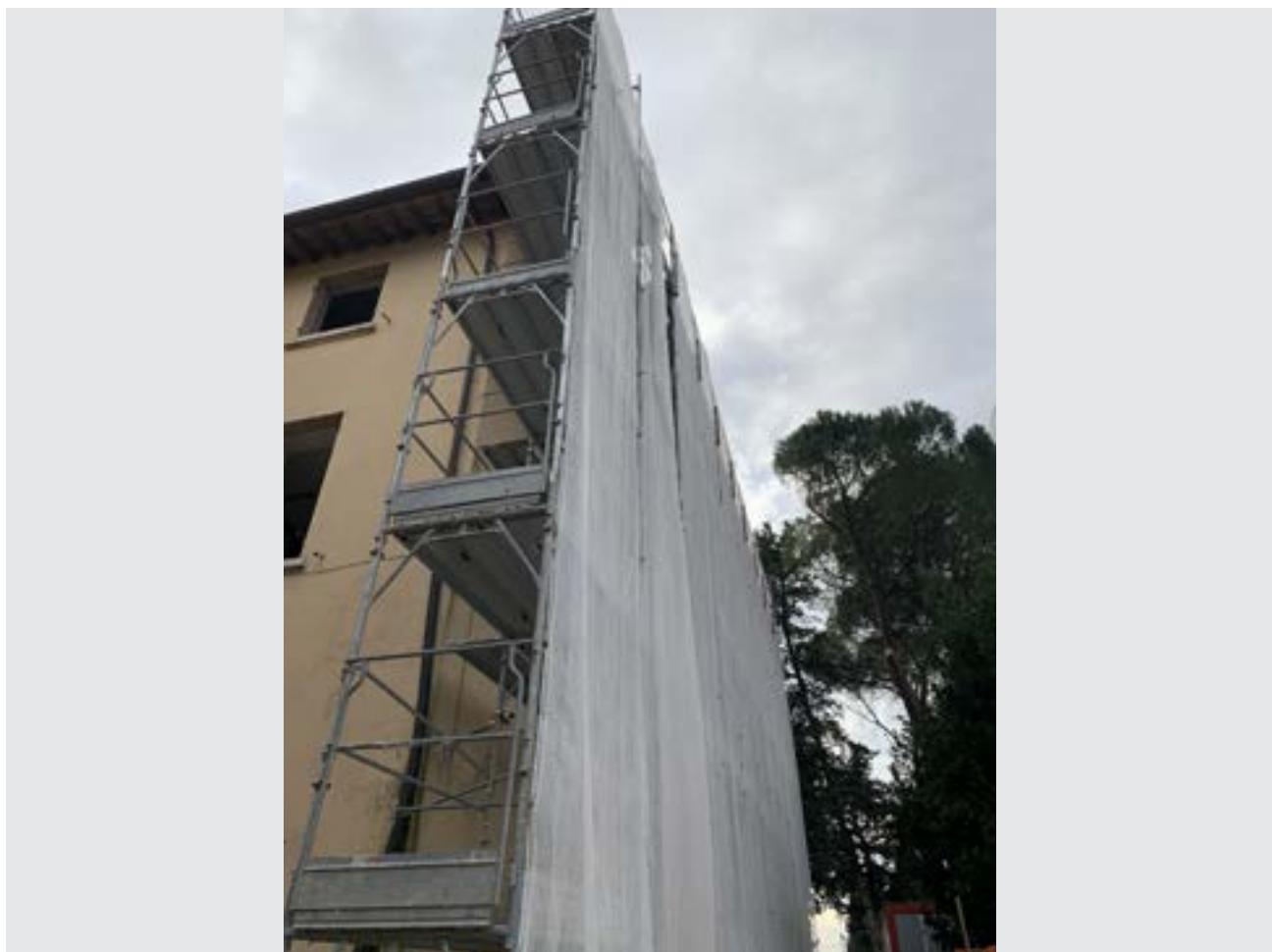




Foto 73

Foto 74





Foto 75

Foto 76





Foto 77

Foto 78





Foto 79

Foto 80





Foto 81

Foto 82





Foto 83

Foto 84





Foto 85

Foto 86





Foto 87

Foto 88



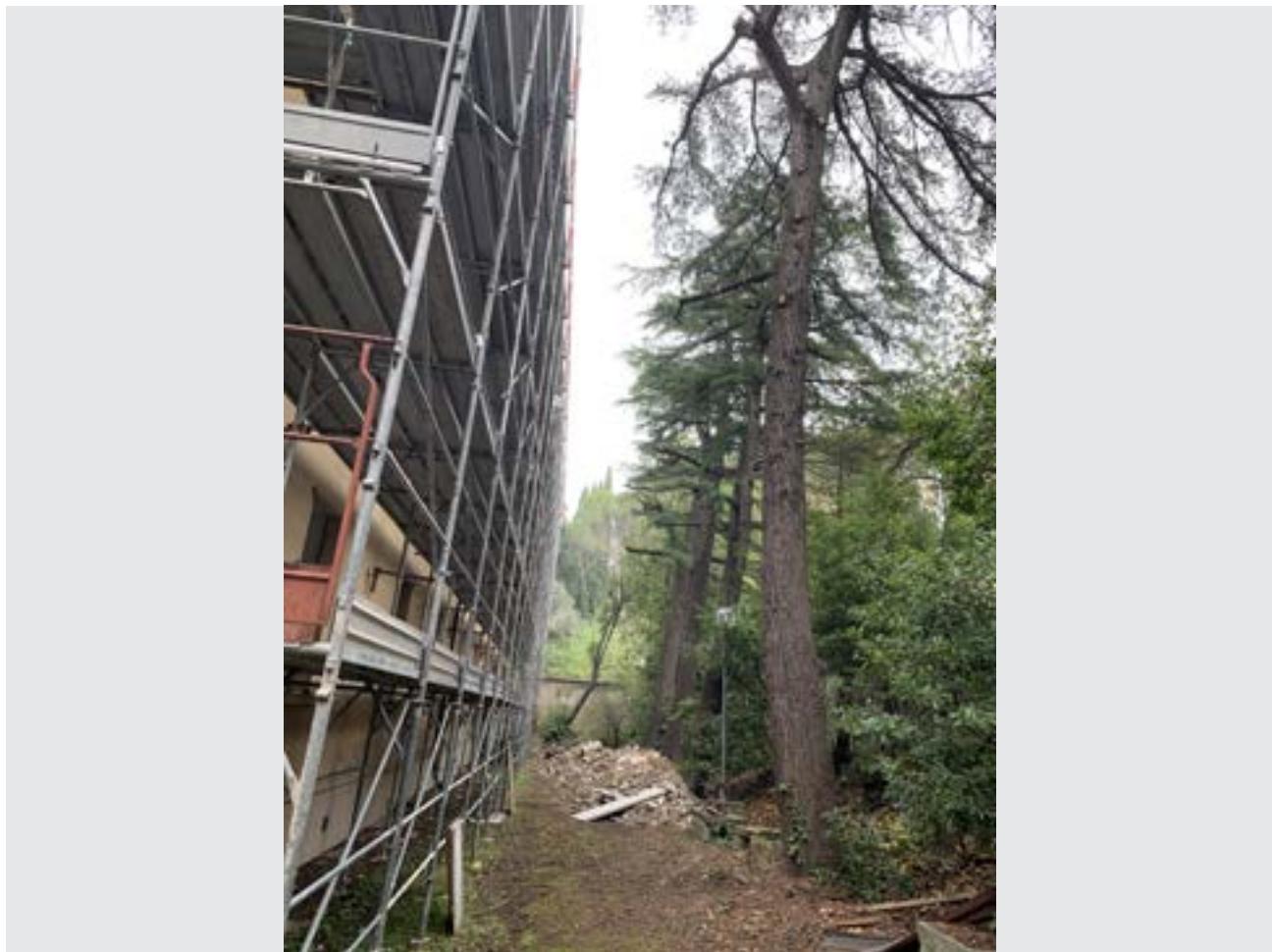


Foto 89

Foto 90





Foto 91

Foto 92





Foto 93

Foto 94





Foto 95

Foto 96





Foto 97

Foto 98



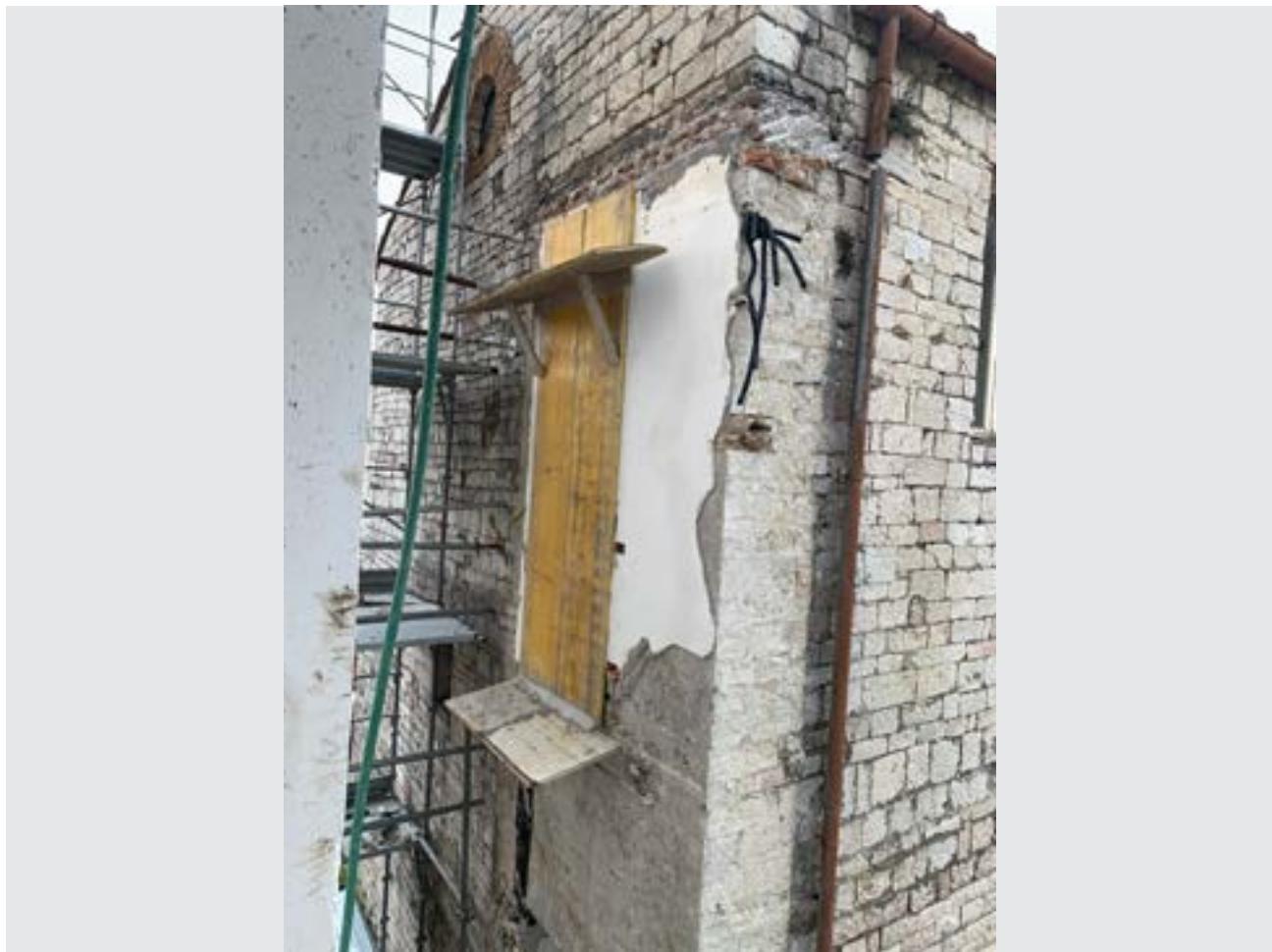


Foto 99

Foto 100



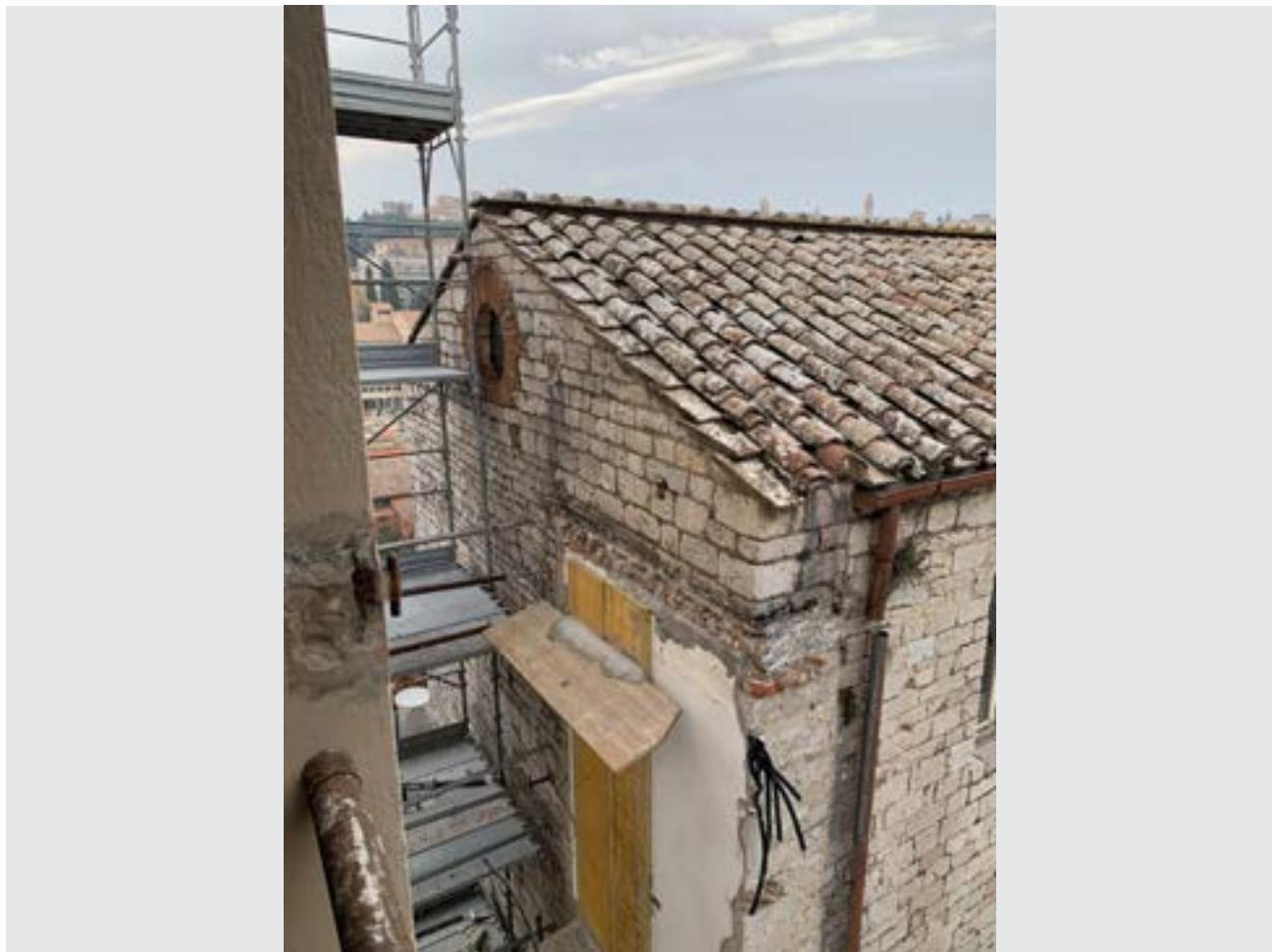


Foto 101

Foto 102





Foto 103

Foto 104

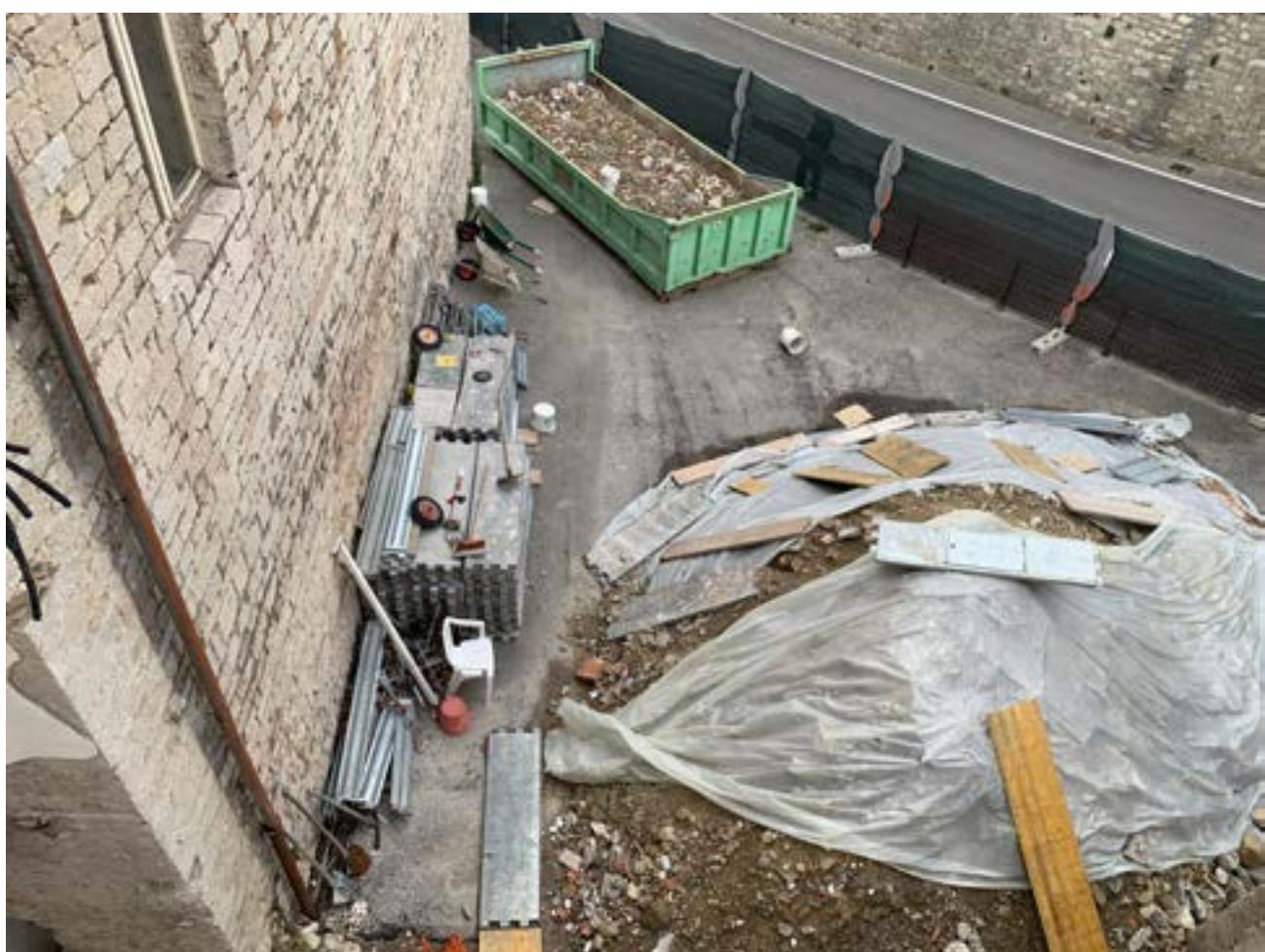




Foto 105

Foto 106

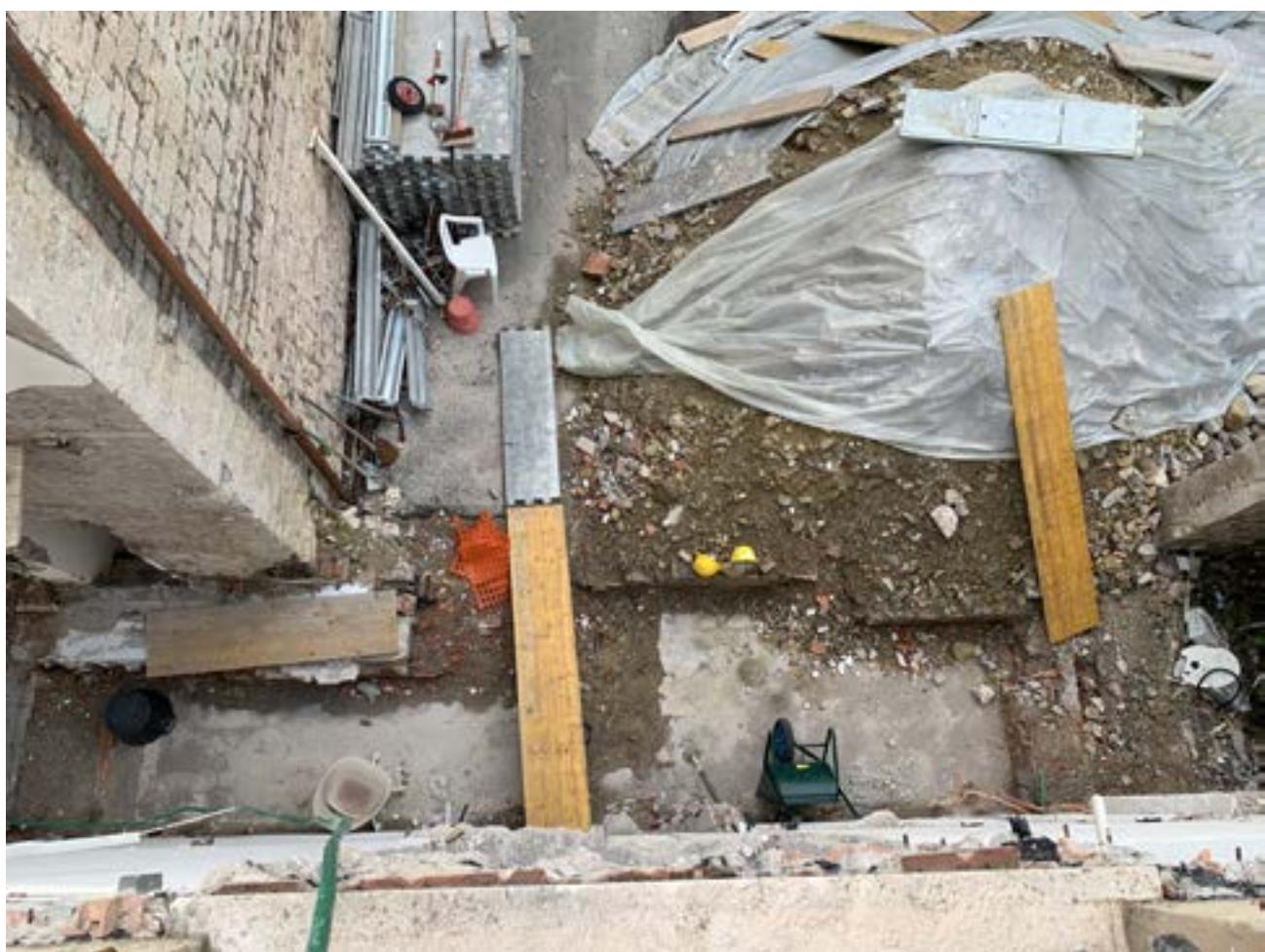




Foto 107

Foto 108





Foto 109

Foto 110





Foto 111

Foto 112





Foto 113

Foto 114





Foto 115

Foto 116





Foto 117

Foto 118





Foto 119

Foto 120





Foto 121

Foto 122

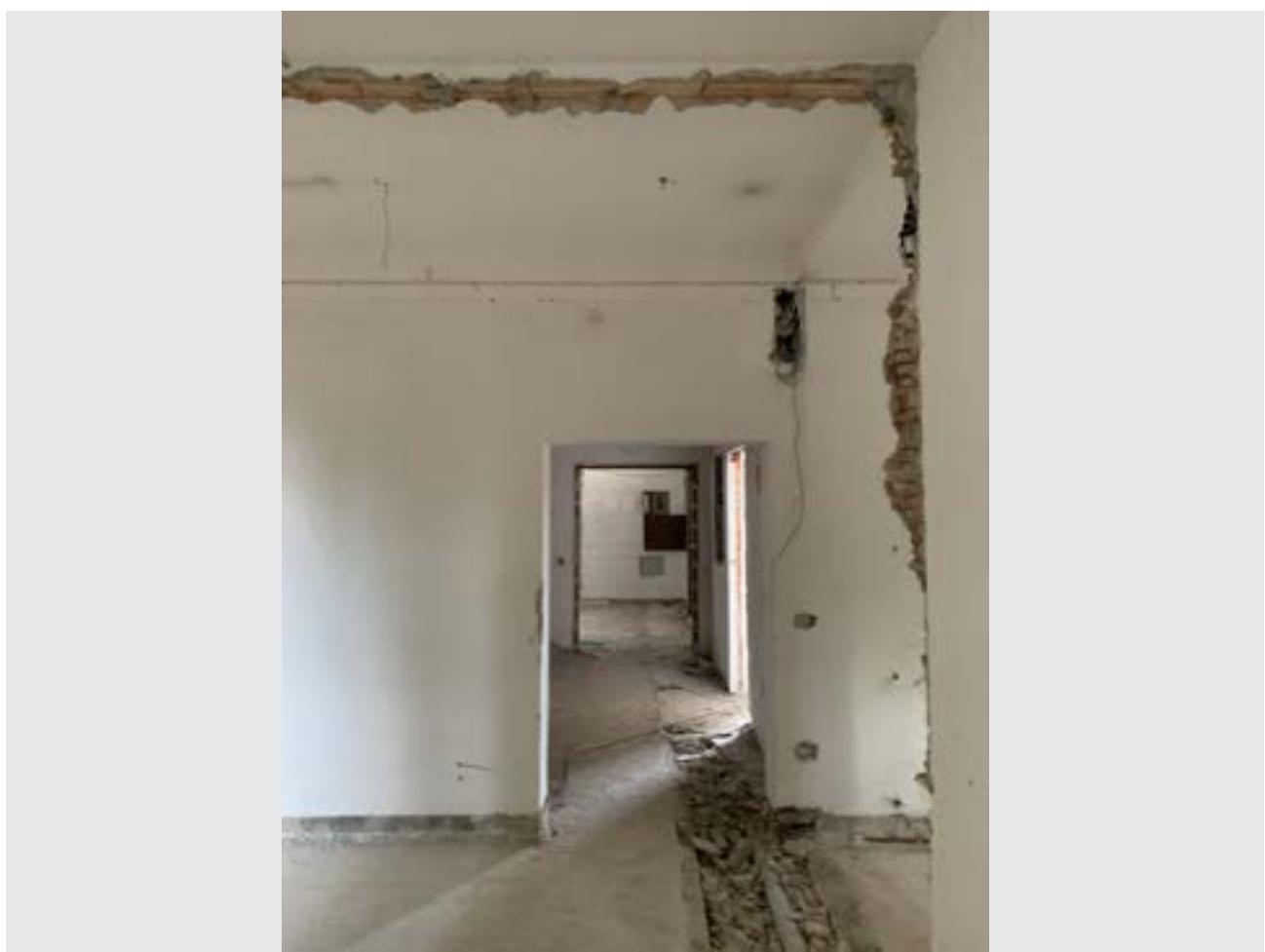
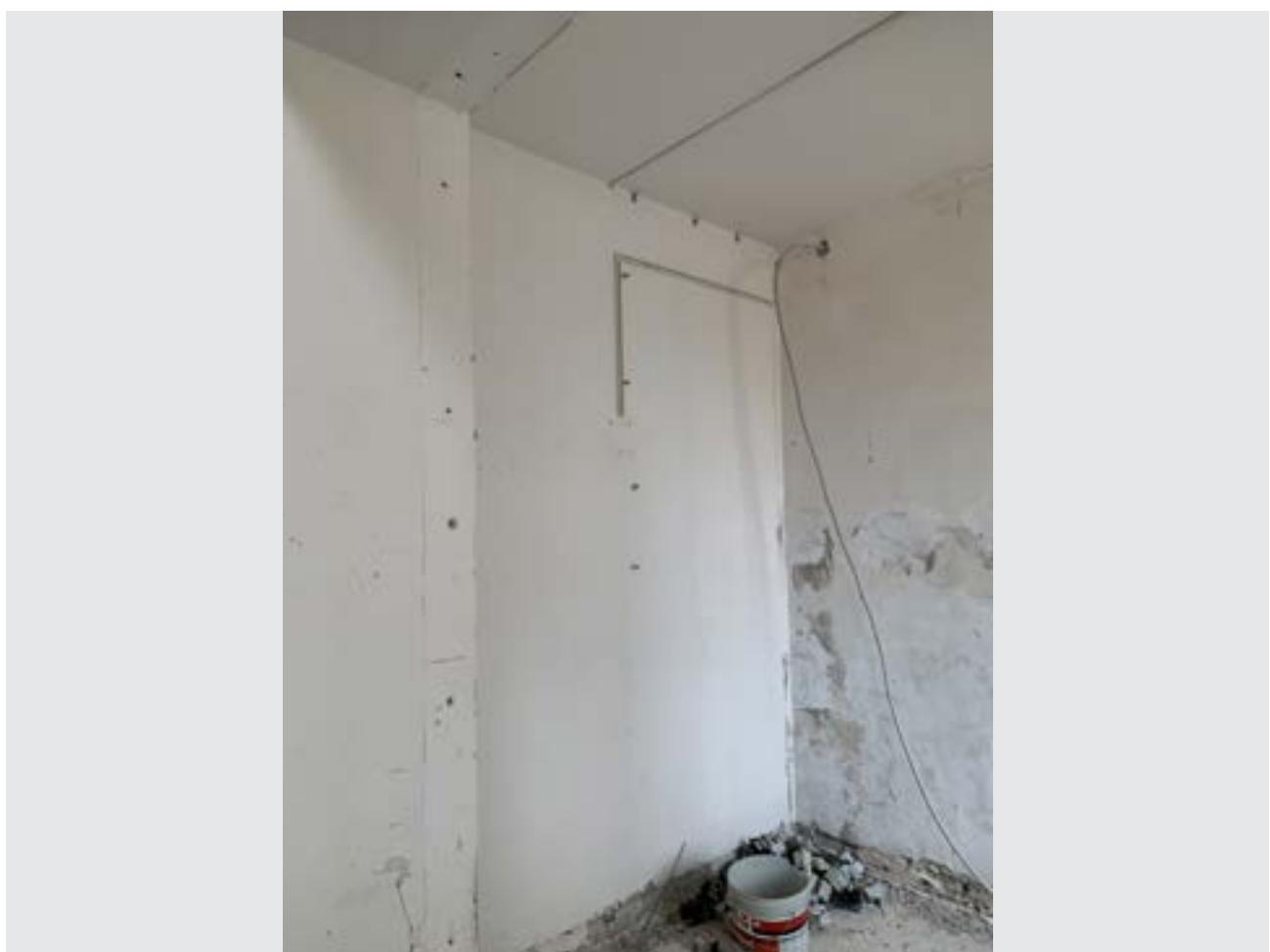




Foto 123

Foto 124



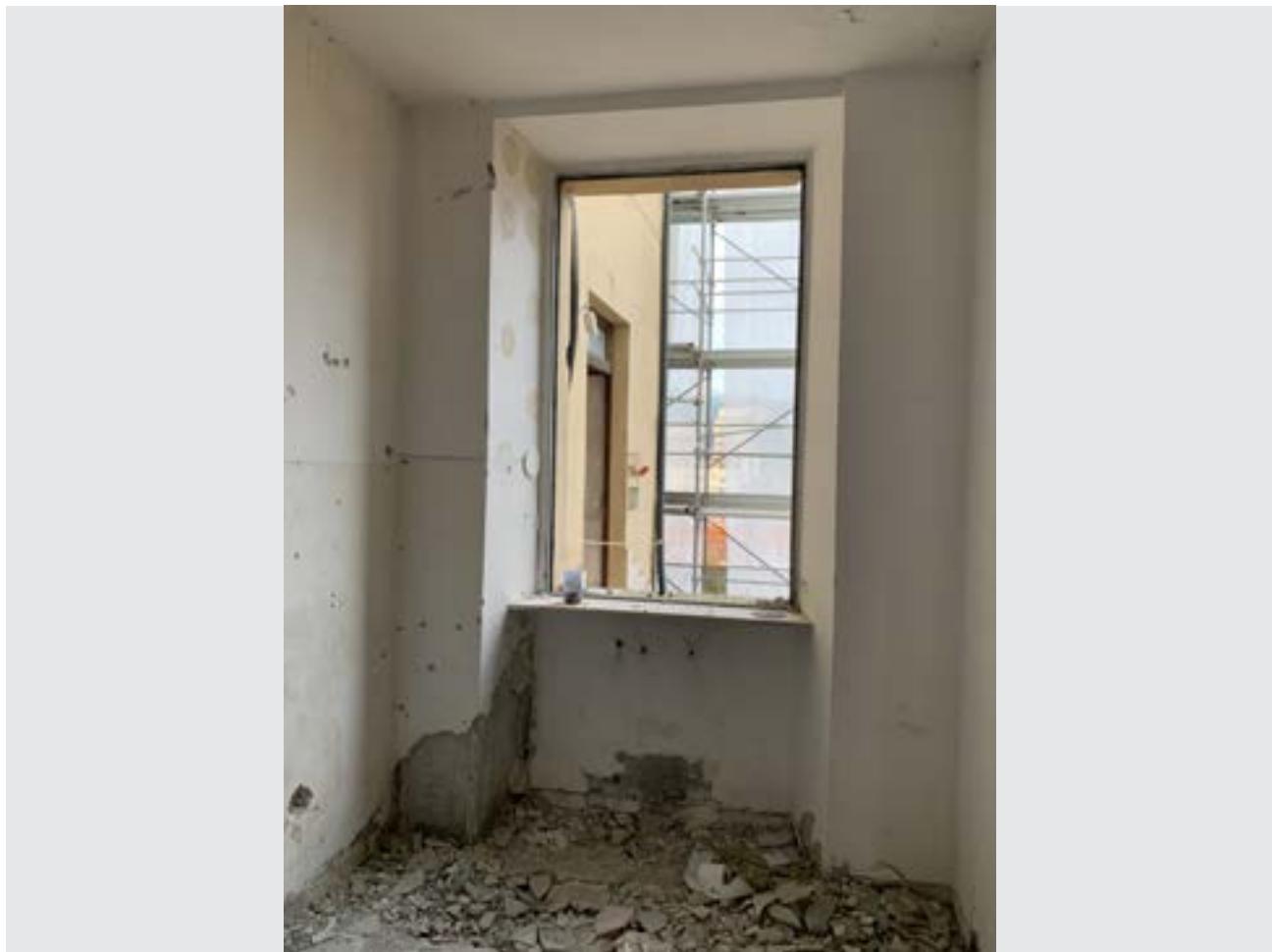


Foto 125

Foto 126

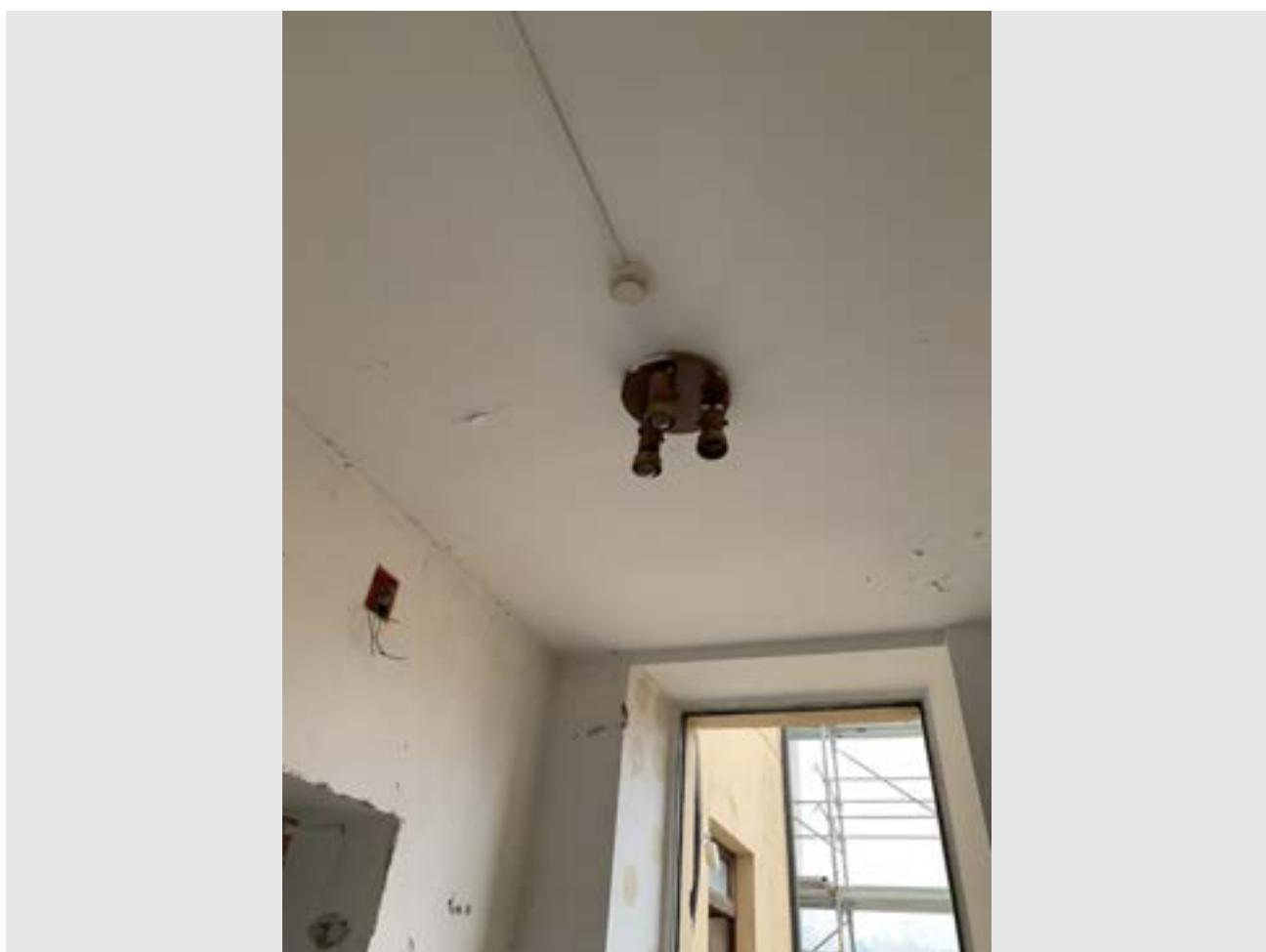




Foto 127

Foto 128





Foto 129

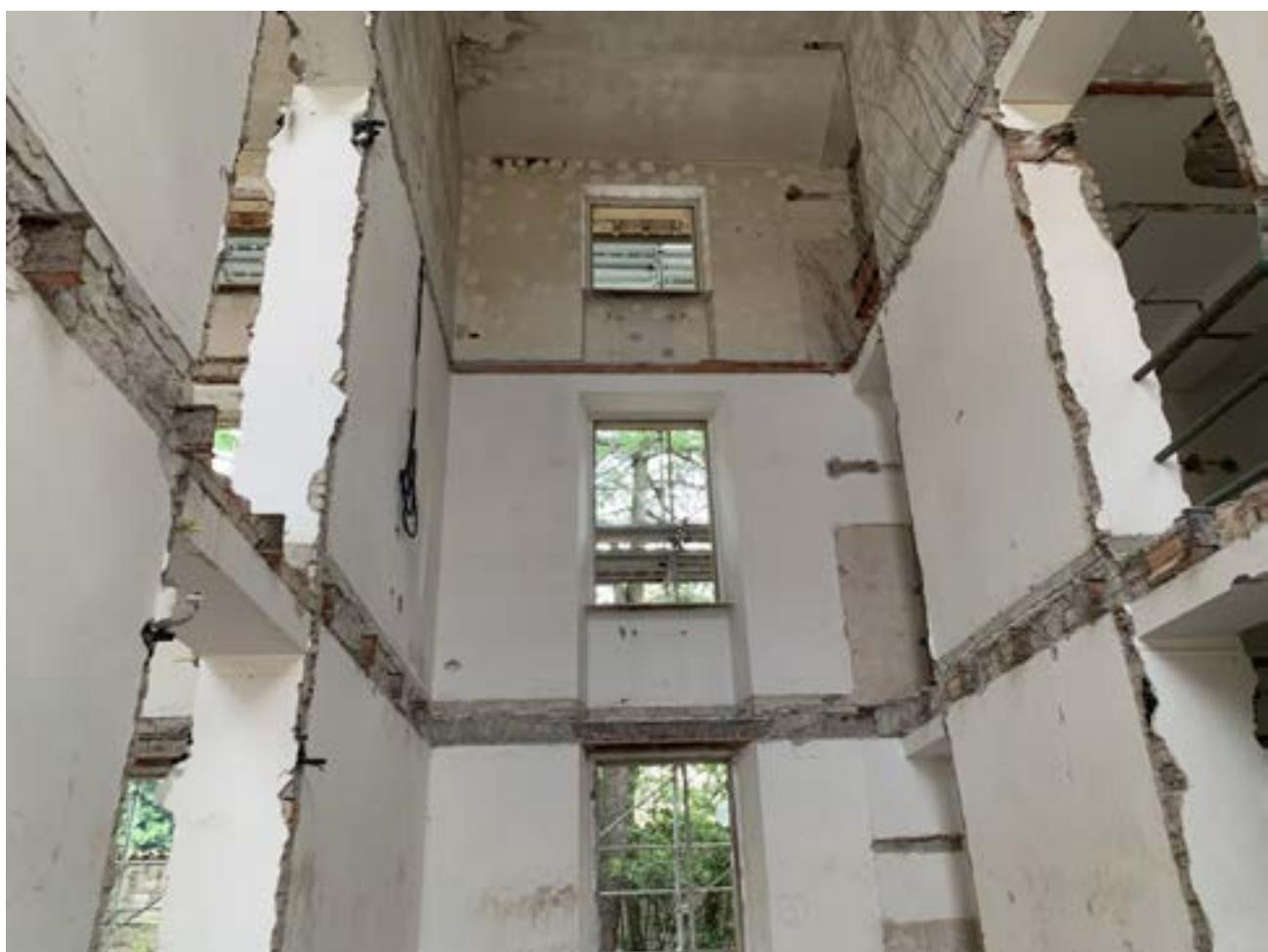
Foto 130





Foto 131

Foto 132



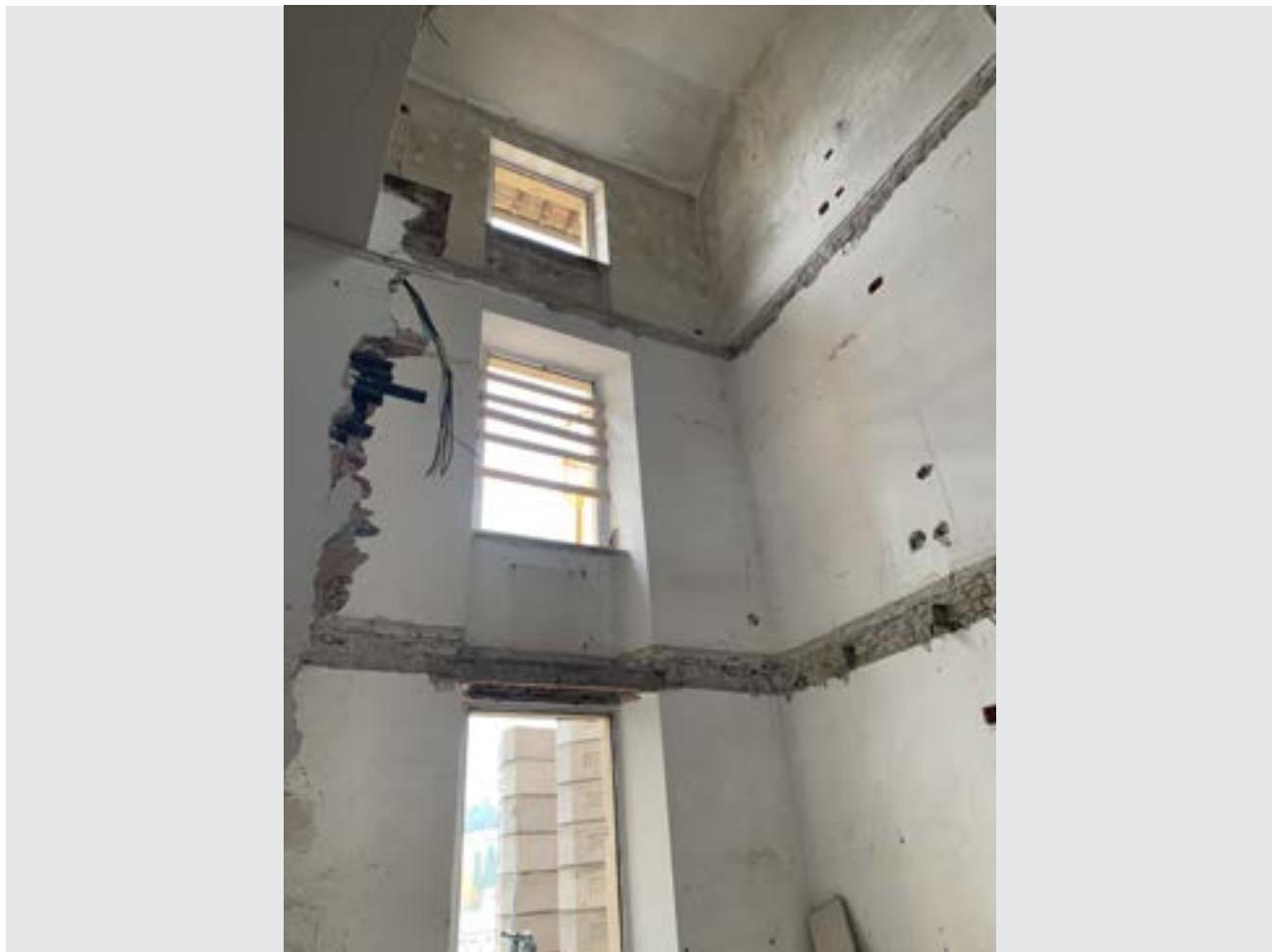


Foto 133

Foto 134





Foto 135

Foto 136





Foto 137

Foto 138





Foto 139

Foto 140





Foto 141

Foto 142

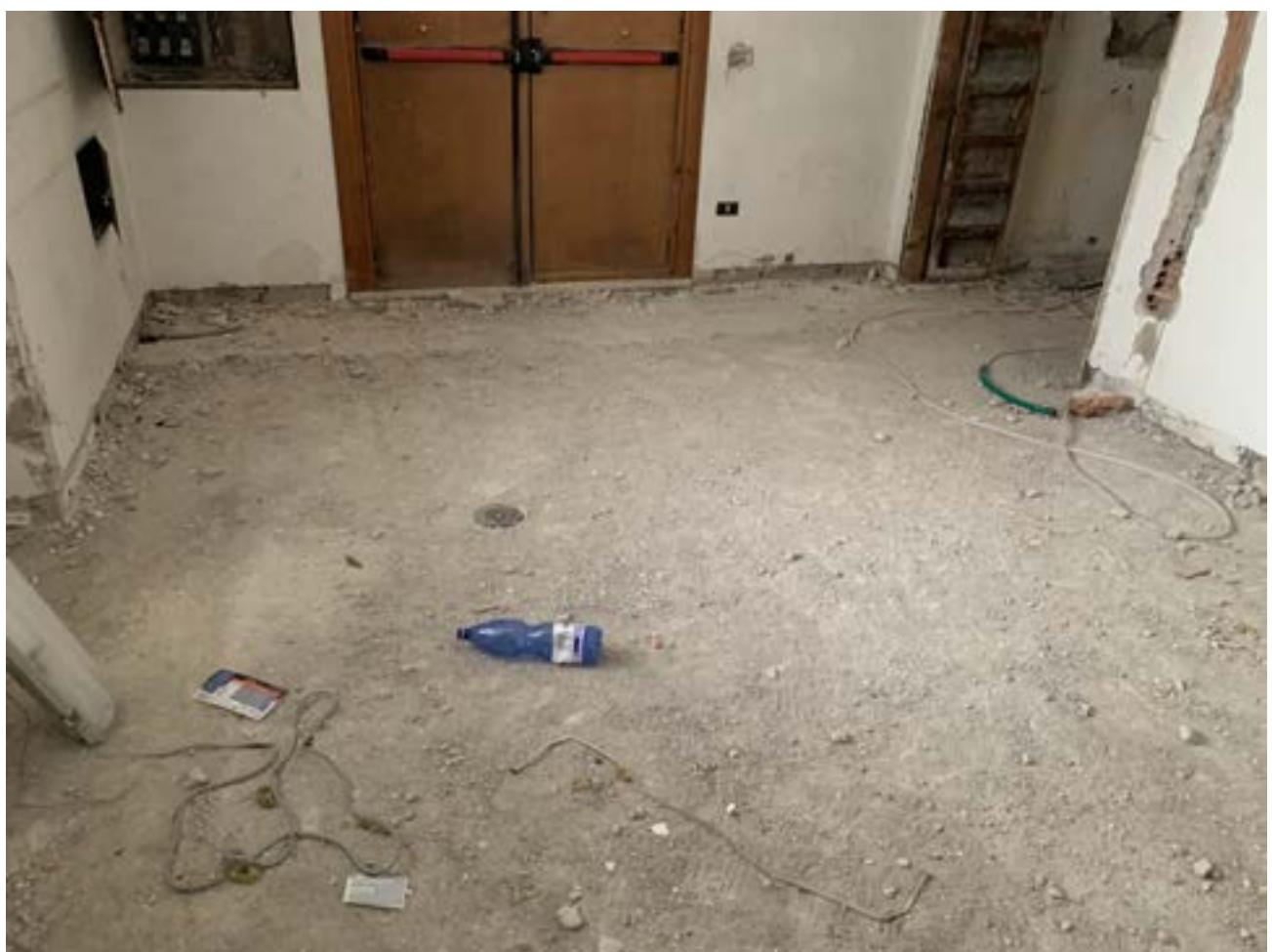




Foto 143

Foto 144

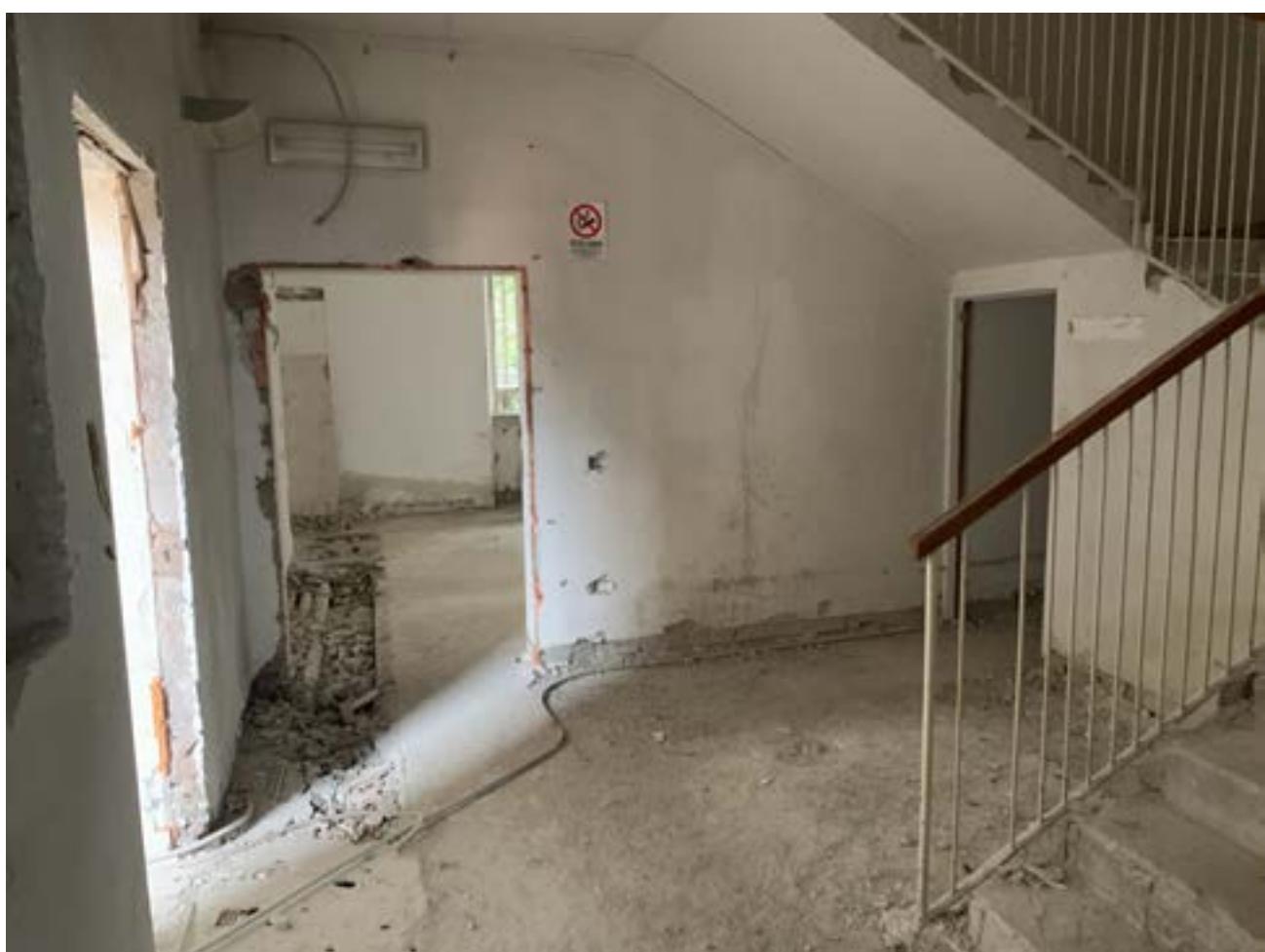




Foto 145

Foto 146





Foto 147

Foto 148



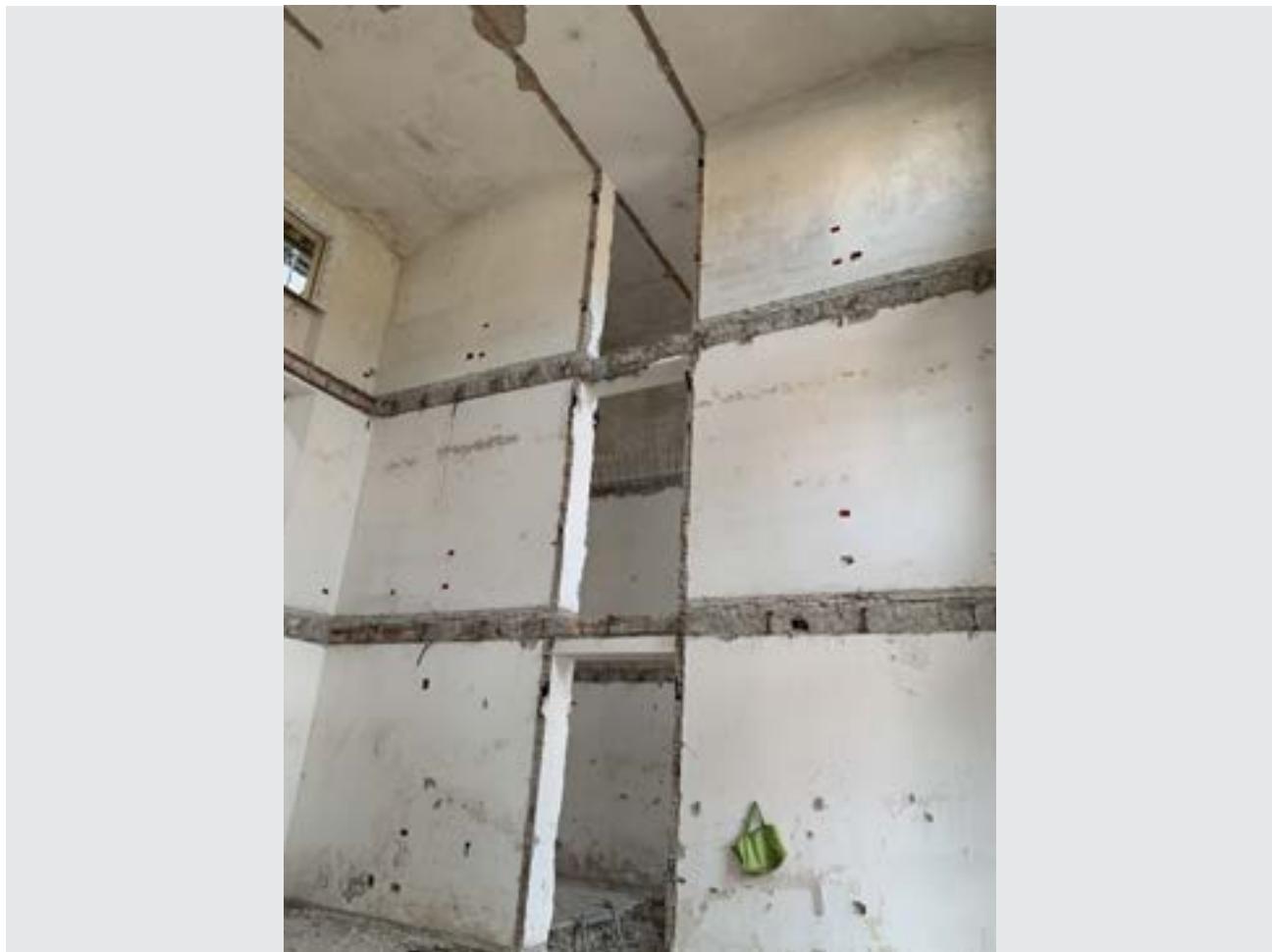


Foto 149

Foto 150

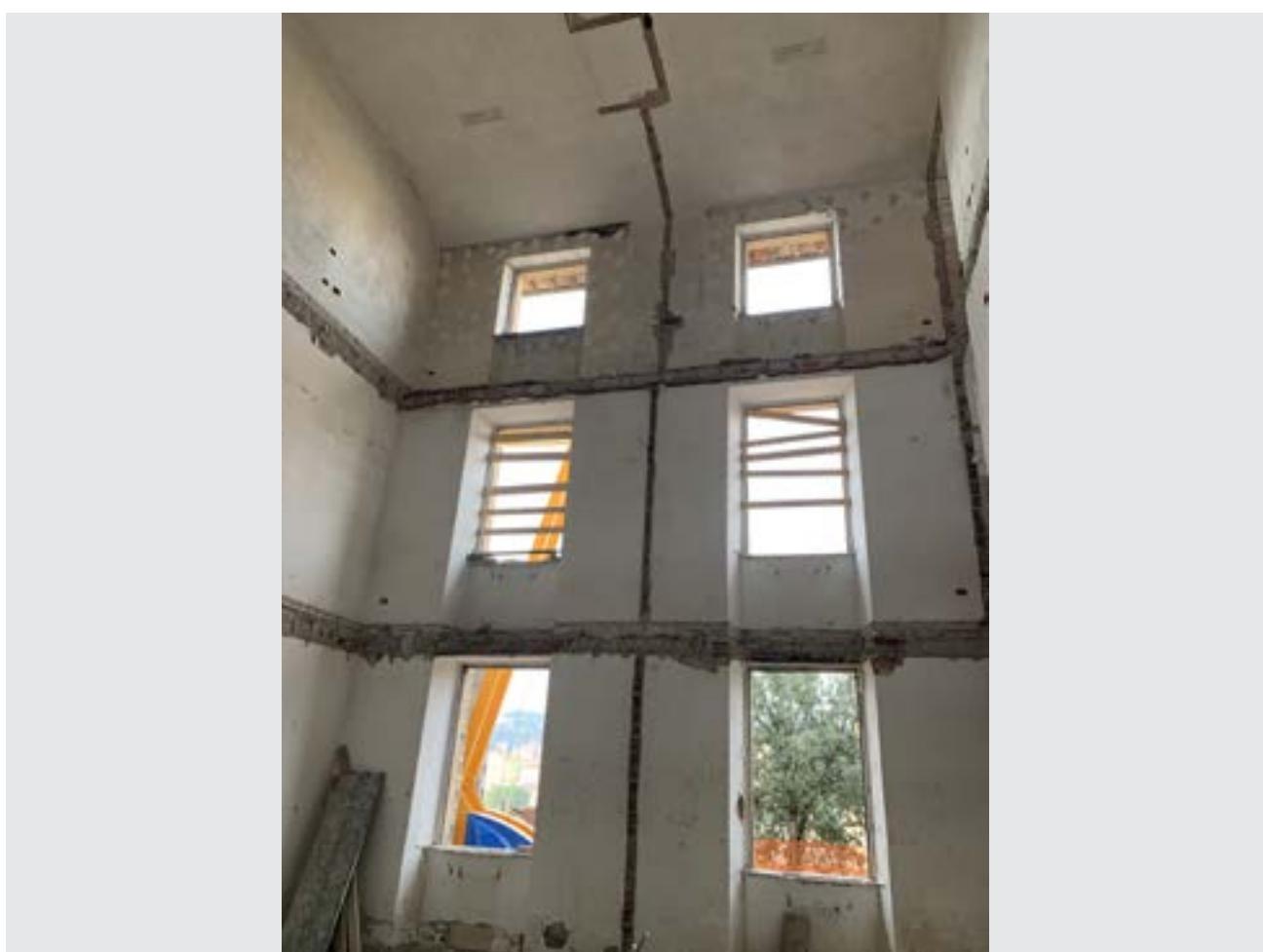




Foto 151

Foto 152





Foto 153

Foto 154





Foto 155

Foto 156





Foto 157

Foto 158





Foto 159

Foto 160





Foto 161





Foto 162

Foto 163





Foto 164

Foto 165





Foto 166

Foto 167





Foto 168

Foto 169





Foto 170

Foto 171





Foto 172

Foto 173





Foto 174

Foto 175





Foto 176

Foto 177





Foto 178

Foto 179





Foto 180

Foto 181





Foto 182

Foto 183

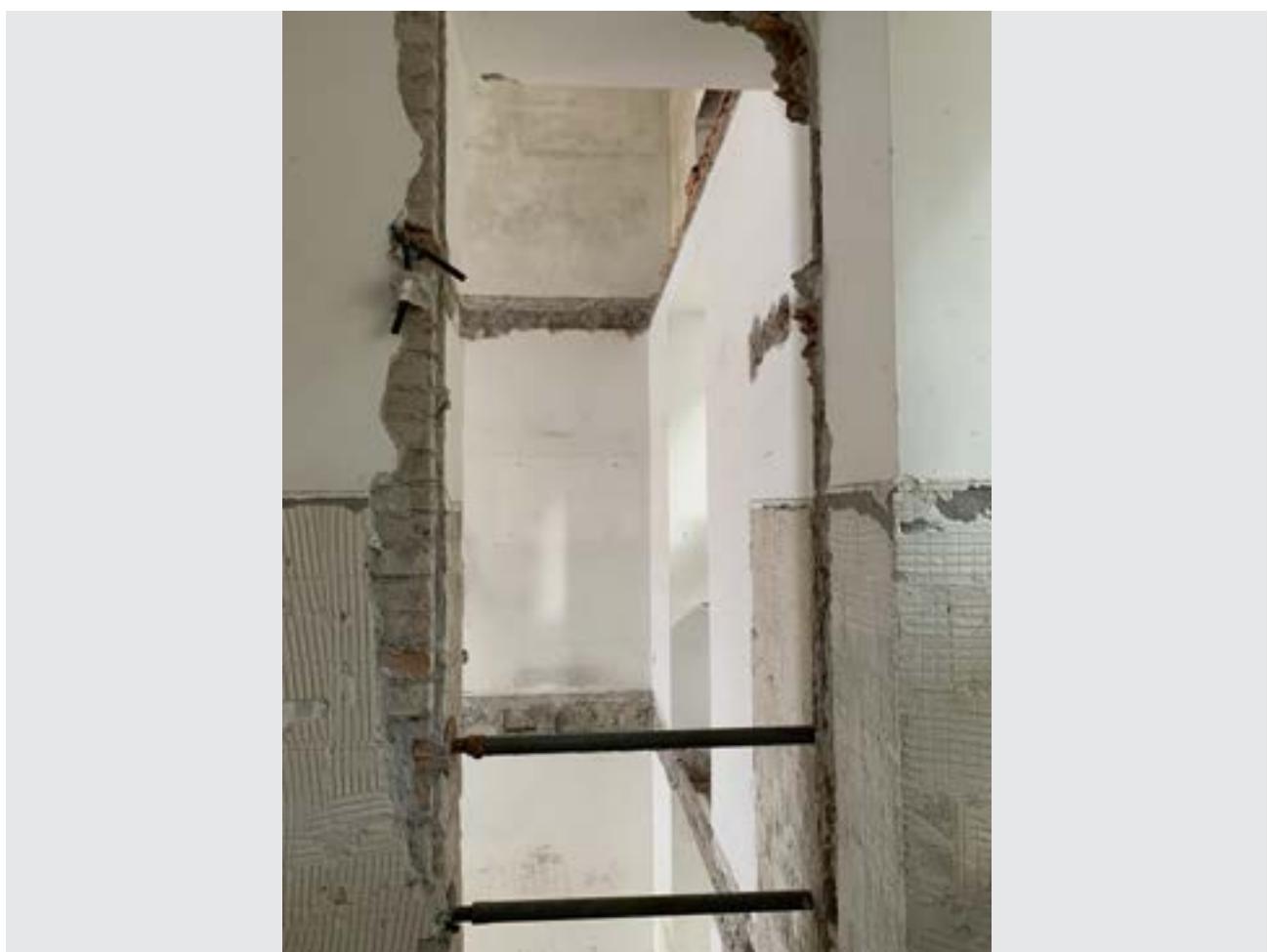




Foto 184

Foto 185

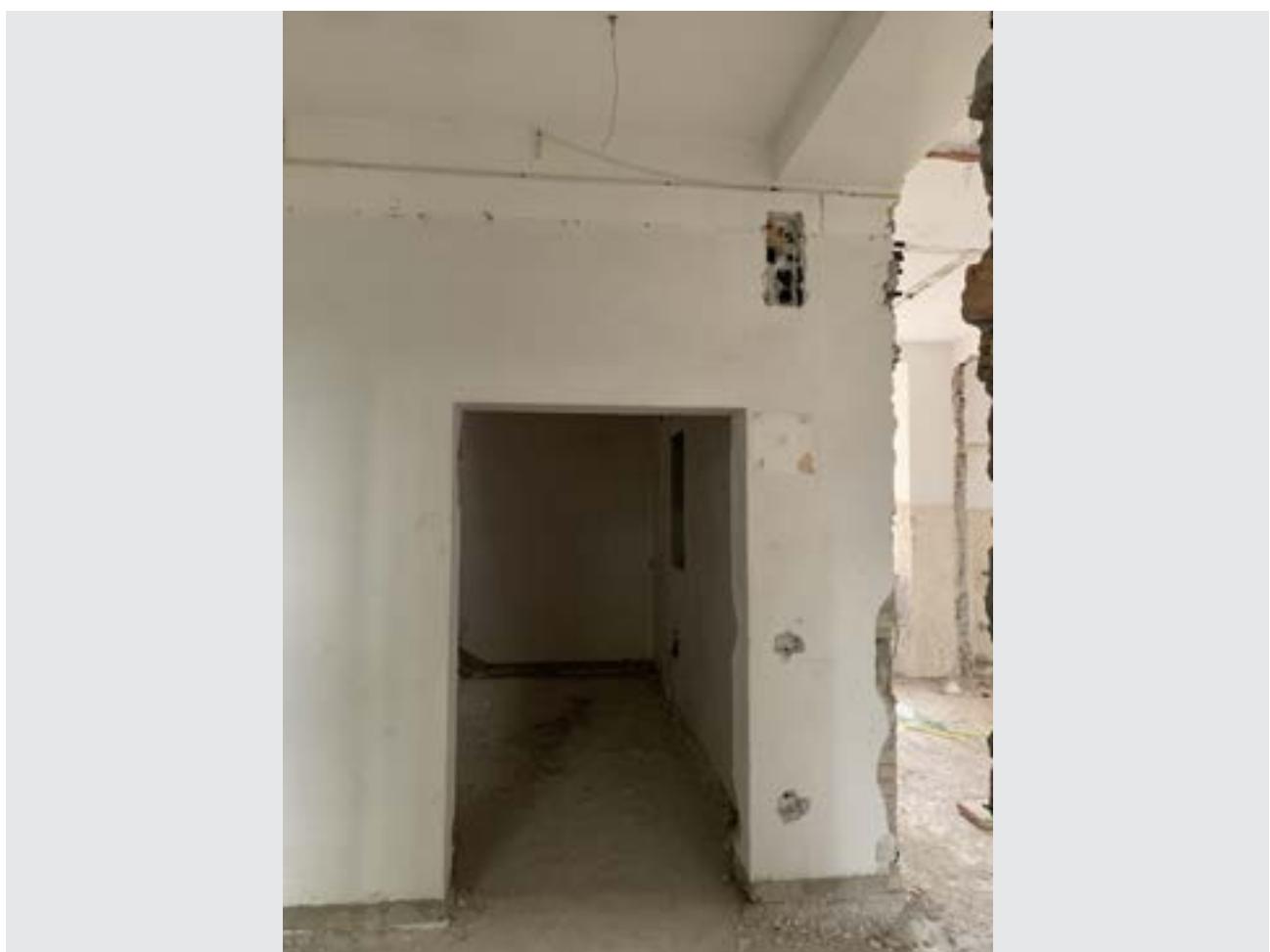
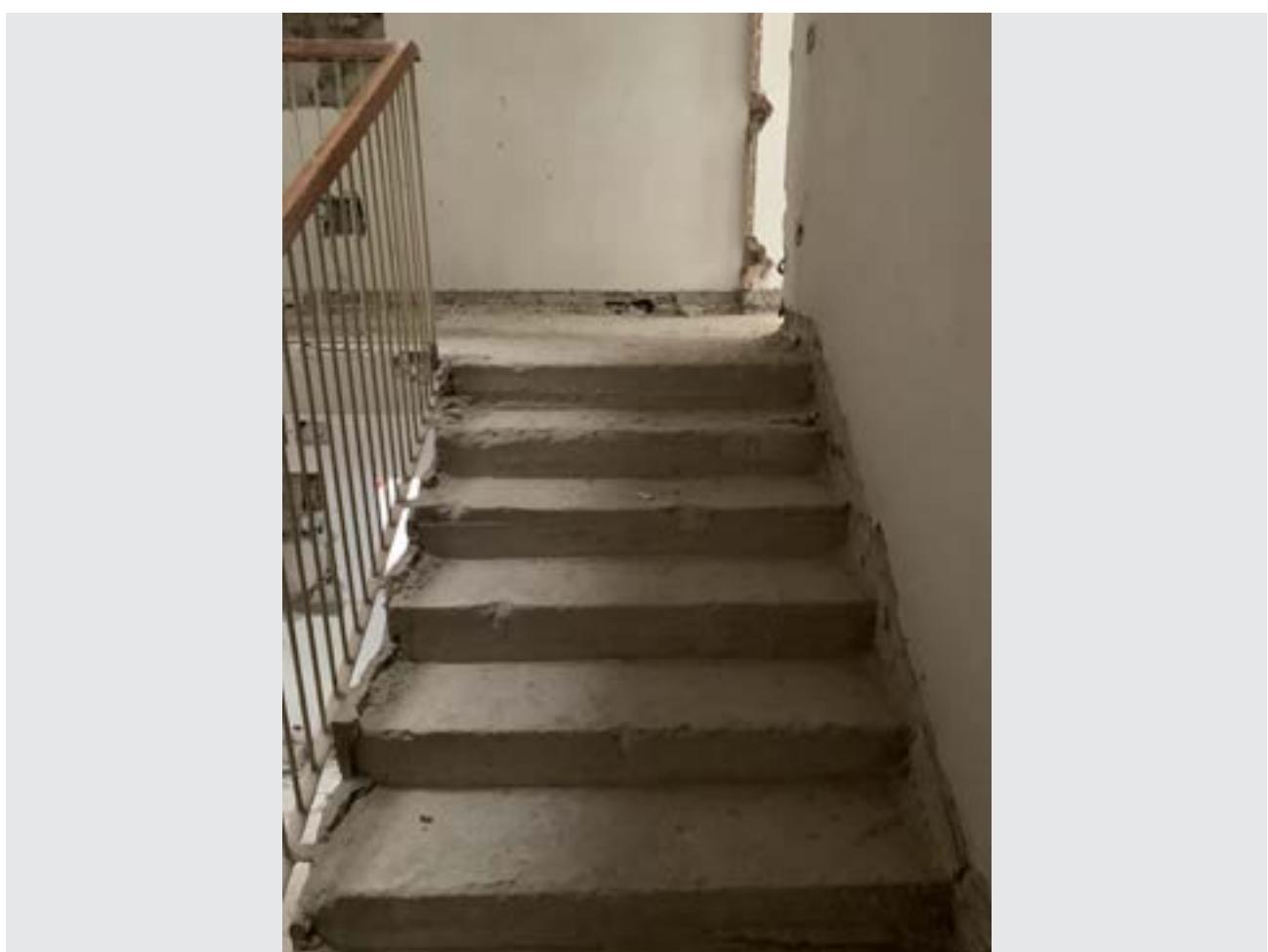




Foto 186

Foto 187



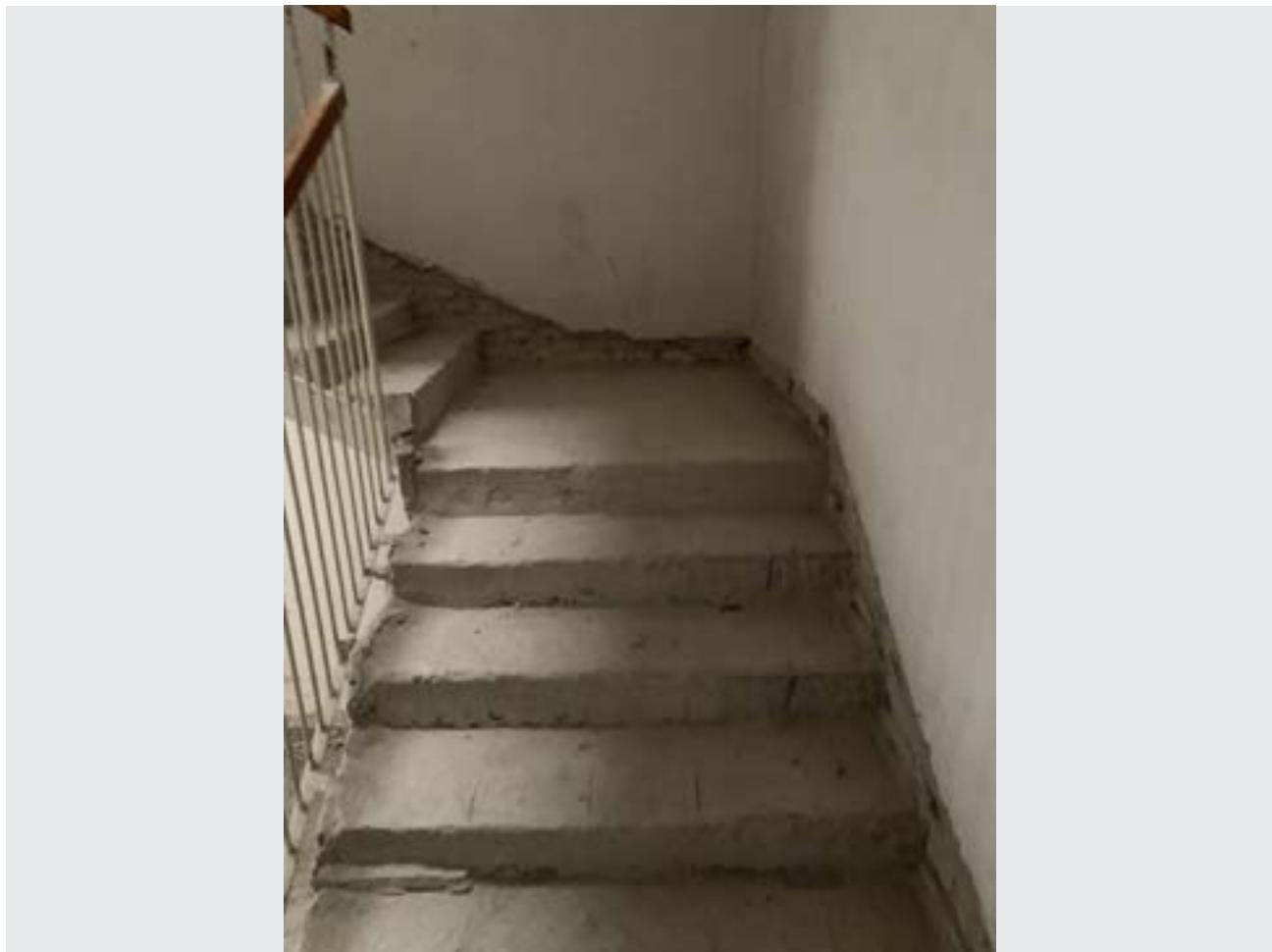


Foto 188

Foto 189

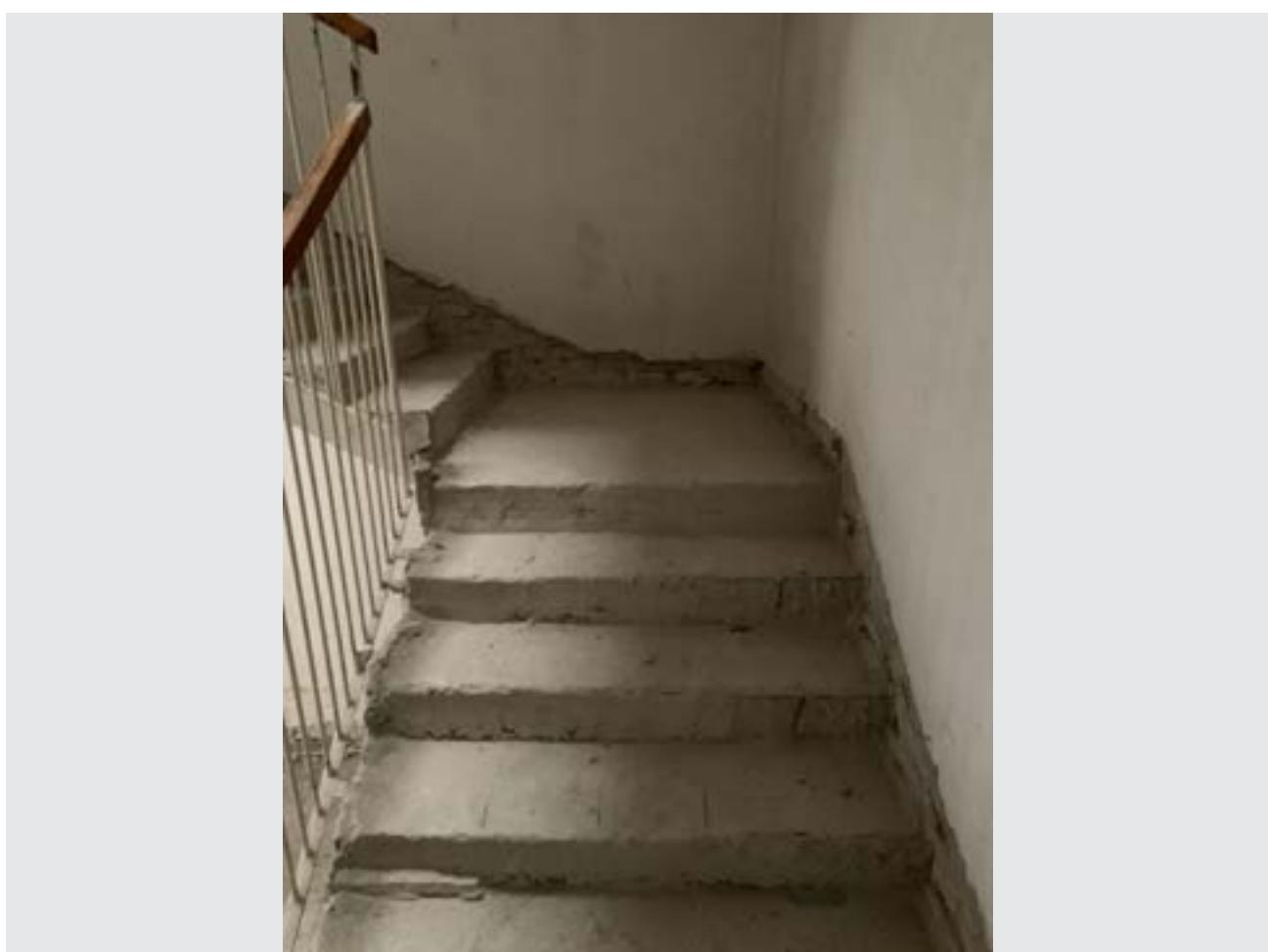




Foto 190

Foto 191





Foto 192

Foto 193





Foto 194

Foto 195





Foto 196

Foto 197





Foto 198

Foto 199



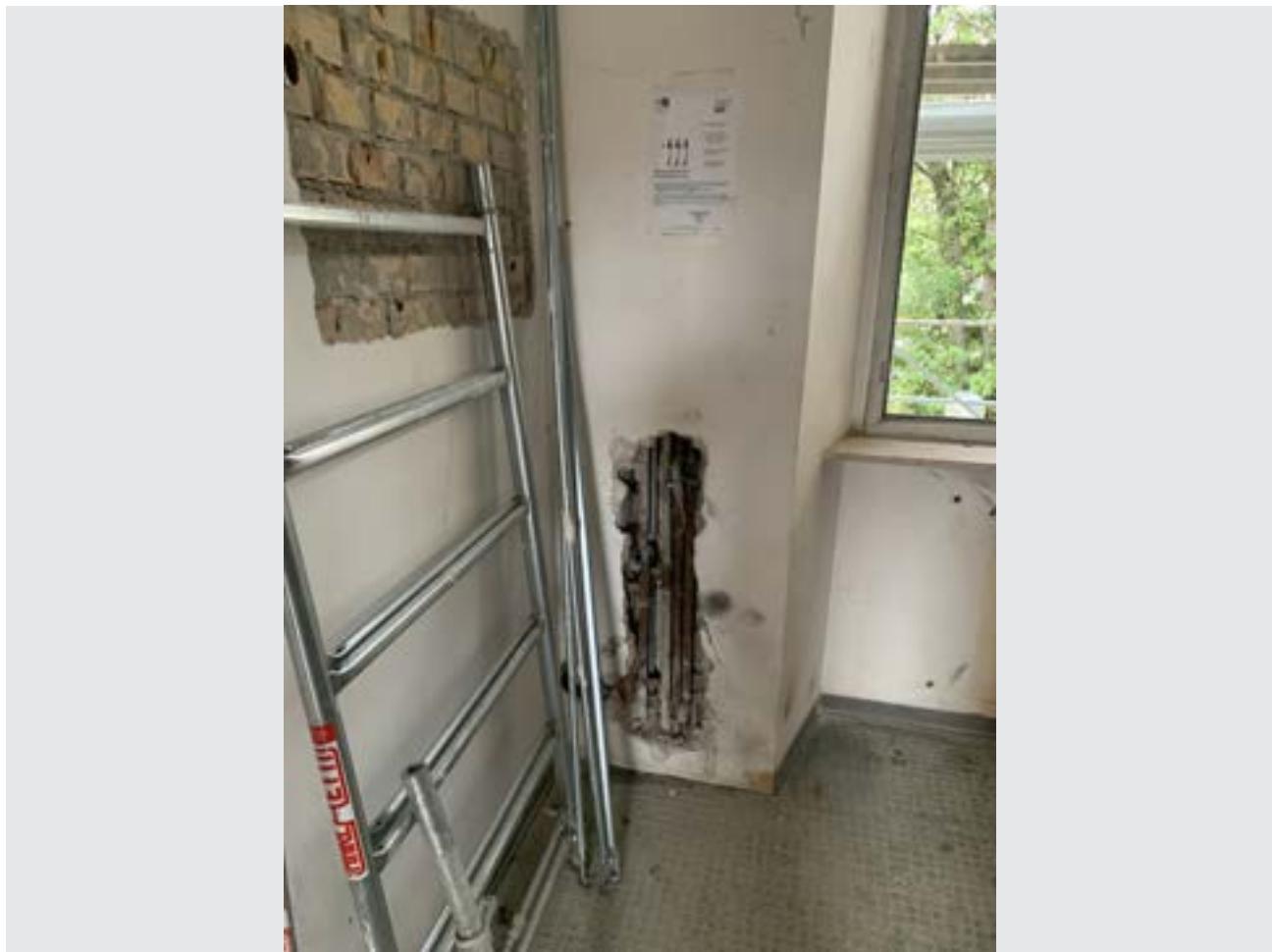


Foto 200

Foto 201



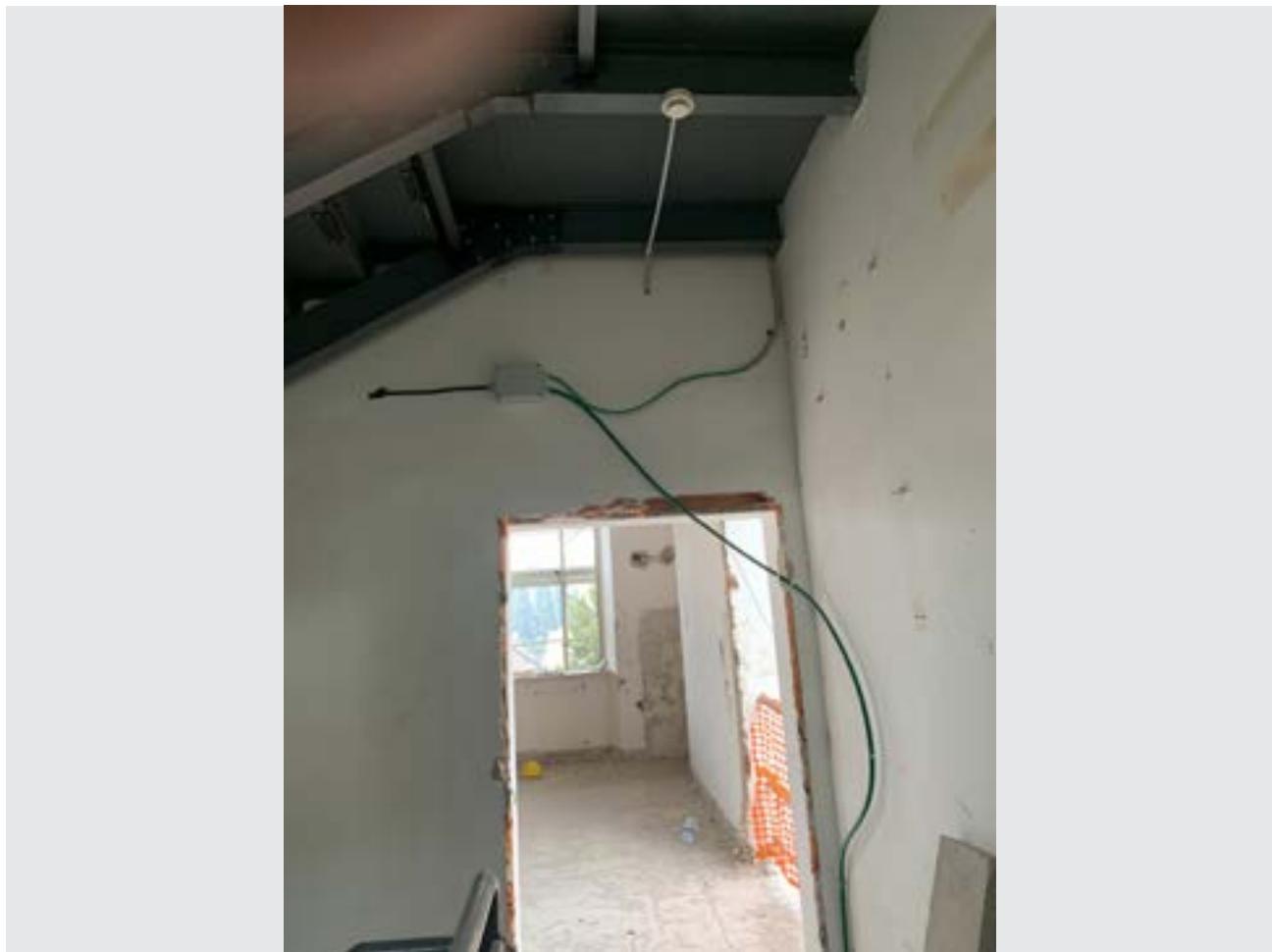
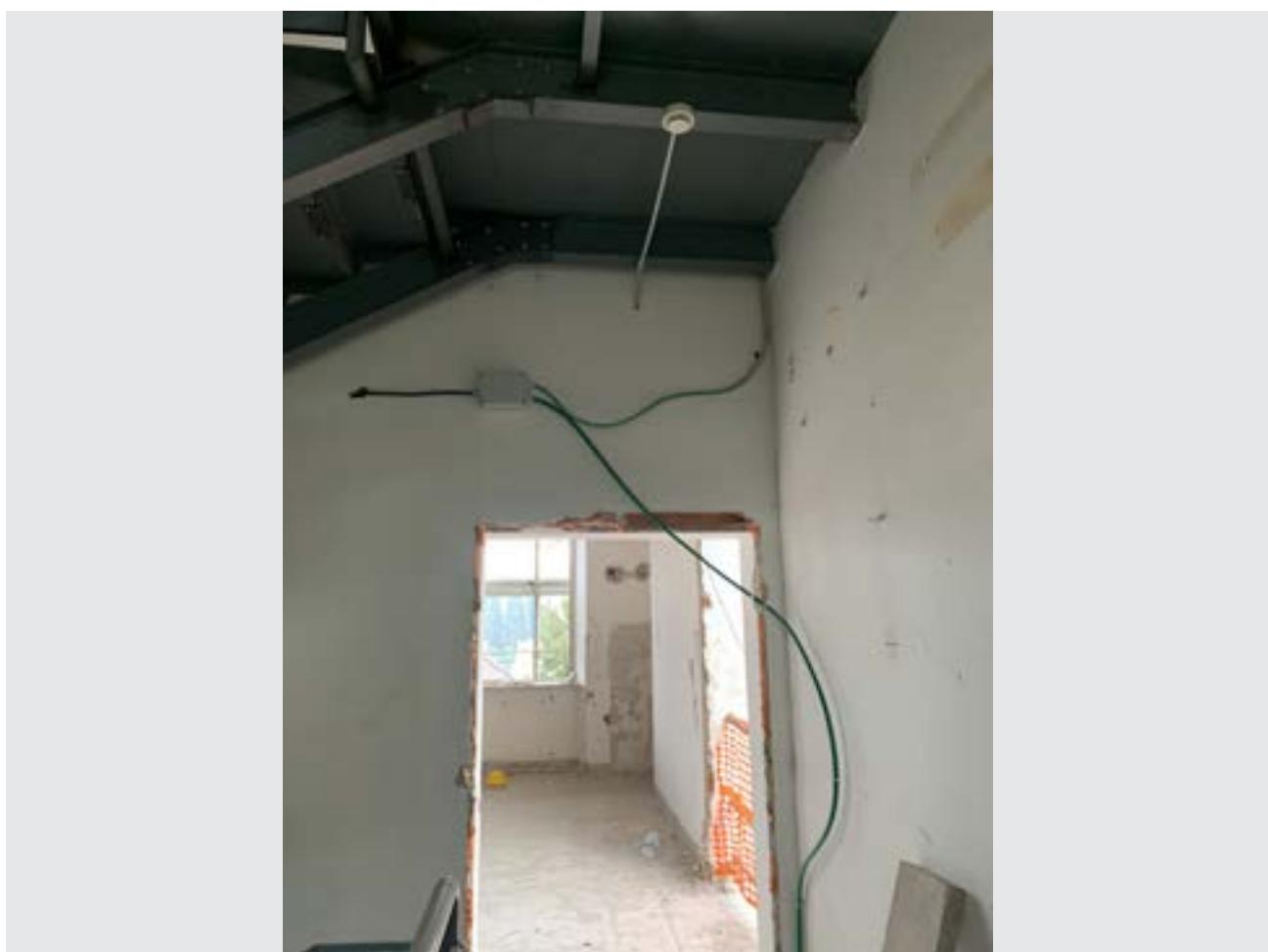


Foto 202

Foto 203



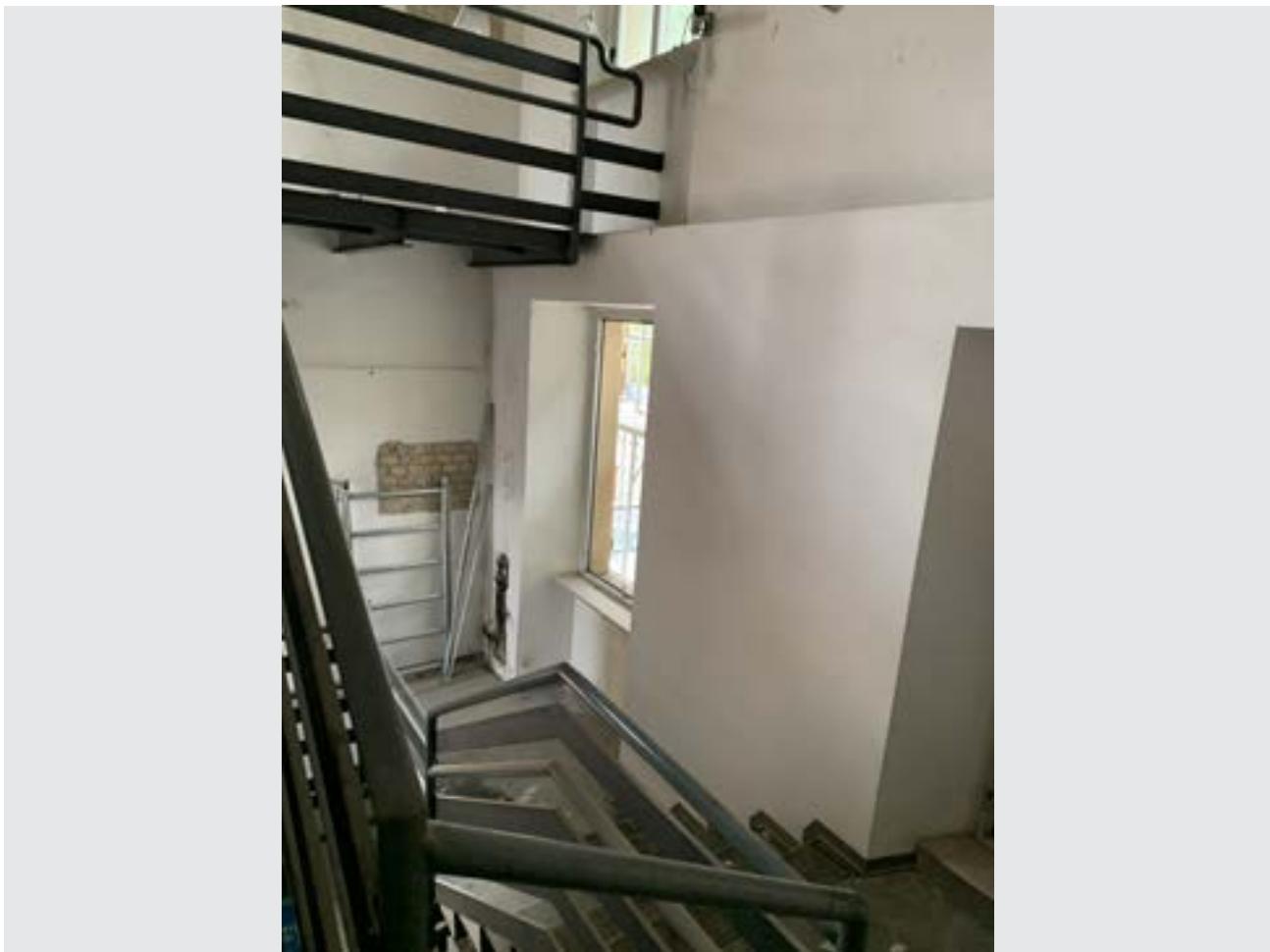
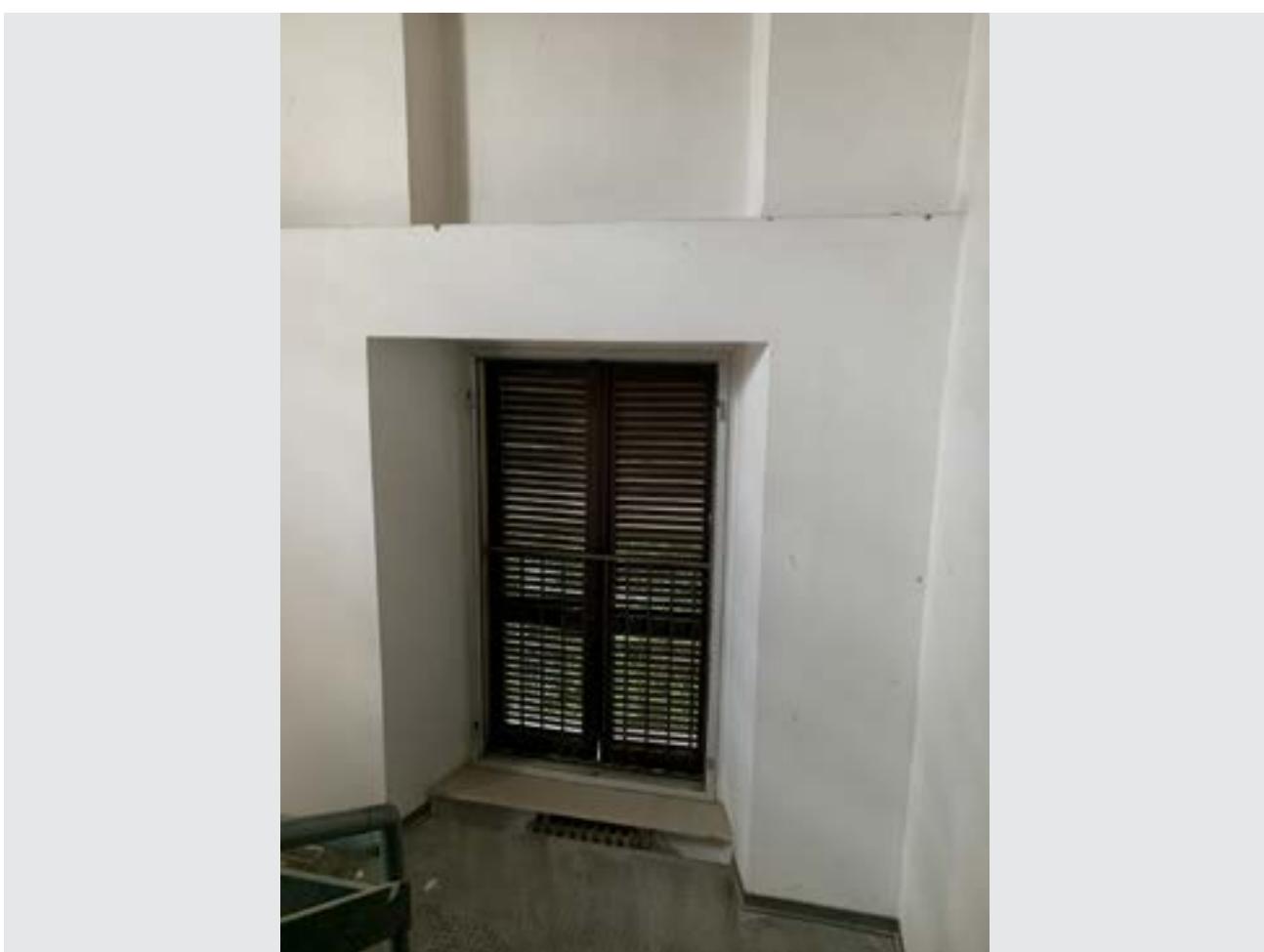


Foto 204

Foto 205



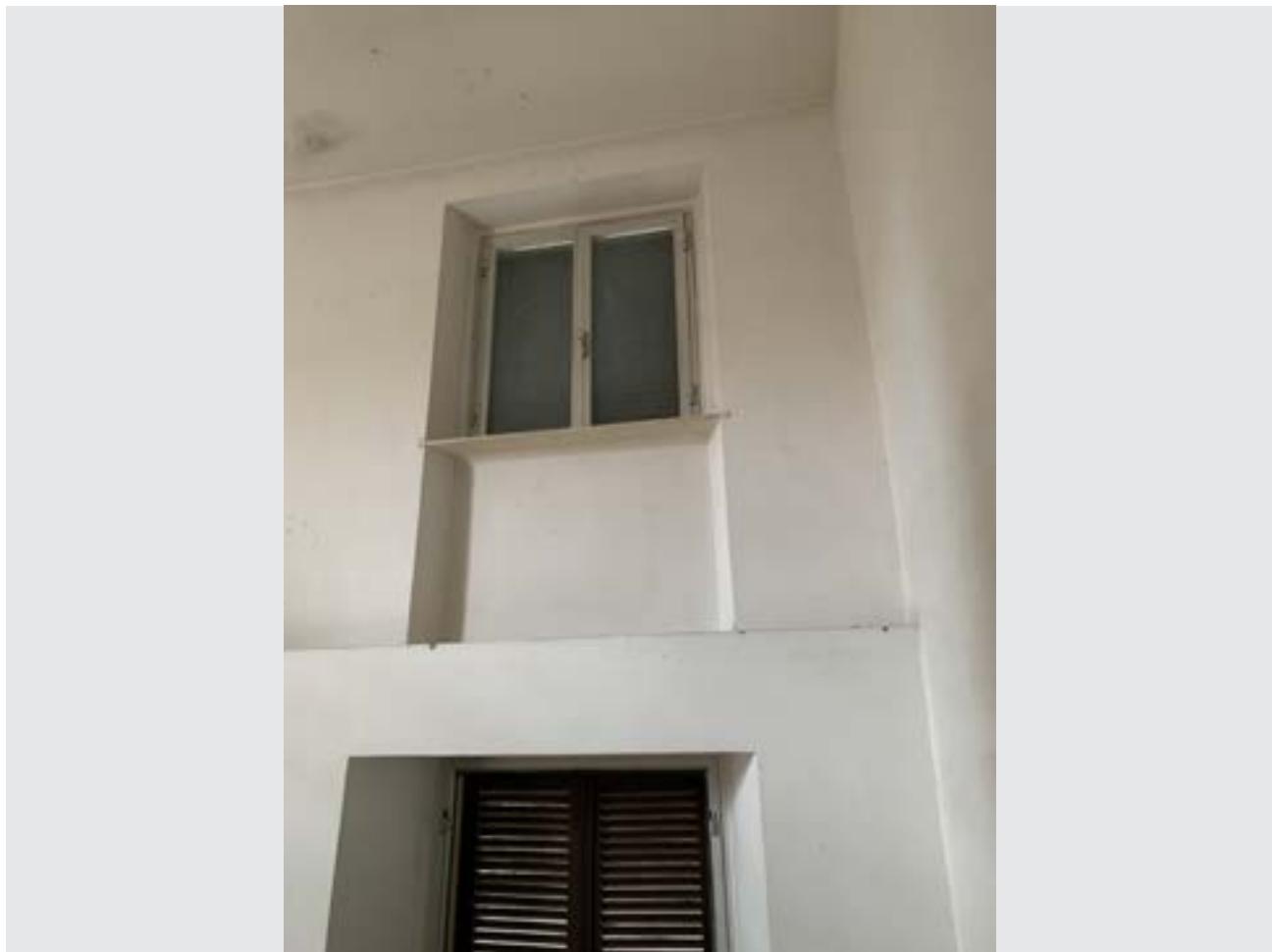


Foto 206



PIANO SECONDO



Foto 207

Foto 208





Foto 209

Foto 210





Foto 211

Foto 212





Foto 213

Foto 214





Foto 215

Foto 216





Foto 217

Foto 218





Foto 219

Foto 220





Foto 221

Foto 222





Foto 223

Foto 224





Foto 225

Foto 226





Foto 227

Foto 228





Foto 229

Foto 230





Foto 231

Foto 232



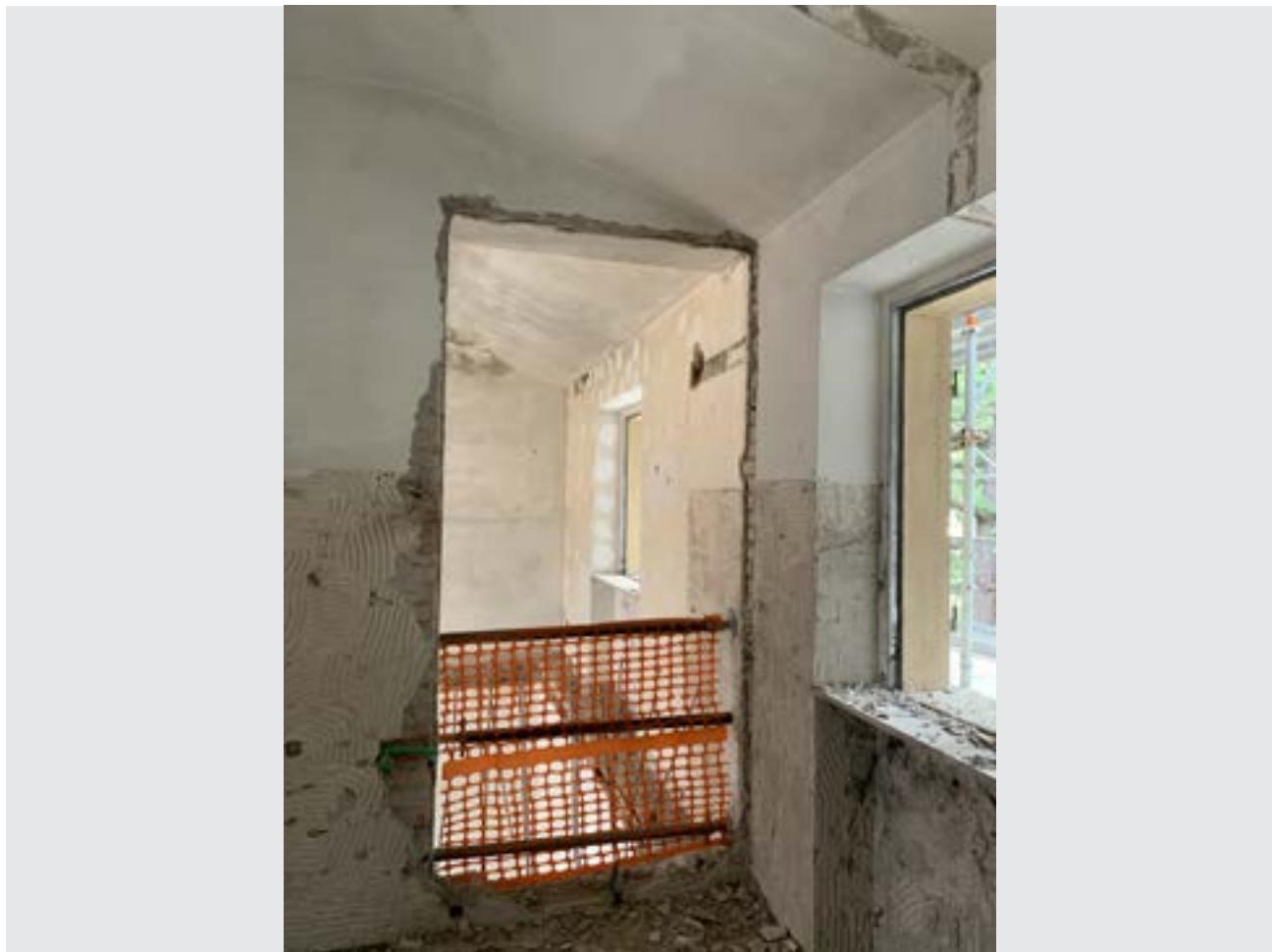


Foto 233

Foto 234



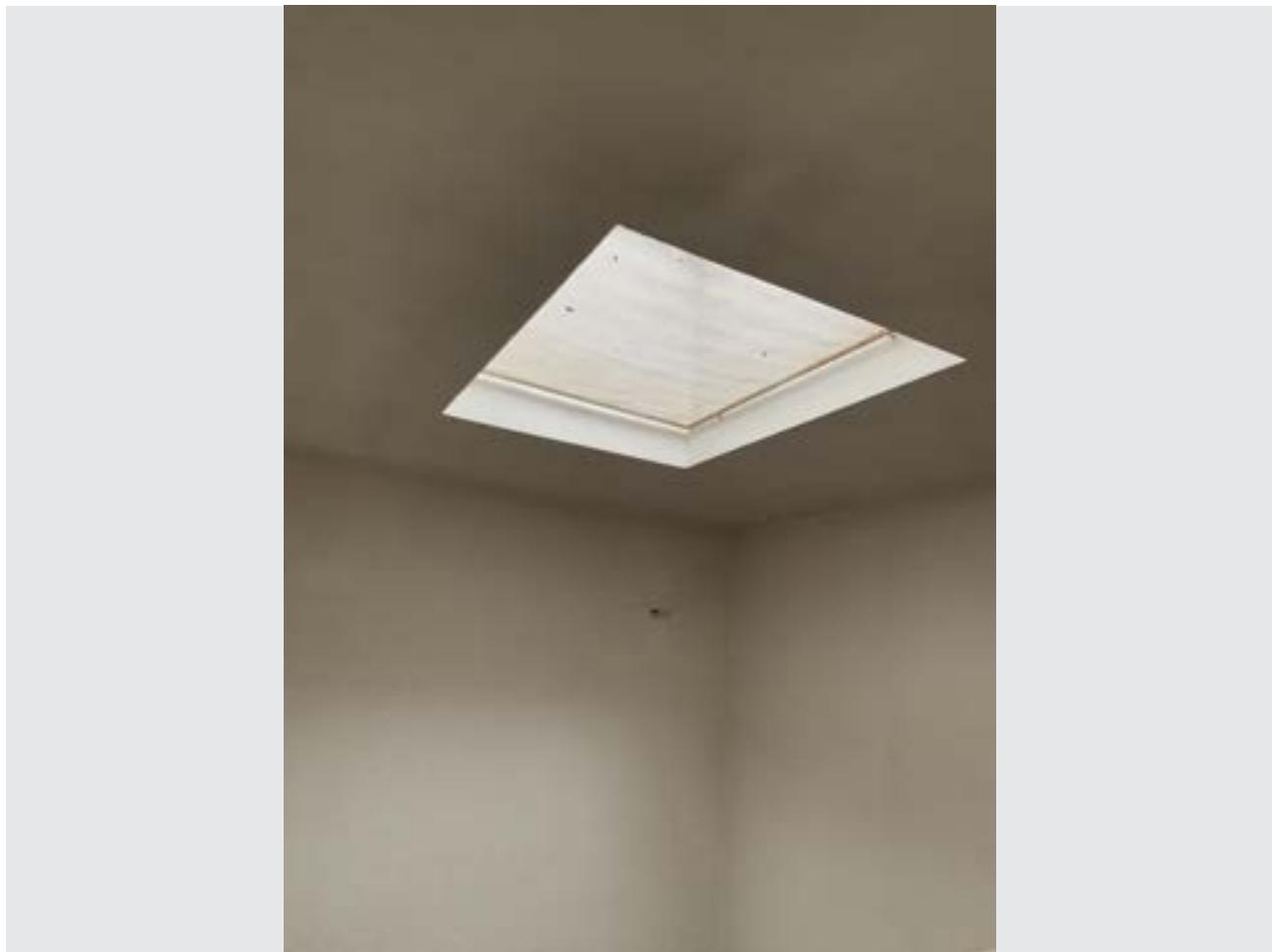


Foto 235

Foto 236





Foto 237

Foto 238





Foto 239

Foto 240





Foto 241

Foto 242

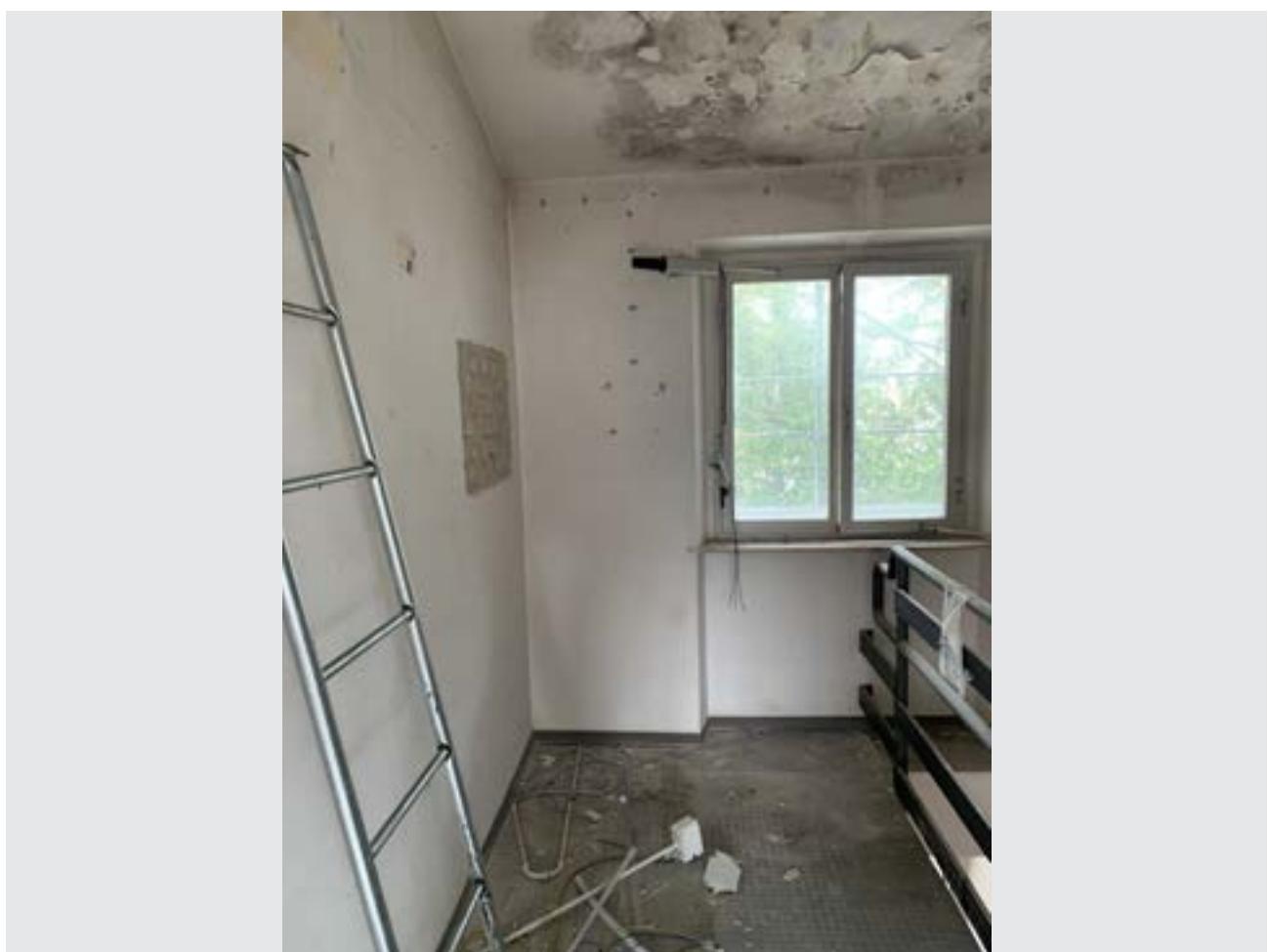




Foto 243

Foto 244





Foto 245

Foto 246





Foto 247

Foto 248



LAVORI: Interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del collegio Casa dello Studente di Via Pascoli in Perugia – CUP H94B16000160002

COMMITTENTE: Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario dell’Umbria (A.Di.S.U.)

IMPRESA ESECUTRICE: Housingest Network S.r.l. con sede in Via Nemorense 18 – 00199 Roma, P.IVA 11436591009

CONTRATTO: Stipulato in data 27.11.2024, Rep. A.Di.S.U. n. 38/2024 del 02.12.2024

IMPORTO CONTRATTUALE: € 1.791.190,89

INIZIO LAVORI: 05.12.2024

DURATA LAVORI: 400 giorni naturali e consecutivi

FINE LAVORI CONTRATTUALE: 09.01.2026

FINE LAVORI EFFETTIVA: 20.01.2026

UFFICIO DIREZIONE LAVORI:

Direttore dei Lavori: Arch. Giovanni Venturini
Direttore operativo strutture: Ing. Luca Leonardi
Direttore operativo impianti: Ing. Lorenzo Biondi
Direttore operativo edile: Ing. Matteo Scoccia

COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN ESECUZIONE: Geom. Enzo Tondini

COLLAUDATORE TECNICO_AMMINISTRATIVO IN CORSO D'OPERA: Arch. Michela Bracardi

COLLAUDATORE STATICO E TECNICO FUNZIONALR IMPIANTI: Ing. Riccardo Felicini

SUPPORTO AL RUP IN ESECUZIONE COORDINAMENTO DL E CSE: Ing. Roberto Radicchia

RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO: Ing. Elena Chessa

***PROPOSTA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO D'APPALTO NEI CONFRONTI
DELL'IMPRESA HOUSINGEST NETWORK S.R.L. AI SENSI DELL'ART. 122 DEL D.LGS.
36/2023***

1. Premessa

Il sottoscritto Responsabile Unico del Progetto, esaminata la relazione particolareggiata redatta dal Direttore dei Lavori e la documentazione agli atti dell'appalto, sottopone alla Stazione Appaltante la presente proposta di risoluzione contrattuale nei confronti dell'Impresa *Housingest Network S.r.l.*, affidataria dei lavori in oggetto.

L'istruttoria condotta evidenzia un quadro di **grave, reiterato e non sanabile inadempimento** da parte dell'Appaltatore, tale da integrare i presupposti per l'applicazione dell'art. 122 del D.Lgs. 36/2023.

2. Ricostruzione dei fatti e degli adempimenti contrattuali

L'art. 16 del CSA – parte amministrativa (*Termini per l'ultimazione dei lavori*) prevede:

1. Il termine per l'ultimazione dei lavori è pari a 400 (quattrocento) giorni naturali e consecutivi dalla data riportata nel verbale di inizio lavori.

2. L'appaltatore è obbligato a rispettare l'esecuzione delle lavorazioni secondo quanto disposto dal cronoprogramma a corredo del progetto esecutivo.

L'art. 36 del medesimo CSA (*Pagamenti in acconto*), prevede che l'Appaltatore abbia titolo ai pagamenti in acconto in corso d'opera esclusivamente al raggiungimento di un credito, determinato secondo le risultanze del registro di contabilità e dello stato di avanzamento lavori, pari ad euro 400.000,00 (quattrocentomila/00). I lavori sono stati consegnati in data 05.12.2024 e la loro ultimazione, in relazione al tempo utile assegnato, deve avvenire entro il 09.01.2026.

Il cronoprogramma contrattuale prevede un'articolazione chiara delle lavorazioni che, rapportato con l'inizio e la fine lavori, è così sintetizzato:

CATEGORIA LAVORAZIONI	DI	DURATA STIMATA	INIZIO PREVISTO	FINE PREVISTA
Allestimento del cantiere	26 gg	05.12.2024	30.12.2024	
Opere di demolizione	40-50 gg	12.12.2024	20.02.2025	
Opere di sostegno e strutturali	30-50 gg	08.01.2025	10.03.2025	
Opere edili interne	120-150 gg	24.02.2025	30.10.2025	
Impianti tecnici	120-150 gg	10.03.2025	20.11.2025	
Opere edili esterne	80 -100 gg	07.04.2025	15.10.2025	
Ripiegamento cantiere	30 gg	10.12.2025	09.01.2026	

Il termine del 09.01.2026 è da intendersi prorogato al 20.01.2026 per effetto di una sospensione di 11 giorni non imputabile alla Stazione Appaltante.

Nonostante ciò:

- dal 05.12.2024 al 17.03.2025 l'Impresa ha eseguito il solo allestimento del cantiere;
- successivamente, non sono mai stati rinvenuti in cantiere lavoratori alle dirette dipendenze dell'Appaltatore e le demolizioni - avviate con oltre tre mesi di ritardo – sono state eseguite, per una quota parte, dal subappaltatore e senza che quest'ultimo ricevesse dall'Appaltatore i pagamenti contrattualmente dovuti;
- dal 30.06.2025 si registra un abbandono di fatto del cantiere, con assenza totale di maestranze e del Direttore Tecnico di Cantiere, il quale ha rassegnato le dimissioni a causa del mancato pagamento delle proprie prestazioni professionali;
- a partire dal 15.09.2025 si registra una ripresa parziale e irregolare delle lavorazioni, consistenti in alcune demolizioni, svolte esclusivamente da maestranze distaccate, alla presenza del nuovo DTC dell'Impresa HOUSINGEST ma ancora in assenza di personale diretto dell'Appaltatore. Le attività si sono svolte in persistenti condizioni di criticità organizzative e di sicurezza, con carenza di mezzi e materiali e financo con la mancanza di idonei locali di cantiere, venuti meno a seguito della loro rimozione da parte del fornitore; tali maestranze rivolgevano anche minacce al CSE e al RUP a causa dei mancati pagamenti da parte di HOUSINGEST nei confronti della ditta distaccante e, di riflesso, dei loro stipendi;
- dal 13.10.2025 le lavorazioni hanno subito un'interruzione definitiva, senza successiva ripresa;
- le lavorazioni eseguite, ad oggi, risultano minime, frammentarie e prive di continuità, con un avanzamento incompatibile con il tempo contrattuale residuo, dell'ordine del 6,58 % su un importo contrattuale di € 1.791.190,89;

A ciò si aggiunga che:

- con Determinazione Dirigenziale n. 1153 del 12.12.2024 è stata autorizzata e liquidata l'anticipazione contrattuale pari a € 358.238,17 netti oltre € 35.823,82 per IVA; come detto, l'Appaltatore non ha provveduto al pagamento delle prestazioni rese da subappaltatore, Direttore Tecnico di cantiere e subaffidatari, circostanza che ha esposto L'Ente a plurime istanze di intervento sostitutivo e iniziative esecutive, tra cui un atto di preceppo volto alla riconsegna della gru per il mancato pagamento dei canoni di locazione;
- a fronte di lavorazioni eseguite per soli € 117.959,31, al netto del ribasso d'asta, come attestato nella relazione del Direttore dei Lavori del 07.01.2026, importo significativamente inferiore all'anticipazione percepita e in un contesto di totale inadempimento nei pagamenti, emergono fondati dubbi sulla corretta destinazione delle somme erogate; tale circostanza risulta aggravata dalla richiesta dell'Appaltatore (Prot. n. 2796 dell'11.06.2025) di ridurre a € 150.000,00 l'importo minimo dei primi due SAL, richiesta incoerente rispetto alla mancata esecuzione delle lavorazioni programmate e alla gestione delle risorse anticipate;
- in data 29.07.2025 (Prot. n. 3571) è pervenuta alla Stazione Appaltante una richiesta di pagamento immediato da Intesa Sanpaolo S.p.A., quale cessionaria di un presunto credito dell'Appaltatore nei confronti di A.Di.S.U. relativo alla fattura n. 15/25 del 19.02.2025 per € 176.340,77; fattura mai trasmessa alla Stazione Appaltante, emessa in assenza di avanzamento lavori e dunque priva di un credito maturato, in violazione della disciplina contrattuale e contabile. Tale condotta, contraria ai principi di buona fede e correttezza, risulta aggravata dal fatto che alla data della fattura non risultava ultimato neppure l'allestimento del cantiere, senza che l'Appaltatore abbia fornito chiarimenti sull'emissione e sulla cessione del presunto credito.

L'abbandono del cantiere, avvenuto a partire dal 30.06.2025, è stato giustificato dall'Impresa solamente nei primi giorni di agosto 2025, dichiarando difficoltà di natura finanziaria e impegnandosi a riprendere le lavorazioni entro la fine del mese; ripresa che non è avvenuta ed è stata successivamente rinviata al 15 settembre 2025.

Tra l'abbandono del cantiere del 30.06.2025 e la successiva ripresa delle attività del 15.09.2025, venivano redatti due verbali, rispettivamente in data 05.09.2025 e 10.09.2025, ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 36/2023, i cui contenuti si intendono qui integralmente riportati.

Si rileva come l'Impresa intendesse procedere alla ripresa delle attività mediante l'affidamento delle lavorazioni, per un importo presunto di € 620.000,00, relative alla categoria OG2, a un nuovo subappaltatore, nonostante non avesse adempiuto agli obblighi assunti nei confronti del precedente; veniva infatti acquisita al Prot. 3839 del 26.08.2025 della S.A. la documentazione relativa alla richiesta di subappalto, richiesta che tuttavia non ha avuto seguito nella stipula del contratto di subappalto tra le parti in ragione delle informazioni emerse sullo stato di insolvenza dell'Appaltatore, come riferito allo stesso RUP.

Non essendosi perfezionato il subappalto, l'Impresa ha fatto ricorso all'istituto del distacco di manodopera per proseguire le attività. I sopralluoghi in cantiere hanno mostrato che i lavoratori distaccati operavano senza mezzi, attrezzature o materiali adeguati, potendo contare unicamente su pala e carretta, gli unici strumenti forniti dall'Appaltatore. Tale situazione ha determinato un andamento delle lavorazioni estremamente lento e inefficiente. Inoltre, il distacco è stato attuato senza la presenza di maestranze proprie dell'Appaltatore, se non la saltuaria presenza del Direttore di cantiere, cui i lavoratori distaccati potessero riferirsi, in contrasto con la ratio dell'istituto, circostanza ulteriormente aggravata dalle tensioni insorte in cantiere, ove le maestranze distaccate hanno rivolto minacce al CSE e al RUP per sollecitare il pagamento degli stipendi loro dovuti. La protesta è poi culminata nell'impropria occupazione del cantiere da parte delle stesse maestranze distaccate, rendendo necessario l'intervento dell'Ispettorato del Lavoro e dei Carabinieri su richiesta della Stazione Appaltante.

Nelle giornate del 20.10.2025 e del 29.10.2025 si tenevano, presso la sede della Stazione Appaltante, due riunioni convocate su richiesta dell’Impresa, rispettivamente finalizzate all’esame delle criticità insorte in cantiere e alla valutazione della prospettata risoluzione contrattuale, nonché alla verifica della quantificazione delle lavorazioni eseguite. Nel corso del primo incontro, poi emergevano rilevanti tensioni tra l’Impresa e il Legale Rappresentante della Ditta distaccante, per il mancato pagamento del distacco, che nel contempo riceveva telefonate minacciose da parte delle proprie maestranze, tali da determinare un clima di forte turbativa. Alla luce di tali circostanze, la Stazione Appaltante invitava le parti a procedere a liberare il cantiere dall’occupazione e rappresentava all’Impresa l’esigenza di valutare la risoluzione del contratto, considerata anche l’impossibilità di avvalersi di maestranze proprie idonee alla prosecuzione delle attività. Nel successivo incontro del 29.10.2025 veniva esaminata la stima delle lavorazioni predisposta dalla Direzione Lavori; tuttavia, nel pomeriggio della medesima giornata, l’Impresa comunicava con propria nota (Prot. n. n. 4885) di aver già depositato, in data 22.10.2025, un ricorso ex art. 44 CCII con richiesta di misure protettive sostenendo che tra le misure protettive automaticamente efficaci vi è “*il divieto di risolvere gli appalti in essere o di revocare l’aggiudicazione*” e pertanto auspicando comprensione e volontà di non ostacolare il percorso di risanamento avviato dalla Società. Tale comunicazione era supportata da visura camerale aggiornata attestante l’iscrizione del procedimento.

Alla luce di ciò, e tenuto conto dell’invito dell’Impresa a non ostacolare il percorso di risanamento dichiarato, la Stazione Appaltante, in un’ottica di un ulteriore scrupolo e nel rispetto dei principi di risultato, collaborazione e leale cooperazione amministrativa, invitava l’Impresa a riprendere le lavorazioni, che continuava però a mostrare una evidente incapacità organizzativa, tecnica e operativa, omettendo di predisporre le adeguate maestranze, i mezzi e le risorse minime necessarie e assumendo un atteggiamento artatamente dilatorio, nonostante le puntuali indicazioni operative fornite dalla Stazione Appaltante.

Con nota Prot. n. 5106 del 21.11.2025 veniva pertanto intimato formalmente dal RUP, in via definitiva, la ripresa delle lavorazioni entro il termine del 03.12.2025, ai sensi dell’art. 122 del D.Lgs. 36/2023. Tale diffida è rimasta del tutto inevasa, come accertato nel sopralluogo del 03.12.2025, essendosi l’Impresa limitata, con nota del 01.12.2025 (Prot. n. 5195 del 02.12.2025), a imputare la mancata ripresa delle lavorazioni a pretestuose responsabilità della Stazione Appaltante, nel tentativo di mal celare la propria perdurante incapacità organizzativa ed esecutiva che ha caratterizzato l’esecuzione dell’appalto sin dall’avvio dei lavori. Da tale nota emerge, infatti, l’incapacità dell’Impresa di eseguire anche lavorazioni elementari, la totale assenza di maestranze e attrezzi propri e la pretesa di subordinare ogni determinazione all’ipotizzata cessione del ramo d’azienda in categoria OG2, operazione priva di concretezza e comunque estranea all’interesse pubblico. Solamente in data 09.12.2025 (Prot. n. 5299) l’Impresa, attraverso i propri legali, notifica all’A.Di.S.U. il ricorso prenotativo ex art. 44 CCII e la domanda per la concessione delle misure ex art. 54 CCII e un’istanza urgente per le misure cautelari nei confronti del Comune di Palena (CH). La notifica è inoltre rivolta a vari Istituti di credito e altrettante Stazioni Appaltanti.

Dall’esame del ricorso ex art. 44 CCII depositato dall’Impresa emerge un quadro economico-finanziario gravemente compromesso, già pienamente delineato ben prima della stipula del contratto d’appalto avvenuta a fine novembre 2024.

Il documento evidenzia un numero estremamente elevato di creditori, tra cui istituti bancari, enti previdenziali, Agenzia delle Entrate, fornitori, subappaltatori e dipendenti, nonché una lunga serie di decreti ingiuntivi già esecutivi emessi nel corso del 2024 e dei primi mesi del 2025, alcuni dei quali accompagnati da atti di pregetto e pignoramenti presso terzi. Tale quadro, puntualmente descritto nel ricorso, dimostra come l’Impresa versasse già, alla data di stipula del contratto con la Stazione Appaltante, in una condizione di grave e conclamata difficoltà finanziaria, incompatibile in buona sostanza con l’assunzione di nuovi impegni contrattuali di natura pubblica.

Pertanto, al momento dell’incameramento dell’anticipazione contrattuale, l’Impresa si trovava in una situazione di squilibrio tale da non poter garantire la regolare esecuzione delle prestazioni, come poi

puntualmente verificatosi: l'anticipazione è stata integralmente assorbita senza generare alcuna capacità operativa, mentre l'Impresa non ha provveduto al pagamento né dei subappaltatori né dei fornitori impiegati nel cantiere, aggravando ulteriormente la propria esposizione debitoria.

Il suddetto ricorso conferma, in modo inequivoco, che l'inadempimento contrattuale non è riconducibile a circostanze sopravvenute o imprevedibili, bensì a una preesistente e strutturale incapacità economico-finanziaria, tale da rendere l'Impresa oggettivamente inidonea, sin dall'origine, all'adempimento delle obbligazioni assunte. In tale contesto, le deduzioni formulate dall'Impresa nella nota Prot. n. 5195 del 02.12.2025 - con le quali si è tentato di imputare alla Stazione Appaltante la responsabilità della mancata ripresa delle lavorazioni intimata con nota Prot. n. 5106 del 21.11.2025 - risultano pretestuose in quanto prive di qualsivoglia riscontro oggettivo e devono ritenersi integralmente smentite dal quadro documentale prodotto dalla stessa ricorrente. È, infatti, evidente che l'impossibilità di proseguire le attività discende esclusivamente dalle gravi e irrisolte criticità organizzative, tecniche e finanziarie dell'Appaltatore, le quali hanno reso impossibile la continuità dell'esecuzione e hanno determinato l'inerzia operativa riscontrata in cantiere.

Altresì, dall'istanza urgente per l'adozione di misure cautelari proposta nei confronti del Comune di Palena (CH) emerge che anche tale Stazione Appaltante ha disposto la risoluzione di un contratto di appalto di lavori nei confronti del medesimo operatore economico, per motivazioni sostanzialmente analoghe alle inadempienze riscontrate nel presente affidamento, circostanza che evidenzia ulteriormente una assoluta inaffidabilità dell'Impresa nell'assolvimento degli obblighi contrattuali.

3. Violazioni in materia di sicurezza e condizioni di pericolo

I verbali del DL e del CSE documentano gravi e diffuse violazioni delle norme di sicurezza come, a titolo non esaustivo:

- ponteggi non conformi alla normativa vigente;
- mancata predisposizione di adeguate opere provvisionali atte ad impedire il rischio di caduta nel vuoto derivante dalla demolizione di alcuni campi di solaio;
- utilizzo di scalette da ponteggio per l'accesso agli scavi e di passerelle non conformi;
- mancata gestione e rimozione dei materiali di risulta;
- mancata rimozione e messa in sicurezza dell'angolare lapideo della gronda della chiesa, con conseguente permanenza di una situazione di rischio;
- presenza di gru senza impianto di messa a terra e con cestello permanentemente posizionato in alto;
- assenza di idonei locali di cantiere, quali baracca spogliatoio/ufficio, servizi igienici conformi e area pranzo adeguata.

4. Inottemperanza agli ordini di servizio e mancata collaborazione

L'Impresa ha:

- omesso di dare seguito agli ordini di servizio del DL, del CSE e del RUP;
- omesso di trasmettere le relazioni alle quali si era obbligata, necessarie a illustrare:
 - le modalità di attuazione del cronoprogramma da essa stessa proposto che era ritenuto dalla S.A. del tutto incoerente e privo di sostenibilità tecnico-operativa;
 - le misure adottate per garantire il rispetto delle norme di sicurezza che erano ritenute non idonee dal CSE per la sicurezza dei lavoratori e della corretta gestione del cantiere;
- rifiutato di sottoscrivere il verbale del 21.11.2025 con cui si intimava la ripresa dei lavori;
- disatteso la diffida a riprendere i lavori il 03.12.2025 ma, al contrario, trasmettendo una nota con cui si tenta pretestuosamente di attribuire alla S.A. le cause dell'arresto delle attività, nonostante le difficoltà fossero esclusivamente riconducibili alle proprie gravi criticità organizzative, tecniche e finanziarie, integrando così un ulteriore comportamento non collaborativo.

5. Mancati pagamenti

L'Appaltatore non ha provveduto, da subito, al pagamento delle prestazioni rese dai soggetti che hanno operato per suo conto, ivi compresi il subappaltatore, il Direttore Tecnico di cantiere e i diversi subaffidatari. Tale inadempimento è stato contestato alla S.A. con plurime e reiterate istanze dei creditori di intervento sostitutivo, tutte ritualmente acquisite al Protocollo dell'Ente, determinando anche l'attivazione di iniziative esecutive da parte di terzi come l'atto di preceitto con il quale viene intimata all'Appaltatore la immediata riconsegna della gru installata in cantiere, quale diretta conseguenza del perdurante mancato pagamento dei canoni di locazione. Va anche annoverato l'atto di pignoramento presso terzi notificato alla S.A. in data 29.12.2025 (Prot. n. 5562) ad istanza di un creditore di Housingest Network srl, avente ad oggetto i crediti nascenti dal contratto Rep. 38/2024.

5. Valutazione dello stato del cantiere

L'abbandono del cantiere determina una condizione di rischio sia per l'edificio sia per l'area circostante, esponendo il bene a un progressivo degrado e a potenziali danni derivanti dalla mancata prosecuzione delle lavorazioni. In particolare, è opportuno programmare quanto prima le opere di ricostruzione dei solai demoliti, previa messa in sicurezza del muro tra i due campi di solaio demoliti, tenuto conto degli scavi effettuati alla base.

Il mancato rispetto del cronoprogramma, con il conseguente prolungamento delle lavorazioni, espone l'edificio - privo degli infissi esterni rimossi dall'Impresa - a un deterioramento accelerato dovuto all'azione degli agenti atmosferici, in misura ben superiore a quanto previsto in sede progettuale. La perdurante assenza di chiusure perimetrali sottopone il muro di cui sopra a sollecitazioni anomale generate dai vortici d'aria che si formano all'interno del fabbricato, soprattutto nei periodi caratterizzati da condizioni meteorologiche avverse e raffiche di vento.

Si rende altresì necessario procedere con urgenza alla calata a terra dell'angolare in pietra posto sul tetto della chiesa, la cui permanenza in quota comporta un concreto rischio di caduta e conseguente distruzione dell'elemento.

Il ponteggio attualmente installato presenta le caratteristiche di un'opera provvisionale mista, costituita da telai prefabbricati e da elementi tubo-giunto, e rientra pertanto tra le strutture per le quali è obbligatoria la preventiva redazione di un calcolo strutturale. Tale calcolo, rigoroso e completo, non è mai stato trasmesso al CSE; di conseguenza, il ponteggio deve ritenersi non conforme ai requisiti di sicurezza e si rende necessario procedere al suo smontaggio.

Permane in adiacenza alla pubblica via un consistente cumulo di detriti che, in caso di precipitazioni intense, potrebbe essere soggetto a dilavamento con conseguente invasione della sede stradale, per cui se ne rende necessaria la rimozione.

Altresì, l'appalto in oggetto è finanziato con fondi MUR e il rispetto del termine di ultimazione dei lavori costituisce condizione essenziale per la conservazione del finanziamento, salvo il verificarsi di cause impreviste e imprevedibili debitamente documentate. Ne consegue che ogni ritardo non giustificato, così come ogni comportamento dilatorio da parte dell'Impresa, compromette la regolare esecuzione dell'intervento e può determinare la revoca delle risorse assegnate, con grave pregiudizio per l'interesse pubblico.

6. Valutazione complessiva del RUP

Alla luce di tutto quanto sopra esposto e della documentazione acquisita, risulta evidente che:

- l'Impresa ha gravemente violato gli obblighi contrattuali;
- ha abbandonato il cantiere per lunghi periodi;
- ha compromesso la sicurezza del cantiere e dei lavoratori;
- ha esposto un bene tutelato a danni;
- ha reso impossibile la prosecuzione delle lavorazioni;

- non ha fornito alcuna garanzia di poter adempiere in futuro;
- a decorrere dal giorno successivo alla data di fine lavori, ossia dal 20.01.2026, maturano le penali per ogni giorno di ritardo, con ulteriore aggravio della già critica situazione finanziaria dell'Impresa.

7. Proposta

Poiché le inadempienze sono gravi, reiterate e non sanabili, ed integrano pienamente i presupposti di cui all'art. 122 del D.Lgs. 36/2023, si propone alla Stazione Appaltante di procedere alla risoluzione del contratto d'appalto nei confronti dell'Impresa Housingest Network s.r.l. per grave inadempimento, grave irregolarità e grave ritardo, con ogni conseguente effetto di legge e contrattuale.

Il RUP – Ing. Elena Chessa

 Firmato digitalmente da:
ELENA CHESSA