



COMUNE DI ZONE

Provincia di Brescia

* * * * *

Cod. Fisc. : 80015590179

Part. IVA : 00841790173

DETERMINAZIONE N. 191 IN DATA 10/08/2026

OGGETTO: Lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio comunale di co-residenza per anziani "Casa Comune" in Via Valurbes – Revoca parziale dell'aggiudicazione relativa ai lotti funzionali n. 4 e n. 5 disposta in favore di Mapen S.r.l. e revoca dell'affidamento del lotto funzionale n. 4. (CUP: C45E19000310009 – CIG: 9559827ACC – CUI: L80015590179202200001).

Responsabile dell'Area: Zatti Marco Antonio

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

RICHIAMATI:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 23.12.2025 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2026-2028;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 23.12.2025 di approvazione del Bilancio di Previsione Finanziario 2026-2028 e s.m.i.;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 23.12.2025 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028 e s.m.i.;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 30.01.2026 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028;
- i decreti sindacali n. 7 del 22.12.2021 e n. 4 del 24.04.2025 di nomina dei Responsabili dell'Area Tecnica e dell'Area Amministrativa-Finanziaria;

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta comunale n. 79 del 20 dicembre 2022 è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio comunale di co-residenza per anziani "Casa Comune", sito in Via Valurbes nel Comune di Zone, articolato in cinque lotti funzionali;
- con determinazione a contrarre n. 182 del 27 dicembre 2022 è stata indetta una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016, per l'esecuzione dei lotti funzionali n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5;
- con determinazione n. 43 del 5 aprile 2023 sono stati approvati i verbali di gara ed è stata disposta l'aggiudicazione provvisoria dei lavori in favore della società Mapen S.r.l.;
- con determinazione n. 83 del 22 maggio 2023 è stata disposta l'aggiudicazione definitiva in favore di Mapen S.r.l. dei lotti funzionali n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5, demandando ad atti successivi l'affidamento dei singoli lotti;
- con la medesima determinazione n. 83 del 22 maggio 2023 è stata affidata alla società Mapen S.r.l. l'esecuzione del lotto funzionale n. 2;
- il lotto funzionale n. 2 è stato regolarmente ultimato, come attestato dal relativo Certificato di regolare esecuzione, approvato con determinazione n. 61 del 28 aprile 2025;
- con determinazione n. 236 del 28 dicembre 2023 è stata affidata alla società Mapen S.r.l. l'esecuzione del lotto funzionale n. 3;

- il lotto funzionale n. 3 è stato regolarmente ultimato, come attestato dal relativo Certificato di regolare esecuzione, approvato con determinazione n. 218 del 22 dicembre 2025;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 72 del 23 dicembre 2025 è stata approvata la rimodulazione degli interventi relativi ai lotti funzionali n. 4 e n. 5;
- con determinazione n. 229 del 30 dicembre 2025 è stato disposto, in favore della società Mapen S.r.l., l'affidamento del lotto funzionale n. 4, avente a oggetto i lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio comunale di co-residenza per anziani "Casa Comune", per un importo complessivo di euro 357.214,59;
- a seguito dell'adozione della determinazione n. 229 del 30 dicembre 2025, il Comune ha dato corso agli adempimenti propedeutici alla stipulazione del contratto relativo al lotto funzionale n. 4, trasmettendo a Mapen S.r.l. in data 9 gennaio 2026, le indicazioni relative alla documentazione e agli adempimenti necessari ai fini della stipula;
- in riscontro a tale comunicazione, in data 15 gennaio 2026, con nota acquisita al prot. n. 157, Mapen S.r.l. ha trasmesso la documentazione richiesta;
- all'esito di plurime interlocuzioni informali con Mapen S.r.l., nell'ambito delle quali era stata condivisa e concordata la data del 25 febbraio 2026 per la stipulazione del contratto relativo al lotto funzionale n. 4, il Comune, con comunicazione del 18 febbraio 2026, ha formalizzato la data della stipula e ha contestualmente trasmesso la bozza del contratto, invitando la società a formulare eventuali osservazioni prima della sottoscrizione;
- con comunicazione del 23 febbraio 2026, Mapen S.r.l. ha chiesto di "riprogrammare la firma del contratto in quanto, a fronte di una valutazione economica, è emerso il grave deficit dei prezzi posti alla base del contratto, essendo gli stessi dell'anno 2022";
- con nota prot. n. 1306 del 30 marzo 2026 Mapen S.r.l. ha trasmesso il computo metrico e l'analisi dei prezzi relativi alla richiesta di revisione prezzi;
- definita positivamente l'istruttoria relativa alla richiesta di revisione prezzi presentata da Mapen S.r.l., il Comune ha ripreso l'iter finalizzato alla stipulazione del contratto relativo al lotto funzionale n. 4, provvedendo a rinnovare le verifiche prescritte dalla normativa e propedeutiche alla stipulazione del contratto; nell'ambito di tali verifiche è stata accertata l'irregolarità contributiva della società, come risultante dal DURC prot. INPS_502511605 richiesto in data 7 aprile;
- successivamente al riscontro dell'irregolarità contributiva, gli uffici comunali hanno mantenuto costantemente monitorata la posizione di Mapen S.r.l., effettuando successive verifiche mediante il servizio Durc OnLine;
- nelle successive verifiche effettuate dagli uffici, il sistema non restituiva un esito aggiornato in ordine alla posizione contributiva della società; conseguentemente, con nota prot. n. 2110 del 28 maggio 2026, il Responsabile dell'Area Tecnica ha invitato Mapen S.r.l. a fornire, entro e non oltre tre giorni dal ricevimento, ogni utile chiarimento e documentazione in merito alla propria posizione contributiva;
- con nota acquisita al prot. 2174 del 04.06.2026 Mapen S.r.l. ha trasmesso il DURC attestante la regolarità contributiva (prot. INPS_50650084 data richiesta 08.05.2026);

RILEVATO che:

- nell'ambito degli appalti pubblici vige il principio della continuità, ossia della ininterrotta permanenza, delle condizioni che hanno consentito l'affidamento dell'opera, per il quale, come ribadito da costante giurisprudenza, i requisiti di idoneità richiesti per partecipare ad una gara d'appalto devono essere posseduti non solo alla presentazione della domanda di partecipazione alla gara, ma anche per tutta la durata della procedura fino alla stipula del contratto, nonché per tutto il periodo di esecuzione dello stesso, senza soluzione di continuità;
- l'art. 80, comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016 individua, tra le cause ostative alla partecipazione alla procedura, le gravi violazioni degli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, considerando gravi, in materia contributiva e previdenziale, le violazioni ostative al rilascio del Documento Unico di Regolarità Contributiva;
- l'art. 80, comma 6, del medesimo D.Lgs. n. 50/2016 prevede l'esclusione dell'operatore economico in qualunque momento della procedura qualora risulti che lo stesso si trovi, a causa di atti compiuti od omessi prima o nel corso della procedura, in una delle situazioni previste, tra gli altri, dal comma 4;
- la regolarizzazione della posizione contributiva intervenuta successivamente al DURC irregolare non fa venir meno, sotto il profilo della continuità del requisito, l'intervenuta cesura nel relativo possesso verificatasi nel corso della procedura e anteriormente alla stipulazione del contratto;
- a seguito dell'irregolarità contributiva riscontrata nel corso delle verifiche propedeutiche alla stipulazione e delle ulteriori circostanze successivamente emerse, l'Amministrazione ha svolto ulteriori approfondimenti sulla situazione

economica, finanziaria, tecnica e organizzativa della società aggiudicataria, nell'ambito dei quali sono stati acquisiti elementi relativi anche a una significativa riduzione dell'organico, che ha interessato alcuni referenti tecnici precedentemente impiegati nei cantieri comunali e costituenti interlocutori operativi della società nei rapporti con il Comune;

- sono inoltre pervenute all'Amministrazione comunale comunicazioni da parte di alcuni fornitori della società aggiudicataria, mediante le quali sono stati segnalati crediti vantati nei confronti di Mapen S.r.l., maturati per prestazioni connesse agli appalti in oggetto e rimasti, secondo quanto rappresentato dai medesimi fornitori, insoluti, unitamente all'invito rivolto al Comune a non effettuare ulteriori pagamenti in favore della società;
- in particolare, risultano acquisite:
 - la PEC del 23 marzo 2026 della società Network S.r.l., registrata al protocollo comunale n. 0001232 del 23 marzo 2026;
 - la PEC del 27 marzo 2026 della società Riggi Group, registrata al protocollo comunale n. 0001297 del 27 marzo 2026;
- in data 8 luglio 2026 è stato inoltre notificato al Comune di Zone un atto di pignoramento presso terzi promosso da Cal.Fer S.r.l. nei confronti di Mapen S.r.l., relativo a un credito indicato nell'atto in euro 95.599,99, registrato al protocollo comunale n. 2645 dell'8 luglio 2026;

DATO ATTO che:

- con comunicazione prot. n. 2883 del 27 luglio 2026 trasmessa mediante PEC a Mapen S.r.l., il Comune di Zone ha comunicato, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge n. 241/1990, l'avvio del procedimento finalizzato alla revoca della determinazione n. 43 del 5 aprile 2023, della determinazione n. 83 del 22 maggio 2023, limitatamente alle parti concernenti l'aggiudicazione in favore di Mapen S.r.l. dei lotti funzionali n. 4 e n. 5 e della determinazione n. 229 del 30 dicembre 2025, relativa allo specifico affidamento in favore di Mapen S.r.l. del lotto funzionale n. 4;
- con la medesima comunicazione è stato assegnato alla società il termine di dieci giorni dal ricevimento per la presentazione di memorie scritte, osservazioni, chiarimenti e documenti ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 241/1990;
- la società è stata specificamente invitata a fornire ogni elemento utile in merito:
 - alla continuità della regolarità contributiva e alle modalità della successiva regolarizzazione;
 - alla situazione aggiornata dei debiti verso fornitori, dipendenti, enti previdenziali ed erario;
 - alle eventuali ulteriori procedure esecutive, cautelari o concorsuali eventualmente pendenti;
 - al pagamento o alla definizione delle posizioni segnalate dai fornitori;
 - all'organigramma aggiornato e all'indicazione dei tecnici e delle maestranze concretamente destinabili al cantiere;
 - alla capacità finanziaria di sostenere l'avvio e la prosecuzione dei lavori;
- la comunicazione di avvio del procedimento è stata trasmessa, per conoscenza, anche alla società Riggi Group di Riggi Vincenzo e Riggi Roberto Tommaso&C. SAS, con sede in via Leoncavallo 15, 93017 San Cataldo, P.IVA/C.F. 02047710856, in qualità di impresa ausiliaria di Mapen S.r.l. nell'ambito del contratto di avalimento prodotto in sede di gara;
- con nota acquisita al protocollo comunale n. 2942 del 30 luglio 2026, la società Riggi Group ha dichiarato di dissociarsi completamente dalle criticità riferibili alla società Mapen S.r.l. evidenziate nella comunicazione di avvio del procedimento;
- con la medesima nota Riggi Group ha altresì rappresentato di vantare nei confronti di Mapen S.r.l. crediti relativi al compenso dovuto per le prestazioni rese in relazione al lotto funzionale n. 3 e ai successivi lotti;
- il termine assegnato ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 241/1990 a Mapen S.r.l. è scaduto in data 6 agosto 2026;
- non sono pervenute da parte di Mapen S.r.l. memorie, osservazioni, chiarimenti o documenti, né entro il termine assegnato né successivamente e comunque fino alla data di adozione del presente provvedimento;

CONSIDERATO che:

- le circostanze emerse e, in particolare, l'interruzione della continuità nel possesso del requisito della regolarità contributiva (dal 10.03.2026 al 8.05.2026), le segnalazioni provenienti da diversi fornitori, la notificazione dell'atto di pignoramento presso terzi e gli elementi acquisiti in ordine all'assetto organizzativo della società costituiscono elementi oggettivi che, valutati congiuntamente, impongono una nuova valutazione dell'interesse pubblico alla prosecuzione dell'affidamento;

- la regolarizzazione della posizione contributiva successivamente intervenuta non elimina il dato oggettivo costituito dalla mancata continuità nel possesso del relativo requisito intercorrente tra l'affidamento e la prevista stipulazione del contratto;
- la successiva regolarizzazione contributiva non è inoltre, di per sé sola, idonea a superare le distinte criticità di carattere economico, finanziario, tecnico e organizzativo emerse nel corso dell'istruttoria;
- la mancata presentazione di osservazioni e documenti da parte della società, pur non costituendo autonomamente prova della sua incapacità esecutiva, ha lasciato prive di chiarimento e di adeguato riscontro le criticità specificamente contestate nella comunicazione di avvio del procedimento;
- in particolare, non sono stati forniti elementi aggiornati in grado di comprovare:
 - la definizione delle posizioni segnalate dai fornitori;
 - l'assenza di ulteriori procedure esecutive o cautelari;
 - l'effettiva disponibilità di personale tecnico e operativo adeguato alla consistenza e alla complessità del lotto funzionale n. 4;
 - a concreta capacità finanziaria della società di sostenere l'avvio e la prosecuzione delle lavorazioni;
 - gli elementi acquisiti, considerati nel loro complesso, non consentono di ritenere adeguatamente comprovata la concreta e attuale capacità della società di assicurare la regolare, completa e tempestiva esecuzione dei lavori ancora da avviare;

VALUTATO che:

- l'interesse pubblico perseguito dal Comune consiste nel garantire il completamento dell'edificio comunale di co-residenza per anziani secondo tempi certi, evitando il rischio di ritardi, sospensioni o interruzioni delle lavorazioni e salvaguardando le risorse pubbliche destinate alla realizzazione dell'opera;
- l'avvio dei lavori in presenza delle criticità sopra indicate potrebbe determinare difficoltà nella continuità del cantiere, la necessità di ricorrere a un nuovo affidamento in corso d'opera, un aggravio dei costi e una significativa dilatazione dei tempi di completamento dell'intervento, nonché l'insorgenza di possibili contenziosi;
- l'eventuale ulteriore differimento della stipulazione del contratto, in attesa del possibile superamento delle criticità, non costituisce una soluzione adeguata, in quanto non offre sufficienti garanzie circa i tempi di effettivo avvio ed esecuzione delle opere e comporterebbe un ulteriore ritardo nella realizzazione dell'intervento;
- il rischio derivante dalla stipulazione del contratto e dall'avvio dei lavori in assenza di elementi sufficienti circa l'attuale capacità economica, finanziaria, tecnica e organizzativa dell'affidataria risulta non compatibile con il principio di buon andamento e con l'obbligo dell'Amministrazione di assicurare l'utilizzo efficace, efficiente ed economico delle risorse pubbliche;
- il contratto relativo al lotto funzionale n. 4 non è stato stipulato, non è stata effettuata la consegna dei lavori e non è stata avviata alcuna lavorazione;
- con riferimento al lotto funzionale n. 5 non è stato adottato alcuno specifico provvedimento di affidamento;
- tali circostanze riducono il grado di consolidamento dell'affidamento maturato dalla società aggiudicataria e consentono di evitare che la revoca incida su prestazioni già eseguite o su un rapporto contrattuale già perfezionato;

DATO ATTO che, alla luce delle circostanze sopra descritte, non emergono i presupposti per il riconoscimento di un indennizzo ai sensi dell'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990, tenuto conto, in particolare, che il presente provvedimento trae origine dall'intervenuta interruzione della continuità nel possesso del requisito della regolarità contributiva, circostanza riconducibile alla sfera dell'operatore economico, nonché dagli ulteriori elementi sopravvenuti analiticamente descritti, e che il contratto non è stato stipulato, i lavori non sono stati consegnati e non è stata avviata alcuna prestazione, ferma restando la restituzione delle somme versate al Comune esclusivamente in funzione della stipulazione del contratto e divenute non dovute per effetto della mancata stipula;

RITENUTO, pertanto:

- che le circostanze sopravvenute rispetto all'originaria aggiudicazione configurino un significativo mutamento della situazione di fatto e giustifichino una nuova valutazione dell'interesse pubblico originario;
- che ricorrano i presupposti per l'esercizio del potere di autotutela e, in particolare della revoca ai sensi dell'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990, il cui esercizio nella fase anteriore alla stipulazione del contratto è confermato

dall'art. 32, comma 8, del D.Lgs. n. 50/2016 (applicabile ratione temporis alla procedura in esame) e, per costante giurisprudenza, è precluso solo dopo il perfezionamento del vincolo contrattuale;

- di procedere alla revoca della determinazione n. 43 del 5 aprile 2023 e della determinazione n. 83 del 22 maggio 2023, esclusivamente nelle parti concernenti l'aggiudicazione in favore di Mapen S.r.l. dei lotti funzionali n. 4 e n. 5;
- di procedere alla revoca della determinazione n. 229 del 30 dicembre 2025, concernente lo specifico affidamento in favore di Mapen S.r.l. del lotto funzionale n. 4;
- di non procedere, conseguentemente, alla stipulazione del contratto relativo al lotto funzionale n. 4;

VISTI:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241;
- il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50;
- l'art. 226, comma 2, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, in forza del quale le disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016 continuano ad applicarsi alle procedure i cui bandi siano stati pubblicati prima della data di efficacia del D.Lgs. n. 36/2023;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e, in particolare, gli artt. 107 e 147-bis;

ATTESTATO che il sottoscritto non versa in situazione di conflitto di interesse alcuno in relazione al presente provvedimento;

ATTESTATA la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa relativa al presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 147 bis del D.lgs. 267/2000;

D E T E R M I N A

1. di richiamare integralmente le premesse, le risultanze istruttorie e le valutazioni sopra esposte, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto che, a seguito della comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 2883 del 27 luglio 2026 finalizzato alla revoca della determinazione n. 43 del 5 aprile 2023, della determinazione n. 83 del 22 maggio 2023, limitatamente alle parti concernenti l'aggiudicazione in favore di Mapen S.r.l. dei lotti funzionali n. 4 e n. 5 e della determinazione n. 229 del 30 dicembre 2025, relativa allo specifico affidamento in favore di Mapen S.r.l. del lotto funzionale n. 4, inviata a Mapen S.r.l., entro il termine assegnato e fino alla data di adozione del presente provvedimento non sono pervenute memorie, osservazioni, chiarimenti o documenti da parte della società;
3. di revocare, ai sensi dell'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990, per le motivazioni analiticamente indicate nelle premesse:
 - la determinazione n. 43 del 5 aprile 2023, esclusivamente nella parte concernente l'aggiudicazione in favore di Mapen S.r.l. dei lotti funzionali n. 4 e n. 5;
 - la determinazione n. 83 del 22 maggio 2023, esclusivamente nella parte concernente l'aggiudicazione in favore di Mapen S.r.l. dei lotti funzionali n. 4 e n. 5;
4. di revocare, ai sensi dell'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990, la determinazione n. 229 del 30 dicembre 2025, recante lo specifico affidamento in favore di Mapen S.r.l. del lotto funzionale n. 4, per un importo complessivo pari a euro 357.214,59;
5. di dare atto che la presente revoca determina l'inidoneità degli atti revocati a produrre ulteriori effetti, limitatamente ai lotti funzionali n. 4 e n. 5;
6. di non procedere, per l'effetto, alla stipulazione del contratto di appalto con Mapen S.r.l. relativo al lotto funzionale n. 4 e all'avvio delle relative lavorazioni;

7. di confermare integralmente gli effetti delle determinazioni n. 43 del 5 aprile 2023 e n. 83 del 22 maggio 2023 per le parti relative ai lotti funzionali n. 2 e n. 3, già regolarmente eseguiti e conclusi, nonché gli effetti dei relativi atti di affidamento, dei Certificati di regolare esecuzione e degli atti contabili adottati;
8. di dare atto che, per le ragioni esposte in premessa, non emergono i presupposti per il riconoscimento dell'indennizzo di cui all'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990, ferma restando la restituzione delle somme versate al Comune esclusivamente ai fini della stipulazione del contratto e divenute non dovute per effetto della mancata stipula;
9. di disimpegnare, per effetto della revoca dell'affidamento disposta con il presente provvedimento, la somma di euro 357.214,59, impegnata con determinazione n. 229 del 30 dicembre 2025 a favore di Mapen S.r.l. per l'esecuzione del lotto funzionale n. 4, imputata al capitolo del bilancio n. 28500 anno 2025;
10. di dare atto che il RUP provvederà:
 - all'adozione degli ulteriori adempimenti conseguenti alla revoca;
 - alla restituzione a Mapen S.r.l. delle somme versate al Comune a titolo di diritti di rogito e imposta di registro e non più dovute in conseguenza della mancata stipulazione del contratto;
 - gli adempimenti conseguenti in ordine alla garanzia costituita da Mapen S.r.l. ai fini della stipulazione del contratto relativo al lotto funzionale n. 4, ferma restando ogni distinta valutazione relativa ad eventuali ulteriori garanzie connesse alla procedura;
 - gli adempimenti informativi nei confronti dell'ANAC e della Banca dati nazionale dei contratti pubblici;
 - gli ulteriori adempimenti di pubblicità, trasparenza e aggiornamento della documentazione relativa alla procedura;
11. di trasmettere il presente provvedimento a Mapen S.r.l. mediante posta elettronica certificata e agli ulteriori soggetti interessati secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
12. di pubblicare il presente provvedimento all'Albo pretorio informatico e nella sezione "Amministrazione trasparente" "Bandi di Gara e Contratti" del sito istituzionale, secondo gli obblighi di pubblicazione applicabili;
13. di dare atto che avverso il presente provvedimento può essere proposto ricorso al Tribunale amministrativo regionale per la Lombardia – Sezione staccata di Brescia – nel termine di trenta giorni decorrenti dalla sua comunicazione o dalla piena conoscenza, ai sensi dell'art. 120 del Codice del processo amministrativo.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
f.to Zatti Marco Antonio