



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

AREA VIII

Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio

Risoluzione del Contratto d'appalto rep. 2405 del 09/10/2014 di "Ampliamento e completamento del cimitero comunale", mediante concessione ai sensi dell'art. 3, c. 11 e dell'art. 143 e ss. del D.Lgs. 163/2006 per grave inadempimento della Concessionaria CONSORZIO COMOR- CIG: 5463071CCB

La sottoscritta **Ing. Bernardina Colasanti**, Dirigente Area VIII giusto Decreto del Sindaco n. 78 del 13/12/2024 e Responsabile Unico di Progetto del contratto in oggetto in forza del ruolo apicale assegnato e alla luce delle attività svolte e delle verifiche effettuate relaziona quanto segue.

Il presente contratto di "Ampliamento e completamento del cimitero comunale" consiste in una "concessione di lavori pubblici" definita dall'art. 3 comma 11 del D.Lgs. 163/2006 ovvero in un contratto a titolo oneroso avente ad oggetto la revisione della progettazione esecutiva posta a base di gara e l'esecuzione di lavori pubblici o di pubblica utilità e la contestuale gestione funzionale ed economica degli stessi. Tale fattispecie si differenzia dall'appalto di lavori unicamente perché il corrispettivo degli stessi consiste unicamente nel diritto di gestire l'opera o di tale diritto accompagnato da un prezzo.

Nel caso di specie, come disposto dall'art. 143 del D.Lgs. 163/2006, il Comune di Guidonia Montecelio ha predisposto la progettazione esecutiva, in conformità al Piano Regolatore Cimiteriale, e richiesto in sede di offerta opere migliorative e un aumento del canone annuo dovuto a favore del Comune. La gara prevedeva inoltre la possibilità di gestire economicamente anche le opere già esistenti. L'offerta da presentare doveva contenere il PEF (Piano Economico Finanziario) di copertura degli investimenti e della connessa gestione per tutto l'arco temporale previsto in 25 anni.

Di seguito gli atti amministrativi di approvazione propedeutici all'avvio della gara

- Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/07/2006 e n. 31 del 24/07/2008 di approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale e relativa variante con previsione di ampliamento del Cimitero Comunale;
- Delibera di Giunta Comunale n. 316 del 21/12/2010 di approvazione del progetto preliminare a firma dell'Arch. Aldo Cappelletti e successiva Delibera di Giunta Comunale n. 81 del 15/03/2011 di approvazione del progetto definitivo;
- Atto di verifica della ITALSOCOTEC S.p.a. del 12/07/2013;
- Atto di verifica e validazione del RUP geom. Salvatore Mazza in data 31/07/2013;
- Determinazione dirigenziale dell'Area IV "Urbanistica" n. 174 del 21/08/2013 e n. 327 del 16/12/2013 di approvazione del progetto esecutivo verificato e validato da porre a base di gara e avvio della procedura ristretta per l'affidamento del contratto di concessione ai sensi dell'art. 3 comma 11 e degli artt. 143-147 del D.Lgs. 163/2006 per un valore di € 32.725.712,30 di cui € 19.900.000 per lavori e somme a disposizione per la realizzazione delle opere;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 17/10/2013 di approvazione del Programma Triennale dei lavori pubblici contenente la realizzazione dell'ampliamento del cimitero comunale, da realizzarsi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

AREA VIII

Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio

mediante concessione di progettazione, costruzione e gestione e con finanziamento a totale carico del concessionario;

- Avviso pubblicato sulla GUCE n. S248 del 21/12/2013 e sulla GURI V serie Speciale n. 150 del 23/12/2013 per il bando di gara;
- Determinazione Dirigenziale n. 205 del 22/05/2014 di aggiudicazione definitiva dell'appalto al Consorzio COMOR, con sede in Via dei Reti 14/16 Roma e acquisizione del Piano economico Finanziario presentato dal Concessionario in sede di gara contenente i presupposti e le condizioni che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione ai sensi dell'art. 143 co. 8 del D.Lgs. 162/2006;
- Sottoscrizione del contratto d'appalto rep. 2405 di "Ampliamento e completamento del cimitero comunale", mediante concessione ai sensi dell'art. 3, c. 11 e dell'art. 143 e ss. Del D.Lgs. 163/2006. Importo contrattuale € 32.725.712,30, registrato presso l'agenzia delle entrate di Tivoli il 16/10/2014 al n. 140 s I;

Contenuti principali del progetto e opere previste

- l'intervento prevede la realizzazione integrale del II ampliamento del cimitero comunale ed è diviso in tre lotti funzionali
 - o il I° lotto prevedeva, oltre alla realizzazione dei settori N, P/3, Q e R la completa recinzione del Cimitero (compresi i muri di sostegno), i tracciati stradali interni e gli impianti generali ovvero le opere di urbanizzazione necessarie rendere fruibile l'intera area e attuare il programma generale di ampliamento, l'importo del I° lotto ammonta a € 7.550.363,42 oltre oneri per la sicurezza
 - o il II° lotto prevedeva la realizzazione dei settori S, P/2 e O, l'importo del II° lotto ammonta a € 2.808.507,93
 - o il III° lotto prevedeva la realizzazione dei settori L, M, P/1, l'importo del III° lotto ammonta a € 3.354.522,145
- l'esecuzione del I° lotto avrebbe garantito la realizzazione integrale del muro perimetrale in c.a. essenziale per garantire il rispetto delle norme igienico sanitarie, la corretta esecuzione degli impianti elettrico, idrico e fognario e il conseguente adeguamento e messa a norma degli impianti preesistenti. Il primo lotto inoltre prevedeva l'esecuzione dell'impianto viario integrale al fine di rendere funzionali i lotti eseguiti e la realizzazione dei servizi essenziali quali il parcheggio attualmente insufficiente e gli edifici da adibire a servizi (uffici, custodia e accoglienza)
- il CONSORZIO COMOR offre in sede di gara un ribasso sul valore delle opere da realizzare pari al 20% con impegno a completare il primo lotto entro 4 anni, il secondo lotto entro i successivi due anni e il terzo entro il settimo e ottavo anno del piano finanziario
- il Piano Economico Finanziario (PEF) del concessionario COMOR prevede i ricavi derivanti dalle tariffe per servizi svolti e per corrispettivi da concessione di loculi, aree e ossari
- il concessionario, come previsto dall'articolo 23 del contratto e dall'articolo 5 del Capitolato, come modificato dall'offerta economica, deve versare al Concedente, per tutta la durata della concessione, il

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

AREA VIII

Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio

canone annuo proposto in sede di gara di € 200.000,00 e che il canone sarà rivalutata annualmente secondo l'inflazione stimata dall'ISTAT

Avvio della concessione e andamento del contratto

- la concessione ha durata di 25 anni, che include anche il completamento della progettazione esecutiva con adeguamento del progetto esecutivo con l'offerta migliorativa presentata in sede di gara. Il progetto doveva essere presentato entro 60 giorni
- all'esito della verifica dei suddetti elaborati progettuali il Comune avrebbe dovuto approvare definitivamente gli elaborati finali ovvero restituirli al Concessionario con indicazione delle eventuali carenze a pena di risoluzione per inadempimento del Concessionario come esplicitamente previsto all'articolo 3 quarto periodo del Contratto
- il concessionario avrebbe dovuto dare avvio ai lavori entro 180 giorni successivi alla sottoscrizione del contratto (9/10/2014)
- il **18/12/2014** a firma del DL Ing. Stefano Tranquilli viene effettuata la consegna parziale dei lavori
- nei primi mesi del **2015** vengono proposte all'amministrazione due variazioni al progetto, le stesse sono oggetto di due successive approvazioni in via preliminare con Determinazioni Dirigenziali n. 2 del 9/01/2015 e n. 16 del 27/01/2015
- con verbale di consegna definitiva n. 2 del **23/06/2015** a firma del DL Ing. Stefano tranquilli, del RUP e del Concessionario viene dato avvio ai lavori
- nel mese di **dicembre 2015** il concessionario COMOR trasmette il progetto esecutivo aggiornato con l'offerta migliorativa e coerente con quello posto a base di gara, lo stesso viene approvato con **DD 147 del 30/12/2015**
- il **18/04/2016** viene disposta dal RUP geom. Salvatore Mazza la sospensione dei lavori
- il RUP Ing. Donatella Petricca il **1/3/2017** dispone la ripresa dei lavori che viene predisposta il **13/03/2017** dal DL Ing. Stefano Tranquilli, tuttavia il verbale è sottoscritto con riserva dal concessionario COMOR in quanto il RUP non autorizza la ripresa nella parte che riguarda il completamento dei lotti "L" e "M" oggetto di difformità
- successivamente viene emesso il verbale di sospensione dei lavori del **9/6/2017** da parte del DL Ing. Stefano Tranquilli
- seguono negli anni successivi le diffide del RUP Ing. Donatella Petricca del **22/06/2017** e del **10/10/2017** alla ripresa dei lavori come da progetto approvato, la diffida del RUP Cristina Zizzari del **3/6/2022** alla ripresa dei lavori in conformità al progetto approvato
- di fatto le opere eseguite dal concessionario COMOR consistono esclusivamente nelle costruzioni realizzate tra il **23/06/2015** e il **18/04/2016** la cui realizzazione è iniziata prima dell'approvazione del progetto esecutivo aggiornato dal concessionario e in variante dal progetto posto a base di gara
- successivamente al 18 aprile 2016 il concessionario COMOR ha puntualmente rifiutato di riavviare i lavori in conformità al progetto posto a base di gara ritenendo legittima l'esecuzione delle opere in variante

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

AREA VIII

Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio

- fino alla data odierna il concessionario ha esclusivamente introitato le somme derivanti dalle tariffe per servizi cimiteriali e concessione di loculi, ossari e manufatti già disponibili e realizzati dal Comune di Guidonia Montecelio e sostenuto i costi del servizio offerto che tuttavia risulta assolutamente insufficiente e non proporzionato ai costi delle tariffe sostenute dai cittadini a causa della mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e dei manufatti necessari
- il concessionario COMOR inoltre ha interrotto il pagamento dei canoni annuali al Comune di Guidonia Montecelio accumulando un debito complessivo di € **3.438.361,05** oltre € **862.622,95** per oneri anticipati dal Concedente e non rimborsati

Criticità individuate e azioni di verifica

Il tema che incide direttamente sulla corretta esecuzione del contratto interessa:

1. Approvazione della variazione contrattuale e del relativo PEF

2. Legittimità delle opere eseguite

E' accertato che il consorzio COMOR ha realizzato opere e presentato progetti che "comportano modifiche all'intervento in termini d'importo dei lavori e di ricavi" come indicato dal progettista/DL Ing. Stefano Tranquilli nella "Relazione illustrativa della perizia di variante n. 2 del 22/01/2015" tanto che nella stessa relazione si sottolinea la necessità di fornire il relativo Piano economico Finanziario riequilibrato e gli esecutivi strutturali e impiantistici.

Trattandosi di attività edilizia di pubblica amministrazione, ai sensi dell'art. 7 del DPR 380/01, non si applica la parte I – titolo II e pertanto il titolo abilitativo consiste nell'approvazione del progetto assistita da validazione (art. 7 comma 1 lettera c) del DPR 380/01), allora disciplinata dall'art. 55 del DPR 207/2010.

L'introduzione di una variazione al progetto approvato e validato implica sia l'obbligatorietà di procedere all'esame dell'ammissibilità della stessa rispetto al contratto di appalto (comportando una modifica contrattuale), sia la verifica di conformità delle modifiche introdotte alle specifiche disposizioni funzionali, prestazionali, normative e tecniche contenute nel progetto approvato.

Rispetto alla possibilità di predisporre varianti al progetto o in corso d'opera, trattandosi di concessione di lavori, sia il contratto (art. 16 e 20) che il capitolato speciale d'appalto (parte tecnico-amministrativa art. 9 e 28), ricalcano i contenuti delle disposizioni del D. Lgs. 163/2006 in particolare dell'art. 143 comma 8 e 8-bis per quanto riguarda la possibilità di ammettere una modifica dell'equilibrio del piano economico-finanziario e approvarne la revisione. Si rimanda inoltre all'art. 132 del D. Lgs. 163/2006 e all'art. 161 del DPR 207/2010 per quanto riguarda le varianti in corso d'opera.

Avendo posto in carico al concessionario la sola revisione del progetto esecutivo, già verificato e validato dal Concedente, con l'introduzione delle migliorie presentate in sede di offerta, si esclude la possibilità di introdurre varianti in fase progettuale che possano modificare le condizioni poste a base di gara in quanto ciò implicherebbe la necessità di attivare una nuova procedura di affidamento.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

AREA VIII

Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio

Le proposte di variante n. 1 e n. 2 proposte dalla COMOR al Comune di Guidonia vengono presentate dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'Art. 161 comma 3 del DPR 207/2010 pertanto l'iter da seguire è dettagliatamente indicato nel codice e nel regolamento:

1. *Proposta di redazione perizia di variante da parte del DL tramite l'invio di apposita relazione al RUP;*
2. *Accertamento delle cause e dei presupposti che consentono la predisposizione di varianti in corso d'opera demandato al responsabile del procedimento che vi provvede con apposita relazione a seguito di approfondita istruttoria e di motivato esame dei fatti;*
3. *Approvazione della perizia di variante, corredata dei pareri e delle autorizzazioni richiesti, da parte dell'organo decisionale della stazione appaltante su parere dell'organo consultivo che si è espresso sul progetto, qualora comporti la necessità di ulteriore spesa rispetto a quella prevista nel quadro economico e nel caso specifico approvazione del PEF revisionato ai fini dell'eventuale riequilibrio.*

L'iter procedurale seguito, come confermato anche dallo stesso Concessionario COMOR, è stato invece ben altro in quanto certamente privo:

- a) delle preliminari verifiche sull'ammissibilità di ricorso alla variante anche con riferimento alla gara espletata per la concessione dei lavori;
- b) dell'istruttoria e della verifica della perizia di variante con contestuale acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni richieste;
- c) dell'atto di approvazione della perizia di variante che potesse consentire l'esecuzione delle opere in difformità dal progetto esecutivo approvato e validato e del relativo PEF revisionato.

Sulle questioni sopra esposte il consorzio COMOR non replica con la presentazione della documentazione idonea a smentire tali carenze bensì:

- ✓ ritiene di poter dimostrare che le due perizie di variante sono state approvate con Determinazioni Dirigenziali n. 2 del 9/01/2015 e n. 16 del 27/01/2015 quando invece le stesse dispongono in maniera esplicita esclusivamente la variante urbanistica ai sensi dell'art. 1 bis comma 2 lettera e) LR n. 36/1987) in quanto le modifiche proposte apportano delle variazioni planivolumetriche al Piano Regolatore Cimiteriale approvato con DCC n. 38 del 27/07/2006 e DCC n. 31 del 24/07/2008;
- ✓ ritiene di poter dimostrare la legittimità dei manufatti realizzati in forza della sentenza del TAR Lazio n. 9794 del 12/06/2018 che accoglie il ricorso della COMOR annullando l'ordinanza di Demolizione n. 409 del 27/11/2017 con la quale il Comune di Guidonia ordinava al Concessionario di demolire il nuovo fabbricato cimiteriale ritenuto difforme dal progetto esecutivo approvato con Determinazione n. 147/2015. Dalla lettura della sentenza appare invece chiaro che il Giudice Amministrativo, rilevando un difetto di istruttoria e di motivazione, nonché di mancanza di concreto accertamento dell'abuso edilizio, data la complessità della fattispecie che non lascia presupporre

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

AREA VIII

Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio

l'assoluta evidenza processuale dell'esito demolitorio, accoglie il ricorso. In nessun caso la sentenza citata può pertanto essere considerata atto che legittima l'edificio o che ne accerta la legittimità;

- ✓ ritiene di poter introdurre variazioni al progetto, tali da comportare modifiche all'intervento in termini d'importo dei lavori e di ricavi (squilibrio del PEF allegato al contratto) senza la preventiva approvazione del RUP e del Concedente;
- ✓ ritiene di poter giustificare la mancata realizzazione delle opere "fredde" e delle opere conformi al progetto approvato con la sola motivazione della cattiva gestione delle procedure da parte del Comune di Guidonia;
- ✓ ritiene di poter giustificare la mancata corresponsione del canone stabilito nel contratto e il rimborso delle spese tecniche adducendo alla illegittima sospensione dei lavori di opere tuttavia prive di titolo.

Allo stato di fatto e sulla scorta delle stesse informazioni fornite dal Concessionario COMOR si rileva che:

- 1) L'unico titolo abilitativo valido per la realizzazione delle opere ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera c) del DPR 380/01 risulta essere il Progetto esecutivo, verificato e validato approvato con Determinazione n. 327 del 16/12/2013 e successivamente revisionato con le proposte migliorative del Concessionario e approvato con Determinazione n. 147 del 30/12/2015.
- 2) L'iter per l'approvazione della variante n. 1 e n. 2 presentata dalla COMOR non è mai stato completato pertanto le conseguenti opere proposte risultano formalmente prive di titolo edilizio.
- 3) Il Direttore dei Lavori ha dato avvio alle opere in variante in violazione dell'art. 93 e 94 del DPR 380/2001 riguardante la presentazione di progetti e l'avvio dei lavori di costruzioni in zone sismiche nonché del Regolamento Regionale n. 2 del 7/2/2012 in quanto l'autorizzazione della Regione Lazio del 19/03/2015 prot. 27554/C non è stata rilasciata in variante alla precedente autorizzazione sul progetto approvato. Inoltre non è stata mai trasmessa la comunicazione di inizio dei lavori (entro un anno dal rilascio dell'autorizzazione) che deve obbligatoriamente essere sottoscritta dal committente, dall'esecutore, dal DL e dal Collaudatore (art. 8 comma 3 RR n. 2/2012).
- 4) Non è stata presentata la relazione a strutture ultimate da parte del Direttore dei Lavori necessaria per consentire l'eventuale emissione del collaudo statico, tuttavia la piattaforma non consente la trasmissione della suddetta relazione nel caso in cui non sia stato dato avvio ai lavori.

Mancato collaudo delle opere

La commissione di collaudo nominata con Determinazione n. 56 del 14/11/2021 e composta dall'Arch. Patrizia Pollice e l'Arch. Amelia Cesareo e dal presidente e collaudatore statico l'Ing. Ernesto Minnucci, ha trasmesso con nota prot. 127948 del 23/12/2022 alla RUP Arch. Cristina Zizzari una relazione riservata nella quale si dà atto delle anomalie sull'andamento della concessione e sull'impossibilità di collaudare le opere di fatto realizzate tra giugno 2015 e aprile 2016 e mai completate in quanto difformi dal progetto approvato.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

AREA VIII

Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio

Nella relazione di collaudo l'Ing. Minnucci dichiara di non essere in possesso degli elaborati strutturali depositati a tal fine con note prot. 38547 del 4/4/2025 e prot. 49692 del 7/5/2025 è stata presentata apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi alla Regione Lazio – Area Genio Civile al fine di verificare ed estrarre copia dei progetti strutturali depositati e dell'eventuale presentazione della comunicazione di inizio lavori ai sensi del DPR 380/01 e del Regolamento Regionale n. 2 del 7/2/2012 allora vigente.

La documentazione acquisita nel mese di luglio 2025 dalla quale è stato possibile constatare, nelle more delle verifiche sulle strutture, che le opere sono state realizzate senza l'invio della comunicazione di inizio lavori prevista dall'art. 5 del RR n. 2 del 7/2/2012 il quale testualmente recita *“A seguito del rilascio dell'autorizzazione sismica o dell'attestazione avente valore di autorizzazione sismica, l'inizio dei lavori deve essere comunicato allo sportello unico per l'edilizia e alla direzione regionale competente in materia di infrastrutture, mediante l'utilizzo della posta elettronica certificata, con la sottoscrizione del proprietario, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché con la nomina e la relativa accettazione del collaudatore in corso d'opera”*.

Nel procedere all'avvio di escussione della polizza è stato constatato che, quella prestata in fase di sottoscrizione del contratto, risultava inefficace a causa della cancellazione della FINWORLD s.p.a. dall'elenco speciale degli intermediari finanziari già dal 2011 (provvedimento Banca Italia prot. 0716283/15 del 30/6/2015) o, quanto meno, dal 23/05/2019 data di dichiarazione di fallimento del Garante, giusta sentenza n. 396 del Tribunale di Roma, circostanza, peraltro, omessa dal Concessionario colpevolmente.

Il concessionario COMOR è stato diffidato con prot. 0127319 del 6/12/2025 alla sostituzione della cauzione definitiva tuttavia nella nota di riscontro del Concessionario COMOR prot. 1300282 del 17/12/2025 si dichiarava l'indisponibilità al pagamento dei canoni e si confermava l'assenza di efficaci cauzioni, garanzie e coperture assicurative, ritenendo che, contrariamente a quanto accertato dal CCT anche nel Parere n. 2 del 05/01/2026, la sussistenza delle stesse non rappresentasse una condizione necessaria ai fini del mantenimento in essere del rapporto contrattuale;

Avvio del procedimento di risoluzione del contratto

Con nota prot. n. 0129162 del 28/12/2022, è stato avviato il procedimento di risoluzione del contratto per inadempimento del Concessionario, procedendo alla “Contestazione degli addebiti finalizzata alla risoluzione del contratto ex artt. 135, comma 1-bis, 136 e 159 d.lgs 163/2006, nonché ex artt. 23, ultimo comma e 27 del contratto ed ex artt. 5 ultimo comma e 41 del Capitolato Speciale d'Appalto”, per le motivazioni indicate nella medesima nota assegnando al Concessionario il termine di 15 giorni per le proprie discolpe.

Nel rispetto del termine concessole, la Concessionaria ha fatto pervenire al Concedente le controdeduzioni che tuttavia non hanno trovato accoglimento.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

AREA VIII

Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio

Nomina e pareri del CCT Collegio Consultivo Tecnico

Con nota del 29/04/2022, il CONSORZIO COMOR ha chiesto la costituzione del Collegio Consultivo Tecnico ai sensi dell'art. 6 D.L. 76/2020 conv. in L. 11/09/2020, n. 120 reiterando la richiesta con comunicazione del 23/09/2022 e provvedendo, in data 23/12/2022, alla designazione del proprio componente del CCT indicando nell'Arch. Alfredo D'Ercole.

Stante l'inerzia del Comune nel designare componente, il Consorzio ricorreva al Presidente del Tribunale di Tivoli per ottenere la nomina coattiva, il quale tuttavia, in corso di procedimento, prendeva atto dell'avvenuta nomina, effettuata dalla Città di Guidonia Montecelio con note di trattazione scritta del 12/04/2023 e del 15/06/2023, dell'Avv. Paolo Borioni, quale membro del Collegio nominato dall'Ente, ordinando ai componenti indicati dalle parti di nominare il Presidente del Collegio.

I componenti del CCT già nominati dalle parti, ai sensi del § 2.2.1 del Decreto MIMS n. 12 del 17/01/2022 hanno tentato di individuare il terzo componente con funzioni di Presidente, senza tuttavia raggiungere alcun accordo così con nota prot. 0634595 del 14/05/2024 la Regione Lazio nella persona del Direttore della Direzione Regionale lavori pubblici e infrastrutture ha individuato il Presidente del Collegio Consultivo nella persona dell'Avv. Gianluca Formichetti;

Il CCT si è costituito in data 14/10/2024 con facoltà di adottare pareri non aventi valore di lodo

Il CCT emette il parere n. 1 del 17/03/2025, espresso a maggioranza, con il quale, a fronte del prolungato e ritenuto ingiustificato fermo lavori da parte del Concessionario, è stato dato atto che:

- la sospensione lavori, presuntivamente formalizzata con il Verbale del 19/04/2016 è consistita nell'illegittimo rifiuto del Concessionario di eseguire i lavori conformemente all'unico progetto approvato dal Concedente con DD n. 147 del 30/12/2015;
- il Concessionario, prima di poter procedere con le lavorazioni previste nella "variante" del 2015, avrebbe dovuto integrare la progettazione, ottenere l'approvazione di una Perizia di Variante e, ai fini del riequilibrio ai sensi dell'art. 20 del Capitolato, sottoporre, con la variante, anche un PEF rinnovato legato alla diversa prevista realizzazione delle opere originariamente previste, quanto meno per mettere in condizione il Concedente di verificare la sussistenza dell'equilibrio del PEF e lo sbilanciamento del medesimo a favore del Concessionario e/o del Concedente;

Con la nota prot. 0116064 del 06/11/2025 il Comune ha chiesto al CCT, alla luce di quanto espresso con il Parere n. 1 del 17/03/2025 e, se ritenuto utile, di quanto contestato dal Comune Concedente al Concessionario con le note prot. 0129162 del 28/12/2022 e prot. 0027134 del 13/03/2023, di esprimere il proprio parere sulla risoluzione contrattuale e, se ritenuto applicabile *ratione temporis*, ai sensi di quanto previsto dall'art. 216, comma 2, D.Lgs. n. 36/2023.

Il parere del CCT n. 2 del 05/01/2026, afferma la legittimità della risoluzione del rapporto paventata da parte del Comune nel quesito posto e contestualmente verifica e integra la fondatezza delle ragioni per disporre la risoluzione della Concessione, atteso che le condotte di COMOR esaminate "*....già ritenute nel Parere del CCT del 17/03/2025 in violazione delle prescrizioni di Contratto e contrarie ai precetti normativi in materia di varianti, unitamente a quelle contestate con la citata nota del Comune prot. n. 0129162 del 28/12/2022 (integrate con le considerazioni della nota prot. 27134 del 10/03/2023), rappresentano....fondate ragioni per*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

AREA VIII

Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio

disporre di risoluzione della Concessione, integrando i presupposti previsti, sia dall'art. 136 del D.Lgs. n. 163/2006, sia dalle lettere b) e d) dell'art. 41 del Capitolato e delle connesse disposizioni di Contratto, nonché - sotto il profilo dell'evidenziato sopravvenuto venir meno della necessaria fiducia che il pubblico committente deve riporre nell'impresa preposta alla realizzazione dell'opera pubblica e della sua gestione – dalla lettera a) dell'art. 41 del Capitolato, fiducia che, anche di recente, appare essere messa in discussione dalla condotta tenuta dal Concessionario dalla quale ha preso le mosse la recente diffida di cui alla nota Prot. n. 0127319 del 06/12/2025”.

Con la nota prot. 0010570 del 30/01/2026 il Comune di Guidonia Montecelio, a seguito del parere del CCT n. 2 del 05/01/2026, ha richiesto al Concessionario COMOR e alla Società di gestione SOCIM s.r.l., in applicazione dell'art. 159 comma 1 D. Lgs. 163/2006, l'elenco nominativo di eventuali enti finanziatori che abbiano sottoscritto contratti di finanziamento relativi alla concessione al fine di poter individuare la possibile società subentrante;

Esame degli inadempimenti e ritardi del Concessionario – motivi della risoluzione

Al fine di acquisire ogni ulteriore dato utile sono state inviate le seguenti richieste di documentazione alla Società di gestione SOCIM s.r.l. **rimaste prive di riscontro:**

- prot. 0008353 del 26/01/2026: richiesta di acquisizione degli atti di concessione sottoscritti con i cittadini per tutta la durata del contratto
- prot. 0008999 del 27/01/2026: copia dei registri cimiteriali e planimetrie riportanti le numerazioni dei vari blocchi e manufatti presenti all'interno del cimitero comunale
- prot. 0010947 del 02/02/2026: richiesta dati relativi alla gestione e alla manutenzione del verde all'interno del cimitero comunale (censimento alberature, schede di valutazione VTA, provedi staticità delle alberature, programma di potature, ecc..)
- prot. 0011806 del 03/02/2026: richiesta di trasmissione dei formulari Identificativi dei Rifiuti cimiteriali speciali derivanti da attività di esumazioni e estumulazioni
- prot. 0018871 del 19/02/2026: sollecito alla trasmissione degli atti di concessione, dei registri cimiteriali e delle planimetrie
- prot. 0018878 del 19/02/2026: sollecito riscontro alla trasmissione delle informazioni richieste sulla manutenzione del verde all'interno del cimitero anche ai fini della sicurezza dei fruitori
- prot. 0018874 del 19/02/2026: sollecito riscontro trasmissione formulari rifiuti (FIR)
- prot. 0020475 del 24/02/2026: richiesta trasmissione dell'elenco del personale operante nell'ambito della concessione con indicazione delle mansioni e inquadramento contrattuale
- prot. 0020870 del 25/02/2026: richiesta di informazioni inerenti lo stato di manutenzione dei manufatti privati all'interno del cimitero con elenco dei lavori di manutenzione svolti e/o eventuali diffide ad adempiere per il decoro del cimitero
- prot. 0022129 del 27/02/2026: richiesta invio polizze a garanzia delle attività connesse allo svolgimento dei servizi cimiteriali
- prot. 0027504 del 12/03/2026: sollecito richieste invio polizze e garanzie

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

AREA VIII

Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio

L'articolo 41 del **Capitolato Speciale d'Appalto (parte tecnico-amministrativa)** prede che il Concedente può risolvere la Concessione, previa comunicazione scritta al Concessionario di Intimazione all'adempimento, trascorsi giorni 30 dalla comunicazione nei seguenti casi:

- a) In caso di frode del Concessionario
- b) Nei casi previsti dall'art. 33 co. 2 del Capitolato ovvero nel caso in cui l'importo delle penali superi il limite previsto
- c) Fallimento del Concessionario o suoi aventi causa, ovvero quando nella struttura imprenditoriale concessionaria si verificano fatti che comportino una notevole diminuzione della capacità tecnico-finanziaria e/o patrimoniale
- d) Esecuzione delle opere in modo difforme dalle previsioni progettuali
- e) Applicazione delle tariffe difformi da quelle convenute
- f) Chiusura totale o parziale, anche temporanea delle strutture oggetto della Concessione senza giustificato motivo
- g) Violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente le strutture oggetto della Concessione senza giustificato motivo
- h) Violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o programmata delle strutture, degli impianti, nonché di tutte le parti oggetto della gestione
- i) Violazione degli obblighi nei confronti dei lavoratori dipendenti dello stesso Concessionario ed operanti presso la struttura cimiteriale

Qualora il Concessionario, entro il termine stabilito per l'adempimento della comunicazione prevista dal presente comma, non abbia rimosso le cause di risoluzione contestate a soddisfazione del Concedente ovvero abbia presentato osservazioni ritenute dal Concedente non sufficienti, la convenzione si intenderà risolta.

Per quanto sopra si propone di risolvere, per grave inadempimento grave irregolarità e grave ritardo, ai sensi dell'art. 136 D.lgs. 163/2006 il contratto d'appalto rep. 2405 del 9/10/2014 di "Ampliamento e completamento del cimitero comunale", mediante concessione ai sensi dell'art. 3, c. 11 e dell'art. 143 e ss. Del D.Lgs. 163/2006. Importo contrattuale € 32.725.712,30 per le seguenti ragioni:

- a) mancato completamento delle opere rispetto ai termini stabiliti e raggiungimento del massimo delle penali (art. 41 c 1 lettera b) CSA e art. 33 CSA)
- b) esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali (art. 41 c 1 lettera d) CSA)
- c) mancato versamento del canone annuo entro il 31 dicembre dell'anno precedente a quello cui il canone stesso si riferisce e raggiungimento del massimo della penale (Art. 24 contratto)
- d) condotta contraria alla buona fede contrattuale (art. 41 c 1 lettera a) CSA)
- e) assenza di garanzia valida ed efficace (art. 113 D.Lgs. 163/2006, art. 22 contratto e art. 23 CSA)
- f) inadempimento agli obblighi di servizio pubblico e alle obbligazioni previste dal contratto di servizio e alla normativa vigente (art. 26 D.Lgs. 201/2023)

Il RUP

Ing. Bernardina Colasanti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.