

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**N.31 DEL 06 MAG. 2013**

**OGGETTO:** PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE SAN GIROLAMO – BARI –.NELL'AREA COMPRESA TRA VIA DON CESARE FRANCO, LUNGOMARE IX MAGGIO, VIA V. DE FANO E STRADA S. GIROLAMO. ACCORDO DI PROGRAMMA TRA REGIONE PUGLIA, COMUNE DI BARI E IACP BARI- RISOLUZIONE CONSENSUALE DEL CONTRATTO D'APPALTO – DECISIONI IN MERITO

Il giorno 06 MAG. 2013, Il Commissario Straordinario Dott. Raffaele RUBERTO, nominato con delibera di Giunta Regionale n.638 del 20/07/2005:

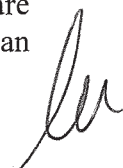
**PREMESSO** che:

- con Delibera Commissariale n. 145 del 06.08.03, lo IACP della Provincia di Bari ha dato avvio ad un importante intervento di rigenerazione urbana che interessa le aree del Quartiere San Girolamo di Bari inserite nella sua disponibilità patrimoniale, che presenta forti caratteri di innovazione sul piano tecnico-urbanistico, su quello economico, su quello dei rapporti con le Istituzioni locali e regionali, su quello delle modalità e degli strumenti di azione dell'Istituto;
- il programma di rigenerazione di cui sopra interessa una vasta area del Quartiere San Girolamo, in cui si prevede la sostituzione e la nuova edificazione di volumi che qualificano, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'intera area. Il comprensorio IACP, infatti, costruito intorno agli anni 50 è costituito da edifici privi di pregio architettonico per essere stati, all'epoca, improntati alla massima semplicità progettuale e realizzati con materiali di scarsa durabilità. Attualmente il complesso edilizio IACP si presenta in uno stato di notevole degrado dovuto alla vetustà degli edifici cui si aggiunge la vetustà degli impianti a rete. Oltre al disagio strutturale, non di poco rilievo appare quello connesso al bassissimo indice di superficie utile a disposizione per abitante;
- con Delibera del Commissario Straordinario n. 85 del 06.07.06, fu approvato il Protocollo d'Intesa per la Rigenerazione Urbana ed il Recupero Edilizio del complesso sito in Bari –San Girolamo, da sottoscrivere tra la Regione Puglia, Comune di Bari e Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Bari;
- in data 26.07.06 fu sottoscritto dalle tre Amministrazioni il protocollo d'intesa tra le cui finalità vi era quella di realizzare il programma di "*Rigenerazione urbana*" dell'intero complesso edilizio di Bari San Girolamo, consistente in un insieme integrato di interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano una maggiore articolazione di funzioni e dotazione di infrastrutture e servizi, previa la demolizione dei fabbricati esistenti;
- con Delibera del Commissario Straordinario n. 140 del 12.11.2007 fu approvato lo Studio di Fattibilità, oltre che lo schema di l'Accordo di Programma tra Regione Puglia, Comune di Bari e IACP Bari per la realizzazione dello stesso Programma;
- nella successiva data del 20.12.07 venne sottoscritto l'Accordo di Programma tra la Regione, il Comune di Bari e lo IACP di Bari con il quale venivano definiti i rapporti e le azioni coordinate a garantire la partecipazione degli Enti sottoscrittori, finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di riqualificazione dell'area di pertinenza degli edifici I.A.C.P. oltre che la realizzazione di un numero complessivo di alloggi pari ad almeno 530;



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 6 MAG. 2013**

- le previsioni di nuova edificazione contenute nello Studio di fattibilità, come innanzi fatto cenno, sollevano l'Ente dall'impegno finanziario necessario alla realizzazione dei nuovi alloggi, delle infrastrutture e della viabilità ad essi connesse, nonché dei correlati servizi;
- al fine di poter sostituire integralmente il patrimonio edilizio esistente adeguando le abitazioni ai nuovi standard qualitativi, lo Studio di Fattibilità individuava le quote di edilizia residenziale pubblica e privata che avrebbero consentito ad un operatore privato di realizzare a proprie spese l'intervento e di trasferire allo IACP la parte pubblica;
- con Delibera del Commissario Straordinario n. 171 del 15.12.08, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Tecnica di cui all'art. 63 della Legge 865/71 nella riunione del 08.10.2008, venne approvato il progetto preliminare relativo al Programma di Rigenerazione Urbana dell'area compresa tra via Don Cesare Franco, Lungomare IX Maggio, via Vito de Fano e strada San Girolamo al Quartiere San Girolamo e che riguardava, tra l'altro, la costruzione di n. 218 alloggi di E.R.P. che costituiscono la contropartita della permuta immobiliare di una parte delle aree di proprietà dello IACP di Bari e di una parte della volumetria che l'intero comprensorio è in grado di esprimere;
- in data 27.01.2009 fu aperta la Conferenza di Servizi alla quale furono stati invitati a partecipare la Ripartizione Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Bari; la Ripartizione Edilizia Pubblica; Ripartizione P.O. Strutturale Energia e Sicurezza degli impianti del Comune di Bari; l'Azienda Sanitaria Locale BA; il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari; l'ENEL – Direzione Zona Bari; la TELECOM Regionale; l'AQP S.p.a. – Unità Territoriale di Bari; l'AMGAS S.p.A; Società Ecosfera;
- in data 27.05.09 ai sensi dell'art. 112 del D.Lgs 163/06 e degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 21.12.99 n. 554, l'Amministrazione validò il progetto definitivo;
- con Delibera del Commissario Straordinario n. 84 del 15.06.09 fu adottato il Provvedimento Finale conforme alla conclusione favorevole della Conferenza di Servizi, in quanto tutte le Amministrazioni e gli Enti invitati alla Conferenza di Servizi inviarono allo IACP i pareri favorevoli sul progetto definitivo; inoltre, lo IACP di Bari, in conseguenza dei pareri acquisiti, provvede ad adeguare la redatta progettazione definitiva anche alle prescrizioni di quelle Amministrazioni e di quegli Enti che in tale sede avevano rilasciato un "*parere favorevole a condizione*";
- con Delibera del Commissario Straordinario n. 84 del 15.06.2009, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Tecnica di cui all'art. 63 della Legge 865/71 nella riunione del 01.07.2009, fu approvato il progetto definitivo relativo al Programma di Rigenerazione Urbana di un'area compresa tra via Don Cesare Franco, Lungomare IX Maggio, Via Vito de Fano e Strada San Girolamo al Quartiere San Girolamo e del relativo Quadro Tecnico Economico;
- in data 21.08.2009 fu bandita la gara, con le modalità dell'offerta economica più vantaggiosa ex art. 83 D. Lvo 163/2006, per l'affidamento dell'appalto integrato concernente la progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi per l'attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana;
- non essendo pervenuta alcuna offerta la gara fu dichiarata deserta;
- con Delibera Commissariale n. 42 del 26.03.2010 venne approvata la variante del progetto definitivo relativo al Programma di Rigenerazione Urbana dell'area compresa tra via Don Cesare Franco, Lungomare IX Maggio, via Vito de Fano e strada San Girolamo al Quartiere San



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

Girolamo che riguardava, tra l'altro, la costruzione di n. 225 alloggi di E.R.P. che costituiscono la contropartita della permuta immobiliare di una parte delle aree di proprietà dello IACP di Bari e di una parte della volumetria che l'intero comprensorio è in grado di esprimere, ed un nuovo bando di gara per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori per l'attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere S. Girolamo di Bari, ai sensi dell'art. 53 co. 2 lett. b) D. Lvo 163/2006 e s.m.i., mediante procedura aperta con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economica più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 D. Lvo 163/2006;

- con Determina del Direttore Generale n. 755 del 16.09.2010 vennero approvati gli atti di gara e la stessa gara venne definitivamente aggiudicata al RTI costituito da DEC S.p.A., Debar Costruzioni S.p.A., Salvatore Matarrese S.p.A., Guastamacchia S.p.A., Desco s.r.l.;
- la gara venne ratificata con determinazione dirigenziale n.755/SA del 16/09/2010;
- il relativo contratto fu stipulato in data 08.02.2011, n. 5957 di rep. e n. 2912 prog. e registrato a Bari il 22.02.2011 al n. 529;
- con Ordine di Servizio n. 1 del 18.03.2011 del Responsabile del procedimento, fu disposto l'immediato avvio della progettazione esecutiva che doveva essere completata nel termine di giorni 120, così come disposto dall'art. 3 del contratto di appalto; pertanto, la data per la consegna della stessa progettazione rimaneva fissata al 15.07.2011;
- l'Amministrazione con nota prot. n. 23883 del 06.07.2011, ha concesso una proroga di giorni 45 al termine di presentazione del progetto esecutivo, ritenendo le motivazioni dell'ATI legittimamente proposte e, pertanto, la nuova scadenza contrattuale veniva ad essere fissata per il 29.08.2011;
- l'ATI aggiudicataria con propria nota prot. n. 1898/11-DEC del 29.8.2011 ha consegnato, nel termine previsto contrattualmente, gli elaborati del progetto esecutivo degli edifici di residenza pubblica, quelli del progetto definitivo degli edifici di residenza privata e quelli del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni di competenza del Comune di Bari, a meno di quelli riguardanti la progettazione esecutiva dei lavori di costruzione della "fogna bianca", che sono, sospesi in attesa di ricevere chiarimenti dal Comune di Bari;
- con la stessa nota del 29.08.2011 l'ATI ha rappresentato a questa Amministrazione la necessità di *"approfondire e verificare, occorrendo congiuntamente, alcune incongruenze circa i dati tecnici ed urbanistici del progetto definitivo approvato nella prefata Conferenza di Servizi"*. Ha, sempre con il citato scritto, provveduto ad elencare quali sono le rilevate incongruenze:
  - *"non corrispondenza tra la superficie catastale dell'area di intervento, indicata nel bando di gara e la superficie effettiva risultante da rilievo celerimetrico eseguito che, fra l'altro, influisce anche sugli standard urbanistici delle aree a verde e di parcheggio;*
  - *modalità di applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale sulle B6 (Ift = 5) e sulle aree a servizi (Ift = 2);*
  - *verifica della effettiva proprietà di una fascia larga circa mt 4, asseritamente di proprietà IACP, ma attualmente compresa nella recinzione della scuola;*
  - *verifica e congruità del fronteggiamento e soleggiamento dell'edificio scolastico nei confronti degli edifici circostanti "1" e "7";*
  - *interferenza dell'esistente fabbricato "Q" che ricade nel perimetro, delimitato dalla recinzione dell'area necessaria per la cantierizzazione, per la costruzione degli edifici "1" e "7";*





**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.31 DEL 06 MAG. 2013**

- interferenze degli esistenti fabbricati "L" - "C" e "D" che ricadono nel perimetro delimitato dalla recinzione dell'area necessaria per la cantierizzazione, in sicurezza, per la costruzione degli edifici "2" e "6";
  - le opere di sistemazione di via Corrado, interferiscono con alcuni immobili esistenti nella fascia di esproprio del progetto definitivo, ciò comporta il restringimento della carreggiata;
  - lo scarico del collettore delle acque bianche, è previsto direttamente a mare sulla battigia del lungomare San Girolamo, ciò non è previsto nel progetto di riqualificazione del lungomare;
  - la assenza degli impianti di ascensore nel progetto definitivo posto a base di gara (disciplinare tecnico prestazionale, relazione tecnica, elenco prezzi, computo metrico, computo estimativo, ecc.)"""".
- il Responsabile del procedimento con nota prot. n. 29180 del 06.09.2011, ha reso noto all'Amministrazione le problematiche segnalate dall'ATI appaltatrice, evidenziando che"""" le richieste di chiarimenti, già anticipate al Comune di Bari in sede di riunione tenutasi il 1° settembre u.s. presso l'Assessorato al Bilancio del medesimo Comune, saranno rivolte direttamente alla Ripartizione LL.PP. competente"""". Inoltre con lo stesso scritto è stata segnalata la necessità di """"informare la Società Ecosfera, appaltatrice del servizio di "consulenza e progettazione per la realizzazione del programma", per ricevere da questa immediati ed opportuni chiarimenti in merito alle incongruenze rilevate in sede di progettazione esecutiva dall'ATI appaltatrice"""";
  - lo stesso Responsabile del procedimento con nota prot. n. 29189 del 06.09.2011 ha invitato la Società Ecosfera a verificare ed accertare le problematiche evidenziate dall'ATI appaltatrice con la richiamata nota del 29.08.2011 e, in conseguenza, """"fornire con immediatezza gli opportuni chiarimenti in merito alle incongruenze rilevate in sede di progettazione esecutiva dall'ATI appaltatrice"""";
  - con nota prot. n. 30930 del 22.09.2011, questa Amministrazione ha trasmesso al Comune di Bari - Ripartizione Edilizia Pubblica e Lavori Pubblici, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, di competenza comunale, ed in particolare di quelli individuati nella convenzione sottoscritta tra il Comune di Bari e lo IACP in data 23.07.2008, ai seguenti punti:
    - 3.1. adeguamento Via San Girolamo;
    - 3.2. adeguamento Via Corrado;
    - 3.3. rifacimento manto stradale e realizzazione marciapiedi Via San Girolamo, via De Fano, Via Viviani, Via B. Grimaldi, etc.al fine di riceverne la necessaria approvazione prima di dare avvio alla loro esecuzione. Con la stessa nota ha fatto presente che """"per quanto concerne, invece, la progettazione esecutiva relativa ai lavori di realizzazione della "fognatura pluviale del Quartiere San Girolamo e Marconi" (punto 3.4. della citata convenzione), come da precedente nota prot. n. 26673 del 29.07.2011, si è in attesa di ricevere i chiesti chiarimenti necessari per la redazione della progettazione esecutiva che, come comunicato con la stessa nota prot. n. 26673, è tutt'ora sospesa.
- Nell'evidenziare che il periodo di tempo a disposizione di questo Ente per approvare il progetto esecutivo, e darne conseguente comunicazione all'ATI appaltatrice è pari a giorni 30 a partire da oggi, si rivolge invito a codesta Amministrazione a voler esaminare la documentazione progettuale in argomento con cortese sollecitudine"""";
- con nota fax prot. n. 31093 del 23.09.2011, questo Ente ha sollecitato la Società Ecosfera a voler fornire con la dovuta urgenza """"i chiesti chiarimenti in quanto necessari per la successiva fase

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

*esecutiva dell'intervento edilizio qui di interesse*"";

- nelle more dell'accertamento delle rilevate incongruenze di cui è sopra cenno, il Responsabile del procedimento ha proceduto alla fase di verifica del progetto esecutivo redatto dall'ATI, necessaria per l'approvazione dello stesso da parte dell'Amministrazione. In conseguenza di tale attività con nota prot. n. 31118 del 26.09.2011, lo stesso ha evidenziato alla medesima Appaltatrice che il progetto consegnato era mancante di alcune relazioni specialistiche e del Capitolato Speciale di Appalto, e che per alcuni elaborati del progetto architettonico e strutturale era necessaria una loro rivisitazione per corredare gli stessi di ulteriori dettagli e particolari costruttivi indispensabili per l'esecutività del progetto. Pertanto, ha invitato l'ATI appaltatrice ad intervenire presso l'Ufficio del Responsabile del procedimento per l'illustrazione puntuale delle carenze riscontrate;
- in data 03.10.2011, a seguito di incontro tenutosi presso gli Uffici IACP, per l'illustrazione delle eccezioni e delle carenze del progetto esecutivo rilevate nella fase di verifica, tra le parti è stato convenuto, giusta verbale protocollato in data 14.10.2011 con il n. 33449, che: *""Considerato che le suddette verifiche ed integrazioni sono generalizzate ed interessano la quasi totalità degli elaborati, il Responsabile del procedimento ed i progettisti convengono che per non ingenerare confusione nella archiviazione degli elaborati, saranno riconsegnati tutti gli elaborati architettonici già consegnati il 29.08.2011, sia che siano stati oggetto di integrazione, sia che siano rimasti invariati, riportanti la data dell'aggiornamento. Per la progettazione strutturale ed impiantistica, invece, saranno aggiornati solo alcuni elaborati che riporteranno la data dell'aggiornamento e, comunque saranno consegnati unitariamente tutti gli elaborati del progetto esecutivo. Il Responsabile del procedimento, invita i presenti a provvedere con la massima sollecitudine alle verifiche ed integrazioni stabilite e ad aggiornare, conseguentemente, i computi metrici, ed assegna un termine suppletivo per la consegna del progetto esecutivo, aggiornato come sopra definito, con scadenza fissata al 18 ottobre 2011""*;
- con nota prot. n. 624/2011 del 10.10.2011, acquisita al protocollo dello IACP in data 17.10.2011 con il n. 33663, la Società Ecosfera, nel dare risposta ai chiarimenti chiesti dall'ATI con la richiamata nota prot. n. 1898/11-DEC del 29.8.2011, e nel dare, tra l'altro, dimostrazione della correttezza dei calcoli operati in sede di progettazione definitiva per la determinazione della volumetria (calcolata sulla base della superficie catastale dell'area di intervento – art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano particolareggiato della zona di rinnovamento urbano B/6 S. Girolamo - Fesca) ha fatto presente, con riguardo alla non corrispondenza tra la superficie catastale indicata nel bando di gara e la superficie effettiva dell'area di intervento, come risultante dal rilievo celerimetrico fatto dall'ATI in sede di progetto esecutivo, che: *""Si ritiene che tale circostanza configuri un evento del tutto imprevedibile, avvenuto in sede di redazione della fase esecutiva e approfondimenti progettuali previsti dal programma. Tale evento, qualora dovesse trovare applicazione la intervenuta decisione comunale di determinare la volumetria sulla base della superficie reale dei suoli, come meglio si dirà in seguito, di fatto muta le condizioni considerate in fase di stesura del progetto definitivo e, quindi, in conseguenza del contratto. Nello specifico, l'incongruenza riscontrata tra la superficie catastale e la superficie rilevata a mezzo di picchettamento ed individuazione fisica delle aree che ha portato ad un esatto rilievo celerimetrico, approfondimento attinente la progettazione esecutiva, fa supporre un errore di tipo catastale, visto che i dati catastali ricevuti dallo IACP preliminarmente all'avvio della progettazione definitiva sono stati successivamente confermati da ulteriori visure catastali di ciascuna particella, come da visure e stralci catastali che si allegano alla presente.*



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 3 1 DEL 06 MAG. 2013**

*Si fa inoltre presente che, il ricorso all'utilizzo di rilievo celerimetrico da parte del Comune di Bari in fase di richiesta di permesso di costruire al fine di valutare correttamente la capacità edificatoria di una determinata area, è entrato in vigore in seguito alla affissione di un avviso nella bacheca dell'Ufficio Tecnico Comunale il giorno 23 aprile 2009, una comunicazione espressa dalle amministrazioni comunali con una modalità difficilmente reperibile da parte di un tecnico che non opera abitualmente/direttamente sul territorio. In particolare si fa presente che la Conferenza di Servizi di approvazione del progetto definitivo posto a base di gara è stata indetta nel mese di gennaio del 2009 e si è conclusa il 26 maggio del 2009 con parere favorevole, ma in particolare tra le prescrizioni/osservazioni riportate nel parere non è menzionata nessuna richiesta da parte delle amministrazioni di verifiche della volumetria sulla base di rilievo celeri metrico (vedasi parere della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari espresso in sede di Conferenza dei Servizi).*

*In siffatta specie, quindi, viene a configurarsi un evento imprevisto ed imprevedibile, che trova soluzione giuridica nella previsione di cui all'art. 132, comma 1, lettera b), del D.lgs 163/2006, (Codice dei contratti)""";*

- con nota prot. n. 2208/11-DEC del 18.10.2011, l'ATI appaltatrice ha consegnato *"tutti gli elaborati tecnici dell'intero progetto, fra i quali quelli aggiornati ed integrati, nel rispetto di quanto concordato e verbalizzato nel corso della prefata riunione del 3 ottobre 2011"*. Con lo stesso scritto sempre l'ATI ha rappresentato che *"il progetto consegnato ha reso esecutivo il progetto definitivo, rispettandone i criteri e i dati e le indicazioni in esso contenute, al riguardo ricordiamo che non è ancora intervenuto alcun Vostro chiarimento, circa le segnalazioni riportate nella ns. prot. 1898/11-DEC del 29.08.2011 ..... omissis ....."*;
- con altra nota prot. 2223/11-DEC del 19.10.2011 sempre l'ATI ebbe a precisare che: *"come giustamente rilevato dal Responsabile del procedimento, all'atto della consegna degli elaborati, l'elenco degli elaborati allegati alla prefata lettera di consegna, menzionava anche gli allegati delle sezioni C1 (strada San Girolamo), C2 (via De Fano) e C3 (via Corrado) che in effetti non erano allegati, perché già consegnati il 29.08.2011 e non oggetto di verifiche e/o integrazioni, in quanto sono ancora all'esame del Comune di Bari, giusta Vs trasmissione per competenza"*;
- con nota prot. n. 35066 del 27.10.2011 lo IACP di Bari ha segnalato all'ATI appaltatrice che *"ai fini della definitiva approvazione della progettazione, di acquisire "i nulla osta e le approvazioni per la realizzazione delle opere e per l'agibilità" delle stesse parte degli Enti ed Amministrazioni competenti, oneri che, a termini di quanto disposto dall'art. 7 del Capitolato Speciale di Appalto e richiamati nell'Ordine di Servizio n. 1 del 18.03.2011, sono contrattualmente posti a carico di codesta medesima ATF"*;
- con altro scritto prot. n. 35253 del 02.11.2011 lo IACP, esaminati e condivisi i contenuti della nota prot. n. 624/2011 del 10.10.2011 della Società Ecosfera concernente i chiarimenti alle *"incongruenze"* evidenziate dall'ATI con la richiamata nota del 29.08.2011, ha provveduto a trasmettere copia di tale nota alla stessa Appaltatrice; con la stessa nota, al fine di consentire di intraprendere idonee e celeri iniziative conseguenti alla segnalata differenza fra la superficie catastale e quella effettiva, che è venuta a determinarsi in conseguenza dell'avviso affisso nella bacheca dell'U.T. Comunale il 23.4.2009, con il quale è stato reso noto che è intenzione del Comune di Bari di stabilire che la capacità edificatoria di un sito deve essere determinata considerando la superficie reale e non quella catastale, ha invitato l'ATI aggiudicataria ad intervenire sui siti oggetto di intervento per eseguire in contraddittorio un rilievo celerimetrico dell'area di intervento per l'accertamento di tale riscontrata differenza;



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

- con Delibera Commissariale n. 16 del 27.02.12 è stata approvata la 1° perizia di variante atta a risolvere il problema conseguente alla minore volumetria realizzabile all'interno dell'intervento in oggetto;
- la predetta delibera e gli atti della perizia venivano successivamente inoltrati con nota prot. n. 6590 del 1° marzo 2012, ove l'I.A.C.P. invitava l'A.T.I. a sottoscrivere l'Atto di sottomissione e ad adeguare gli elaborati del progetto esecutivo alle nuove condizioni, anche al fine della sua definitiva approvazione per ogni conseguente adempimento finalizzato al ri-lascio del Permesso di costruire;
- l'A.T.I., con nota prot. 479/12 dell'8 marzo 2012, ribadiva sostanzialmente la propria indisponibilità a sottoscrivere le nuove condizioni di realizzazione dell'intervento unilateralmente stabilite nell'Atto di sottomissione relativo alla 1° perizia di variante approvata dall'Ente committente, tenuto conto di quanto già rilevato nelle precedenti sue comunicazioni e da ultimo con nota prot. n. 2641/11 del 15 dicembre 2011, chiedendo invece di convenire congiuntamente le nuove condizioni del rapporto contrattuale;
- l'I.A.C.P., con successiva nota prot. n. 9928 del 22 marzo 2012, invitava nuovamente l'A.T.I. rielaborare e consegnare gli elaborati del progetto esecutivo, contestandole un grave inadempimento contrattuale e preannunciando l'avvio delle iniziative contemplate dall'art. 11 del contratto di appalto;
- l'A.T.I., dopo aver adeguato alle prescrizioni dei VV.FF. e consegnato anche i nuovi elaborati del progetto esecutivo relativi alla sistemazione dell'uscita del parcheggio al piano interrato dell'edificio n. 1 con nota prot. n. 570/12 del 23 marzo 2012, provvedeva a contestare integralmente il contenuto della nota dell'I.A.C.P. prot. n. 9928 del 22 marzo 2012, precisando che nessun eventuale inadempimento contrattuale poteva ritenersi sussistente a proprio carico;
- successivamente, con delibera del Commissario straordinario n. 28 del 20 aprile 2012, veniva approvato lo schema del Protocollo d'intesa tra il Comune di Bari e l'I.A.C.P., destinato a risolvere le incongruenze relative alla progettazione della fogna pluviale;
- l'A.T.I., con nota prot. n. 808/12 dell'11 maggio 2012, ribadiva a sua volta la posizione espressa e motivata con la precedente nota prot. n. 9928 del 22 marzo 2012;
- l'I.A.C.P., con nota prot. n. 19607 dell'8 giugno 2012, comunicava che il Comune di Bari aveva nel frattempo rilasciato parere favorevole con prescrizioni in ordine agli elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree esterne al perimetro dell'area di intervento, invitando l'A.T.I. ad adeguare nuovamente gli elaborati alle prescrizioni comunali;
- da allora si sono succedute numerose riunioni tra i rappresentanti delle parti, ivi compresi quelli delle imprese mandanti dell'A.T.I. a seguito dell'ammissione della capogruppo mandataria alla procedura del concordato preventivo, al fine di convenire la soluzione più idonea ad accelerare i tempi di realizzazione dell'intervento e di evitare l'alea del contenzioso. A tale ultimo riguardo va considerato:
  - a) - che l'A.T.I. ha già eseguito le prestazioni di progettazione esecutiva previste dal contratto di appalto, restando esclusivamente da adeguare gli elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree esterne al perimetro dell'area di intervento alle prescrizioni formulate dal Comune di Bari - Ripartizioni edilizia pubblica e lavori pubblici con nota prot. n. 96670 del 24 aprile 2012, laddove gli elaborati del progetto esecutivo della fognatura pluviale dei Quartieri San Girolamo e Marconi potranno essere redatti e consegnati

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

solo dopo che le soluzioni ipotizzate nello schema di Protocollo d'intesa approvato con delibera del Commissario straordinario n. 28 del 20 aprile 2012 verranno definitivamente recepite tra il Comune di Bari e l'I.A.C.P., a mezzo della sua sottoscrizione;

b) – che l'art. 3 del contratto di appalto non prevede che l'A.T.I. debba farsi carico di alcun ulteriore adempimento una volta consegnati gli elaborati del progetto esecutivo per la sua validazione ed approvazione da parte dell'Ente committente;

c) – che la sussistenza degli estremi di cui all'art. 132, co. 1, lett. b), del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, e, quindi, la stessa legittimità della 1<sup>a</sup> perizia di variante in diminuzione, approvata con delibera del Commissario straordinario n. 16 del 27 febbraio 2012, potrebbe essere contestata dall'appaltatore;

d) – che le contestazioni sollevate dall'A.T.I. in ordine alle nuove condizioni dell'appalto stabilite dall'I.A.C.P. nell'Atto di sottomissione relativo alla 1<sup>a</sup> perizia di variante in diminuzione andrebbero comunque risolte secondo la procedura contemplata dagli artt. 136 e 137 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 (oggi artt. 163 e 164 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207), con la conseguenza che il mancato raggiungimento di un accordo aprirebbe la strada ad eventuali rivendicazioni risarcitorie dell'appaltatore da formularsi a mezzo delle relative riserve nel Registro di contabilità;

e) – che non può escludersi, quanto meno in linea di principio, che l'accertata riduzione della volumetria urbanistica utilizzabile per la realizzazione degli edifici di edilizia residenziale privata abbia determinato una alterazione dell'iniziale equilibrio sinallagmatico tra le prestazioni contrattuali, tale da consentire all'appaltatore di agire per l'annullamento o la risoluzione del contratto secondo le norme di cui agli artt. 1427, 1428, 1429, 1453 e 1455 c.c., con le relative conseguenze restitutorie e risarcitorie;

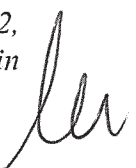
- il complesso delle predette considerazioni, oltre alla necessità di evitare ulteriori ritardi, ha fatto propendere l'I.A.C.P. e l'A.T.I. per la immediata risoluzione consensuale del contratto di appalto;
- tale ultima soluzione, oltre a sottrarre l'Amministrazione dai rischi del contenzioso, le consentirebbe di bandire una nuova gara;
- l'A.T.I. e l'R.t.p. dei progettisti, come innanzi rappresentate, hanno a loro volta manifestato la loro volontà di risolvere consensualmente il contratto tra di essi stipulato in data 21 marzo 2011 e di cedere all'I.A.C.P. tutti gli elaborati progettuali redatti in esecuzione del presente contratto, nonché degli ulteriori progettuali già convenuti tra l'R.t.p. dei progettisti e l'I.A.C.P. come meglio descritti nell'allegato A, alle condizioni del seguente atto di transazione:

**ATTO DI TRANSAZIONE**

*L'I.A.C.P. – ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARE DELLA PROVINCIA DI BARI, con sede legale in Bari alla Via Francesco Crispi n. 85 / a, partita i.v.a. n. 00267390722, in persona del suo Direttore generale e legale rappresentante Avv. Sabino Lupelli, delegato alla stipulazione del presente atto giusta delibera del Commissario straordinario Dott. Raffaele Ruberto n. .. del .. dicembre 2012, recante approvazione dello schema del presente atto di transazione ed autorizzazione alla stipulazione*

*di seguito, per brevità, I.a.c.p.*

*la DEC S.P.A., con sede legale in Milano alla Via Manara n. 17, partita i.v.a. n. 05623600722, ammessa al concordato preventivo con decreto del Tribunale di Bari del 24 ottobre 2012, in*





**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Avv. Alfonso Strippoli, autorizzato alla stipulazione del presente atto in virtù di decreto del Giudice delegato del Tribunale di Bari del .. marzo 2013, in proprio e nella qualità di capogruppo mandataria dell'A.t.i. costituita con le mandanti Debar Costruzioni S.p.a., Salvatore Matarrese S.p.a. e Guastamacchia S.p.a., come da atti del 10 giugno 2010 e del 1° febbraio 2011

**nonché le stesse mandanti**

**DEBAR COSTRUZIONI S.P.A.**, con sede in Modugno (BA) alla Via delle Magnolie n. 2, partita i.v.a. n. 02766620724, in persona del suo Amministratore unico e legale rappresentante Ing. Domenico De Bartolomeo, munito dei poteri necessari alla stipulazione del presente atto

**SALVATORE MATARRESE S.P.A.**, con sede in Bari alla Via Arturo Toscanini n. 21, partita i.v.a. n. 00816030720, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Cav. Lav. Ing. Michele Matarrese, munito dei poteri necessari alla sottoscrizione del presente atto

e **GUASTAMACCHIA S.P.A.**, con sede legale in Ruvo di Puglia (BA) alla Via P. Ravanas n. 2, partita i.v.a. n. 03182110720, in persona del suo Amministratore unico e legale rappresentante Ing. Gioacchino Guastamacchia, munito dei poteri necessari alla sottoscrizione del presente atto

**di seguito, per brevità, A.t.i.**

e l'Arch. **DARIO MORELLI**, nato a Fasano (BR) il 6 novembre 1947, c.f. MRLDRA47S06D508Y, partita i.v.a. n. 00724250725, con studio in Bari alla Piazza Mercantile n. 22, in proprio e nella qualità di capogruppo mandatario del R.t.p. costituito con i mandanti Arch. Paolo Pastore, Arch. Marco Pastore, Ing. Arcangelo Santamato, Ingegneria & Servizi S.r.l., Inge.Co. S.r.l. e Primos Engineering S.r.l., come da atto del 4 ottobre 2010

**nonché gli stessi mandanti**

Prof. Arch. **PAOLO PASTORE**, nato a Bari il 24 gennaio 1947, c.f. PSTPLA47A24A662E, partita i.v.a. n. 00724250725, con studio in Bari alla Piazza Mercantile n. 22;

Arch. **MARCO PASTORE**, nato a Bari il 20 marzo 1974, c.f. PSTMRC74C20A662I, partita i.v.a. n. 06098880724, con studio in Bari alla Piazza Mercantile n. 22;

Ing. **ARCANGELO SANTAMATO**, nato a Bari il 7 aprile 1959, c.f. SNTRNG59D07A662Y, partita i.v.a. n. 05791890725, con studio in Bari alla via Putignani n. 234/bis;

**INGENERIA & SERVIZI S.R.L.**, con sede in Bari alla Strada Bari Modugno Toritto n. 65, partita i.v.a. n. 05175640720, in persona del suo legale rappresentante Ing. Tommaso Contursi, munito dei poteri necessari alla stipulazione del presente atto

**INGE.CO S.r.l.**, con sede in Roma alla Via Raimondo da Capua n. 12, partita i.v.a. n. 07252970582, in persona del suo legale rappresentante Ing. Domingo Sylos Labini, nato a Palombaio-Bitonto (BA) il 1° gennaio 1944, munito dei poteri necessari alla stipulazione del presente atto

**PRIMOS ENGINEERING S.r.l.**, con sede in Bari alla via Argiro n. 135, partita i.v.a. n. 06975750727, in persona del suo legale rappresentante Arch. Emanuele De Gennaro, nato a Bari l'11 aprile 1979, munito dei poteri necessari alla stipulazione del presente atto

**di seguito, per brevità, R.t.p.**

**premesse e ritenuto:**

1) – che l'I.a.c.p., con delibera del Commissario straordinario n. 145 del 6 agosto 2003, dava avvio al **Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere San Girolamo di Bari**, che



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 3 1 DEL 0 6 MAG. 2013**

prevedeva la demolizione di alcuni edifici di proprietà dell'Istituto, costruiti negli anni '50 ed oramai in avanzato stato di degrado, la costruzione di nuovi edifici e la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria, destinate a riqualificare l'area oggetto dell'intervento;

2) – che l'I.a.c.p., a seguito di gara ad evidenza pubblica aggiudicata con delibera del Commissario straordinario n. ... del .. .., affidava i **servizi di consulenza e progettazione del predetto Programma** alla **Ecosfera S.p.a.** in forza di contratto rep. n. ... del .. ..,

3) – che la Regione Puglia, il Comune di Bari e lo stesso I.a.c.p., in data 26 luglio 2006, sottoscrivevano il **Protocollo d'intesa** relativo alla realizzazione del predetto Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere San Girolamo di Bari, secondo lo schema approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 85 del 6 luglio 2006;

4) – che veniva sottoscritto un **Accordo di Programma** tra la Regione Puglia, il Comune di Bari e l'I.a.c.p., in data 20 dicembre 2007, mentre gli ultimi due Enti definivano i reciproci rapporti ed incombenze a mezzo della convenzione stipulata il 23 luglio 2008;

5) – che la Ecosfera S.p.a. provvedeva di seguito a redigere dapprima il **Progetto preliminare** del Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere San Girolamo di Bari, approvato dall'I.a.c.p. con delibera del Commissario straordinario n. 171 del 15 dicembre 2008, e successivamente il **Progetto definitivo** a sua volta approvato dall'I.a.c.p. con delibera del Commissario straordinario n. 84 del 15 giugno 2009, al termine della Conferenza di Servizi apertasi in data 27 gennaio 2009 e conclusasi il 27 maggio 2009 con la validazione dietro prescrizioni dello stesso Progetto definitivo ai sensi degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, nonché dell'art. 112 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163;

6) – che la Ecosfera S.p.a. adeguava il Progetto Definitivo alle prescrizioni degli Enti che avevano rilasciato parere favorevole condizionato al termine della predetta Conferenza di Servizi, per cui l'I.a.c.p. approvava definitivamente lo stesso Progetto Definitivo con delibera del Commissario straordinario n. 102 del 13 luglio 2009, stabilendo di procedere ad una gara con procedura aperta ed aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, per l'affidamento dell'appalto integrato della progettazione esecutiva e della realizzazione del Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere San Girolamo di Bari;

7) – che tale gara, bandita in data 21 agosto 2009, andava deserta in data 21 ottobre 2009;

8) – che successivamente, con delibera del Commissario straordinario n. 42 del 26 marzo 2010, veniva approvata una **variante al Progetto Definitivo** ed indetta una nuova gara, con le medesime previsioni della precedente, sempre per l'affidamento dell'appalto integrato della progettazione esecutiva e della realizzazione del Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere San Girolamo di Bari;

9) – che la nuova gara, bandita in data 21 aprile 2010, veniva poi aggiudicata all'**A.t.i. costituita tra la Dec S.p.a. (capogruppo mandataria)**, la Debar Costruzioni S.p.a., la Salvatore Matarrese S.p.a., la Guastamacchia S.p.a. e la Desco S.r.l (mandanti), a mezzo della determina del Direttore generale dell'I.a.c.p. n. 755 del 16 settembre 2010;



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

10) – che la capogruppo mandataria dell'A.t.i., con nota prot. n. 3035/10 del 20 ottobre 2010, inoltrava tutti gli atti ed i documenti necessari per la stipulazione del contratto di appalto, tra cui la polizza fideiussoria della Fondiaria – Sai S.p.a. n. MO993722512 del 4 ottobre 2010, stipulata a titolo di cauzione definitiva per l'importo di € 1.413.949,25= e la somma di € 2.860,33= a titolo di diritti amministrativi e spese varie (che veniva poi integrata dal pagamento dell'ulteriore somma di € 1.203,68=, richiesta dall'Ente committente con nota prot. n. 3668 dell'8 febbraio 2011, a titolo di congruaggio delle spese contrattuali);

11) – che l'I.a.c.p. e l'A.t.i. (quest'ultima nella composizione risultante dall'atto costitutivo del 10 giugno 2010, come successivamente modificata con atto del 1° febbraio 2011, a seguito del recesso della Desco S.r.l. e della ripartizione proporzionale della quota di quest'ultima tra le altre imprese associate, autorizzati dall'Ente committente con nota prot. n. 2267 del 26 gennaio 2011), in data 8 febbraio 2011, stipulavano il contratto di appalto n. 5957 Rep. / n. 2912 Progr., registrato a Bari il 22 febbraio 2011;

12) – che il predetto contratto, come meglio stabilito dall'art. 2, prevedeva le seguenti prestazioni da parte dell'appaltatore:

a) – realizzazione di superfici di edilizia residenziale pubblica di mq. 20.474,19, pari ad un numero minimo di n. 225 alloggi (identificati come edifici n. 1 e n. 2), e di superfici di terziario compatibile con la residenza e commerciale al piano terra per un minimo di mq. 259,21 (locale commerciale e locale deposito ubicati nell'edificio n. 1), comprensive dei parcheggi pertinenziali interrati, pertinenze e accessioni, per un importo di € 19.961.149,52=, oltre i.v.a.;

b) – demolizione dei fabbricati esistenti (denominati A, B, C, D, E, F, H, I, L, M, No, O e Q), per un importo di € 938.620,43=, oltre i.v.a.;

c) – progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree esterne al perimetro dell'area di intervento, tra cui l'adeguamento di Via San Girolamo, per un importo di € 607.097,66=, oltre i.v.a., l'adeguamento di Via Corrado per un importo di € 1.621.560,42= oltre i.v.a., il rifacimento del manto stradale e la realizzazione di marciapiedi su Via San Girolamo, Via Defano, Via Viviani, Via B. Grimaldi, etc, per un importo di € 961.404,64= oltre i.v.a., il miglioramento della fognatura di acqua bianca del Quartiere San Girolamo per un importo di € 298.404,95=, oltre i.v.a., nonché progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree interne al perimetro dell'area di intervento, tra cui la rete viaria principale e di servizio, i sottoservizi e le sistemazioni esterne, per un importo complessivo di € 2.908.214,66=, oltre i.v.a.;

d) – progettazione esecutiva e realizzazione di un'autorimessa pubblica posizionata a livello interrato dell'area destinata a servizi per la residenza, per un importo di € 1.031.718,40=, oltre i.v.a.;

e) – progettazione esecutiva dell'intervento di cui al punto a), per un importo di € 262.028,74=, oltre i.v.a.;

f) – progettazione esecutiva e realizzazione di un fabbricato da destinare ad Oratorio ed alloggio delle Suore, di superficie pari a mq. 540,00=, per un importo di € 491.496,59=, oltre i.v.a.;

g) – progettazione esecutiva e realizzazione di un centro servizi / ambulatorio, di superficie pari a mq. 416,00, per un importo di € 479.936,85=, oltre i.v.a.;

h) – acquisizione di aree private da destinare a viabilità, per un importo di € 48.000,00=, oltre i.v.a.;

i) – accatastamento di tutte le unità immobiliari pubbliche situate nell'area interessata



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.3 1 DEL 06 MAG. 2013**

dall'intervento, per un importo di € 75.000,00=, oltre i.v.a.;

j) – frazionamento delle aree in cessione private e pubbliche, per un importo di € 20.000,00=, oltre i.v.a.;

k) – operazioni di trasferimento a discarica dei beni mobili lasciati dagli utenti degli alloggi, per un importo di € 70.000,00=, oltre i.v.a.;

l) – accollo delle spese tecniche (coordinamento della sicurezza, collaudo ed abitabilità), per un importo di € 862.343,54=, oltre i.v.a.;

m) – accollo delle spese per la stipula dei contratti preliminari di permuta effettuati dall'I.a.c.p. nell'ambito dell'intervento e dei contratti relativi alle proprietà acquisite, per un importo di € 80.000,00=, oltre i.v.a.;

n) – onere di corrispondere alla società di Advisoring incaricata dall'I.a.c.p. un importo di € 648.454,19=, oltre i.v.a., pari all'1% dell'importo complessivo degli investimenti pubblici e privati stimati in € 64.845.419,63=, oltre i.v.a.;

**13) – che il corrispettivo per le suddette prestazioni dell'appaltatore, secondo quanto stabilito dall'art. 5 del contratto, era costituito:**

a) – in parte, dalla cessione in permuta del diritto di proprietà di alcuni beni immobili ubicati nel Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere San Girolamo di Bari, meglio descritti nell'art. 6 del contratto di appalto, sui quali il Progetto Definitivo, così come modificato ed integrato dalla proposta tecnica contenuta nell'offerta in forza della quale la gara era stata aggiudicata all'A.t.i., prevedeva la costruzione degli edifici contraddistinti con i numeri 3, 4, ponte 3-4-5, 5 e 6, i quali dovevano sviluppare un volume urbanistico complessivo di mc. 123.896 e diritti edificatori pari ad una superficie utile lorda di mq. 38.086,84, di cui mq. 36.864,84 a destinazione residenziale e mq. 1.172,00= a destinazione non residenziale;

b) – in altra parte, da un corrispettivo economico pari all'importo complessivo di € 31.364.813,57=, oltre i.v.a., di cui € 1.274.988,99=, oltre i.v.a., per oneri di sicurezza, così ripartito:

b1) – € 6.396.065,30=, oltre i.v.a. (di cui € 6.169.703,76=, oltre i.v.a., per corrispettivo al netto del ribasso contrattuale, ed € 226.361,54=, oltre i.v.a., per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso), a fronte delle prestazioni di progettazione e realizzazione dei lavori meglio descritti nell'art. 2, lettera c), dello stesso contratto di appalto;

b2) – € 23.937.029,87=, oltre i.v.a. (di cui € 22.888.402,42=, oltre i.v.a., per corrispettivo al netto del ribasso contrattuale, ed € 1.048.627,45=, oltre i.v.a., per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso), a fronte delle ulteriori prestazioni di progettazione e realizzazione dei lavori meglio descritti nell'art. 2, lettere a), b), e), f), g), h), i), j), k), l), m) ed n), dello stesso contratto di appalto;

**14) – che l'I.a.c.p. e l'A.t.i. in data 8 febbraio 2011, sottoscrivevano un verbale di accertamento ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, ove, pur dando atto della sussistenza delle condizioni che consentivano l'immediata esecuzione dei lavori secondo le modalità stabilite nel Progetto Definitivo posto a base della gara e nel Capitolato speciale di appalto, quanto alle aree interessate dalla 1^ Fase lavorativa di cui alla Relazione di cantierizzazione allegata al medesimo Progetto Definitivo, riscontravano una prima interferenza costituita dalla presenza del fabbricato Q (particella n. 536), che ostacolava la costruzione dell'autorimessa interrata di pertinenza dell'edificio n. 1 di edilizia sovvenzionata come da allegato stralcio planimetrico, sicchè l'Ente committente si obbligava a redigere ed approvare una variante al Progetto Definitivo onde consentire il superamento di tale interferenza nella fase di redazione del progetto esecutivo;**

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.3 1 DEL 06 MAG. 2013**

15) – che il Responsabile del procedimento, con ordine di servizio n. 1 del 18 marzo 2011, disponeva l'avvio delle prestazioni di progettazione e-esecutiva contrattualmente incombenti sull'A.t.i., prescrivendo il rigoroso rispetto del Progetto Definitivo redatto dalla Ecosfera S.p.a. e posto a base della gara, salve le eccezioni di cui al predetto verbale di accertamento sottoscritto in data 8 febbraio 2011;

16) – che l'A.t.i., con contratto stipulato il 21 marzo 2011 ed in ossequio a quanto dichiarato nell'art. 3, ultimo capoverso, del contratto di appalto, affidava al R.t.p. costituitosi tra i progettisti Arch. Dario Morelli (capogruppo mandatario), Arch. Paolo Pastore, Arch. Marco Pastore, Ing. Arcangelo Santamato, Ingegneria e Servizi S.r.l., Inge.Co. S.r.l. e Primos Engineering S.r.l. (mandanti), i quali accettavano, l'incarico di eseguire la **progettazione esecutiva** architettonica, strutturale ed impiantistica di tutti gli interventi pubblici, nonché la progettazione per il ritiro dei p.d.C. e costruttiva degli interventi privati oggetto del Programma di Rigenerazione Urbana da effettuare nell'ambito del Quartiere San Girolamo di Bari, nel rispetto del Progetto Definitivo dell'I.a.c.p. posto in gara di appalto, come integrati nella proposta migliorativa offerta in gara dall'A.t.i. aggiudicataria;

17) – che il Responsabile del procedimento, con nota prot. n. 26690 del 29 luglio 2011, disponeva la **sospensione della progettazione esecutiva** dei lavori di realizzazione della fognatura pluviale a servizio dei Quartieri San Girolamo e Marconi, **in attesa di ricevere dal Comune di Bari la nuova soluzione progettata e la relativa copertura finanziaria;**

18) – che l'A.t.i., con nota prot. n. 1898/11 del 29 agosto 2011, **consegnava all'I.a.c.p.,** entro il termine stabilito nell'Ordine di servizio n. 1 del 18 marzo 2011 e prorogato dall'Ente committente con nota prot. n. 23883 del 6 luglio 2011, **tutti gli elaborati del progetto esecutivo redatti dal R.t.p. nel rispetto delle indicazioni contenute nel Progetto Definitivo posto a base di gara,** tranne quelli riguardanti i lavori di costruzione della fognatura pluviale di cui era stata ordinata la sospensione, non senza segnalare diverse **incongruenze del Progetto Definitivo riscontrate dai progettisti del R.t.p.,** con particolare riferimento alla segnalata non corrispondenza tra la superficie dell'area d'intervento indicata nello stesso Progetto Definitivo e quella effettiva risultante a seguito dal rilievo celerimetrico effettuato in loco;

19) – che il Responsabile del procedimento, con nota prot. n. 29189 del 6 settembre 2011, invitava la Ecosfera S.p.a. a "fornire con immediatezza gli opportuni chiarimenti in merito alle incongruenze rilevate in sede di progettazione esecutiva dall'ATI appaltatrice" e tale richiesta veniva poi reiterata dall'I.a.c.p. con nota prot. n. 31093 del 23 settembre 2011;

20) – che l'A.t.i., con nota prot. n. 2208/11 del 18 ottobre 2011, provvedeva a riconsegnare all'I.a.c.p. tutti gli elaborati del progetto esecutivo, come aggiornati ed integrati secondo le richieste formulate dall'Ente committente nel verbale prot. n. 33449 del 14 ottobre 2011 (relativo alla precedente riunione di verifica del 3 ottobre 2011), rilevando che "il progetto consegnato ha reso esecutivo il progetto definitivo, rispettandone i criteri e i dati e le indicazioni in esso contenute" e ribadendo di non aver ancora ricevuto alcun chiarimento in ordine alle segnalate incongruenze del Progetto Definitivo;

21) – che l'I.a.c.p., con nota prot. n. 35253 del 2 novembre 2011, inoltrava all'A.t.i. i chiarimenti forniti dalla Ecosfera S.p.a. (la quale aveva precisato di aver calcolato la



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

volumetria urbanistica del progetto definitivo sulla base della superficie catastale indicata nel bando di gara, che tuttavia non corrispondeva alla superficie effettiva dell'area di intervento), disponendo l'esecuzione in contraddittorio del rilievo celerimetrico per l'accertamento della riscontrata differenza fra la superficie indicata nel Progetto Definitivo posto a base della gara e la superficie effettiva dell'area oggetto dell'intervento;

22) – che tale rilievo veniva eseguito in data 4 novembre 2011 e l'A.t.i., con nota prot. n. 2390/11 del 9 novembre 2011, ne inviava l'elaborato grafico da cui si rilevava che la superficie effettiva dell'area dell'intervento era inferiore alla superficie indicata nel Progetto Definitivo posto in gara, con una conseguente minore volumetria urbanistica disponibile;

23) – che l'A.t.i., con successiva nota prot. n. 2525 del 24 novembre 2011, rimarcava che **l'accertata riduzione della volumetria urbanistica utilizzabile per la realizzazione degli edifici di edilizia residenziale privata** (nel Progetto Definitivo posto a base di gara era indicata al riguardo una superficie di edilizia residenziale pubblica e privata di mq. 40.251, tale da sviluppare una volumetria urbanistica complessiva di mc. 201.255 ed una volumetria urbanistica di edilizia residenziale privata di mc. 123.896, mentre la superficie effettiva di edilizia residenziale pubblica e privata era pari a mq. 37.731, con una volumetria urbanistica effettivamente utilizzabile per l'edilizia residenziale privata di mc. 113.326,69, **che risultava inferiore di mc. 10.569,31 rispetto a quella prevista**), determinava una grave alterazione del sinallagma contrattuale, tenuto conto che il solo minor valore della cubatura offerta in permuta era quantificabile nella complessiva somma di € 2.041.990,69=, senza tener conto della perdita dell'utile stimato per la compravendita dei beni immobili di edilizia residenziale privata non più realizzabili;

24) – che l'I.a.c.p. aveva nel frattempo recepito la soluzione ipotizzata dalla Ecosfera S.p.a. per ovviare alle incongruenze del Progetto Definitivo, secondo cui l'inesatta indicazione della superficie dell'area oggetto dell'intervento era riconducibile ad evento imprevisto ed imprevedibile tale da legittimare una variante progettuale in corso d'opera ai sensi dell'art. 132, co. 1, lett. b), del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, ed invitava pertanto l'A.t.i., con nota prot. 39766 del 6 dicembre 2011, ad intervenire presso l'ufficio del Responsabile del procedimento "per prendere visione degli atti di perizia e per la conseguente firma degli stessi";

25) – che l'A.t.i., con nota prot. n. 2641/11 del 15 dicembre 2011, rilevava che la soluzione ipotizzata negli atti della perizia di variante predisposta dall'I.a.c.p. prevedeva esclusivamente la compensazione del minor valore della cubatura utilizzabile per l'edilizia residenziale privata dell'area offerta in permuta e **non teneva in alcun conto della ben più grave alterazione dell'originario sinallagma contrattuale, costituita dalla perdita dell'utile stimato per la vendita, a prezzi di mercato, della cubatura di edilizia residenziale privata non più realizzabile;**

26) – che l'I.a.c.p., con delibera del Commissario straordinario n. 16 del 27 febbraio 2012, disponeva l'approvazione della 1^ perizia di variante in diminuzione e dello schema del relativo Atto di sottomissione, fissando alla pregressa data del 20 febbraio 2012 il termine per il deposito dei nuovi elaborati del progetto esecutivo da adeguare alla variante del Progetto Definitivo;

27) – che la predetta delibera e gli atti della perizia venivano successivamente inoltrati con nota prot. n. 6590 del 1° marzo 2012, ove l'I.a.c.p. invitava l'A.t.i. a sottoscrivere l'Atto di





**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

sottomissione e ad adeguare gli elaborati del progetto esecutivo alle nuove condizioni, anche al fine della sua definitiva approvazione per ogni conseguente adempimento finalizzato al rilascio del Permesso di costruire;

28) – che l'A.t.i., con nota prot. 479/12 dell'8 marzo 2012, ribadiva sostanzialmente la propria indisponibilità a sottoscrivere le nuove condizioni di realizzazione dell'intervento unilateralmente stabilite nell'Atto di sottomissione relativo alla 1^ perizia di variante approvata dall'Ente committente, tenuto conto di quanto già rilevato nelle precedenti sue comunicazioni e da ultimo con nota prot. n. 2641/11 del 15 dicembre 2011, chiedendo invece di convenire congiuntamente le nuove condizioni del rapporto contrattuale;

29) – che l'I.a.c.p., con successiva nota prot. n. 9928 del 22 marzo 2012, invitava nuovamente l'A.t.i. rielaborare e consegnare gli elaborati del progetto esecutivo, contestandole un grave inadempimento contrattuale e preannunciando l'avvio delle iniziative contemplate dall'art. 11 del contratto di appalto;

30) – che l'A.t.i., dopo aver adeguato alle prescrizioni del P.V.F.F. e consegnato anche i nuovi elaborati del progetto esecutivo relativi alla sistemazione dell'uscita del parcheggio al piano interrato dell'edificio n. 1 con nota prot. n. 570/12 del 23 marzo 2012, provvedeva a contestare integralmente il contenuto della nota dell'I.a.c.p. prot. n. 9928 del 22 marzo 2012, precisando che nessun eventuale inadempimento contrattuale poteva ritenersi sussistente a proprio carico;

31) – che successivamente, con delibera del Commissario straordinario n. 28 del 20 aprile 2012, veniva approvato lo schema del Protocollo d'intesa tra il Comune di Bari e l'I.a.c.p., destinato a risolvere le incongruenze relative alla progettazione della fogna pluviale;

32) – che l'A.t.i., con nota prot. n. 808/12 dell'11 maggio 2012, ribadiva a sua volta la posizione espressa e motivata con la precedente nota prot. n. 9928 del 22 marzo 2012;

33) – che l'I.a.c.p. e l'A.t.i. ribadivano le rispettive posizioni anche nel successivo incontro tenutosi in data 17 maggio 2012;

34) – che l'I.a.c.p., con nota prot. n. 19607 dell'8 giugno 2012, comunicava che il Comune di Bari aveva nel frattempo rilasciato parere favorevole con prescrizioni in ordine agli elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree esterne al perimetro dell'area di intervento, invitando l'A.t.i. ad adeguare nuovamente gli elaborati alle prescrizioni comunali;

35) – che da allora si sono succedute numerose riunioni tra i rappresentanti delle parti, ivi compresi quelli delle imprese mandanti dell'A.t.i. a seguito dell'ammissione della capogruppo mandataria alla procedura del concordato preventivo, al fine di convenire la soluzione più idonea ad accelerare i tempi di realizzazione dell'intervento e di evitare l'alea del contenzioso. A tale ultimo riguardo va considerato:

a) – che l'A.t.i. ha già eseguito le prestazioni di progettazione esecutiva previste dal contratto di appalto, restando esclusivamente da adeguare gli elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree esterne al perimetro dell'area di intervento alle prescrizioni formulate dal Comune di Bari – Ripartizioni edilizia pubblica e lavori pubblici con nota prot. n. 96670 del 24 aprile 2012, laddove gli elaborati del progetto esecutivo della fognatura pluviale dei Quartieri San Girolamo e Marconi potranno essere redatti e consegnati

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

solo dopo che le soluzioni ipotizzate nello schema di Protocollo d'intesa approvato con delibera del Commissario straordinario n. 28 del 20 aprile 2012 verranno definitivamente recepite tra il Comune di Bari e l'I.a.c.p., a mezzo della sua sottoscrizione;

b) – che l'art. 3 del contratto di appalto non prevede che l'A.t.i. debba farsi carico di alcun ulteriore adempimento una volta consegnati gli elaborati del progetto esecutivo per la sua validazione ed approvazione da parte dell'Ente committente;

c) – che la sussistenza degli estremi di cui all'art. 132, co. 1, lett. b), del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, e, quindi, la stessa legittimità della 1<sup>a</sup> perizia di variante in diminuzione, approvata con delibera del Commissario straordinario n. 16 del 27 febbraio 2012, potrebbe essere contestata dall'appaltatore;

d) – che le contestazioni sollevate dall'A.t.i. in ordine alle nuove condizioni dell'appalto stabilite dall'I.a.c.p. nell'Atto di sottomissione relativo alla 1<sup>a</sup> perizia di variante in diminuzione andrebbero comunque risolte secondo la procedura contemplata dagli artt. 136 e 137 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 (oggi artt. 163 e 164 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207), con la conseguenza che il mancato raggiungimento di un accordo aprirebbe la strada ad eventuali rivendicazioni risarcitorie dell'appaltatore da formularsi a mezzo delle relative riserve nel Registro di contabilità;

e) – che non può escludersi, quanto meno in linea di principio, che l'accertata riduzione della volumetria urbanistica utilizzabile per la realizzazione degli edifici di edilizia residenziale privata abbia determinato una alterazione dell'iniziale equilibrio sinallagmatico tra le prestazioni contrattuali, tale da consentire all'appaltatore di agire per l'annullamento o la risoluzione del contratto secondo le norme di cui agli artt. 1427, 1428, 1429, 1453 e 1455 c.c., con le relative conseguenze restitutorie e risarcitorie;

36) – che il complesso delle predette considerazioni, oltre alla necessità di evitare ulteriori ritardi, ha fatto propendere l'I.a.c.p. e l'A.t.i. per la immediata risoluzione consensuale del contratto di appalto;

37) – che tale ultima soluzione, oltre a sottrarre l'Amministrazione dai rischi del contenzioso, le consentirebbe di bandire una nuova gara;

38) – che l'I.a.c.p. e l'A.t.i., come innanzi rappresentate, hanno quindi manifestato la loro volontà di risolvere consensualmente il contratto di appalto tra di esse stipulato in data 8 febbraio 2011 alle condizioni del presente atto di transazione, il cui schema è stato approvato con delibera del Commissario straordinario n. ... del .. febbraio 2013;

39) – che l'A.t.i. e l'R.t.p. dei progettisti, come innanzi rappresentate, hanno a loro volta manifestato la loro volontà di risolvere consensualmente il contratto tra di essi stipulato in data 21 marzo 2011 e di cedere all'I.a.c.p. tutti gli elaborati progettuali redatti in esecuzione del presente contratto, nonché degli ulteriori progettuali già convenuti tra l'R.t.p. dei progettisti e l'I.a.c.p. come meglio descritti nell'allegato A, alle condizioni del presente atto di transazione;

**convergono quanto segue:**

I. – il contratto di appalto n. 5957 Rep. / n. 2912 Progr. stipulato tra l'I.a.c.p. e le imprese dell'A.t.i. in data 8 febbraio 2011 e registrato a Bari il 22 febbraio 2011 viene anticipatamente e consensualmente risolto tra le parti, ponendosene così nel nulla tutti gli effetti, unitamente a quelli di ogni atto presupposto e consequenziale relativo all'aggiudicazione ed all'iniziale



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N 3 1 DEL 0 6 MAG. 2013**

*esecuzione dell'appalto integrato della progettazione esecutiva e della realizzazione del Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere San Girolamo di Bari;*

**II.** – *le imprese dell'A.t.i. rinunciano ad ogni eventuale diritto ed azione nei confronti dell'I.a.c.p. per il rimborso delle spese sinora sostenute per la partecipazione alla gara, per la stipulazione della polizza fideiussoria e del contratto di appalto e per gli acconti sinora corrisposti ai progettisti, nonché per l'eventuale risarcimento di tutti i danni a qualunque titolo ipotizzabili in relazione alla sopravvenuta risoluzione ed alla mancata esecuzione del contratto di appalto;*

**III.** – *le imprese A.t.i. rinunciano, altresì, sin d'ora, a partecipare a qualsiasi titolo, ad una eventuale nuova procedura di gara bandita dallo Iacp di Bari, in qualsiasi forma e momento, avente ad oggetto il progetto esecutivo relativo alla riqualificazione urbana del quartiere Bari-S.Girolamo;*

**IV.** - *anche il contratto stipulato tra le imprese dell'A.t.i. ed i progettisti dell'R.t.p. in data 14 marzo 2011 viene anticipatamente e consensualmente risolto tra le parti, ponendosene così nel nulla tutti gli effetti, salvo quanto disposto ai successivi punti IV e V;*

**V.** – *le imprese dell'A.t.i. ed i progettisti dell'R.t.p. contestualmente alla sottoscrizione del presente atto di transazione, consegnano in formato digitale editabile tutti gli elaborati progettuali redatti in esecuzione del contratto del 14 marzo 2011, ivi inclusi quelli meglio descritti nell'allegato A, e cedono all'I.a.c.p. ogni diritto in ordine alla titolarità ed all'utilizzazione di tali elaborati del progetto esecutivo;*

**VI.** – *l'I.a.c.p. accetta le rinunce dell'A.t.i. di cui al punto II e la cessione di cui al punto IV, acquista la titolarità degli elaborati del progetto come innanzi consegnati e si obbliga a corrispondere all'R.t.p. costituitasi tra i progettisti l'importo omnicomprendente di € 350.000,00=, oltre oneri previdenziali ed i.v.a., a saldo delle spese e competenze di progettazione, così suddiviso in relazione alle attività sin qui svolte da ciascun componente l'R.t.p.: quanto ad € 147.000,00= in favore degli Arch.tti Dario Morelli, Paolo e Marco Pastore; quanto ad € 133.000,00= in favore dell'Ing. Arcangelo Santamato e quanto ad € 70.000,00= in favore della Ingegneria & Servizi S.r.l. Tale importo, secondo la predetta ripartizione, verrà corrisposto a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il .. aprile 2013.*

**VII.** – *l'I.a.c.p. si obbliga altresì a regolare i rapporti con la Ecosfera S.p.a., liberando ed impegnandosi a manlevare tutte le imprese dell'A.t.i. da ogni eventuale obbligazione su di esse incombente sia verso la stessa Ecosfera S.p.a., sia verso i progettisti dell'R.t.p.;*

**VIII.** – *tutti i progettisti dell'R.t.p. dichiarano che, una volta incassato il saldo del corrispettivo per l'opera prestata secondo quanto convenuta nel precedente punto V, null'altro avranno a che pretendere dall'I.a.c.p. e dichiarano altresì di non avere più altro a che pretendere dalle imprese dell'A.t.i., a qualunque titolo, in relazione al rapporto instaurato con il contratto del 14 marzo 2011 ed estinto a mezzo della risoluzione convenuta nel presente atto di transazione;*

**IX.** – *le parti, per effetto della sottoscrizione e dietro l'esecuzione del presente atto di transazione, rinunciano reciprocamente ad ogni eventuale diritto ed azione a qualunque titolo ipotizzabili in relazione alla sopravvenuta risoluzione del contratto di appalto e del contratto di*



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

*affidamento della progettazione, ed accettano reciprocamente tale rinuncia, dichiarando di non aver più altro a che pretendere le une dalle altre in relazione ai rapporti contrattuali risolti con il presente atto, fermo restando quanto stabilito ai precedenti punti IV, V, e VI;*

**X.** – *a seguito e per effetto della sottoscrizione del presente atto di transazione, recante la risoluzione consensuale del contratto di appalto, l'I.a.c.p. autorizza l'immediato svincolo della cauzione prestata dalle imprese dell'A.t.i. a mezzo della polizza fideiussoria della Fondiaria – Sai S.p.a. n. MO993722512 del 4 ottobre 2010, dell'importo di € 1.413.949,25=*

**XI** – *le spese di registrazione del presente atto di transazione e risoluzione consensuale del contratto di appalto dell'8 febbraio 2011, n. 5957 Rep. / n. 2912 Progr., registrato a Bari il 22 febbraio 2011, nonché del contratto di affidamento della progettazione del 14 marzo 2011, verranno ripartite in eguale misura tra le parti, come per legge.*

*Letto, confermato e sottoscritto in Bari il giorno .. marzo 2013.*

**I.A.C.P. – ISTITUTO AUTONOMO**

**CASE POPOLARE DELLA PROVINCIA DI BARI**

*Il Direttore generale*

*Avv. Sabino Lupelli*

**DEC S.P.A.**

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione*

*Avv. Alfonso Strippoli*

**DEBAR COSTRUZIONI S.P.A.**

*L'Amministratore unico*

*Ing. Domenico De Bartolomeo*

**SALVATORE MATARRESE S.P.A.**

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione*

*Cav. Lav. Ing. Michele Matarrese*

**GUASTAMACCHIA S.P.A.**

*L'Amministratore unico*

*Ing. Gioacchino Guastamacchia*

*Arch. DARIO MORELLI*

*Arch. PAOLO PASTORE*

*Arch. MARCO PASTORE*

*Ing. ARCANGELO SANTAMATO*

**INGENERIA & SERVIZI S.R.L.**

*Il legale rappresentante Ing. ....*

**INGE.CO S.R.L.**

*Il legale rappresentante Ing. ....*



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

- con nota prot. n. 14283 del 15.04.13 il competente Ufficio Avvocatura ha inviato il seguente motivato parere:

“””” Dall’analisi della vicenda de qua sono emersi i seguenti dati certi:

1. dopo l’aggiudicazione all’ATI e la stipula del relativo contratto di appalto integrato, l’appaltatore provvedeva a consegnare allo Iacp tutti gli elaborati del progetto esecutivo redatti dal RTP nel rispetto delle indicazioni contenute nel Progetto Definitivo posto a base di gara e redatto da Ecosfera, segnalando diverse **incongruenze del Progetto Definitivo riscontrate dai progettisti del RTP**, in particolare veniva rilevata la non corrispondenza tra la superficie dell’area di intervento indicata nel progetto esecutivo e quella effettivamente risultante a seguito del rilievo celerimetrico effettuato in loco, in particolare e nello specifico, si riscontrava una superficie effettiva dell’area di intervento posto a base di gara inferiore rispetto a quella indicata in progetto con conseguente minore volumetria urbanistica disponibile ai fini della realizzazione di edifici di edilizia residenziale privata (per una differenza di circa mc.10.569,31);
2. che lo Iacp per ovviare all’incongruenza progettuale, dopo aver ricevuto da Ecosfera i chiarimenti richiesti in merito dal RUP, ossia la riconducibilità dell’inesatta indicazione dell’area ad un evento imprevisto ed imprevedibile tale da legittimare una variante progettuale in corso d’opera ai sensi dell’art.132 comma 1 lett.b) del D.Lgs. n.163/2006, provvedeva a redigere la 1^ perizia di variante in diminuzione e Atto di sottomissione che l’appaltatore rifiutava, però, di sottoscrivere non accettando le nuove condizioni di realizzazione dell’intervento, così come imposte dall’Amministrazione, a causa dell’irreparabile grave **alterazione del sinallagma contrattuale** costituito dalla perdita di utile derivante, non solo, dalla minor cubatura utilizzabile per l’edilizia privata ma anche, di conseguenza, dalla non più realizzabile vendita degli appartamenti privati ad essa collegati (per un importo complessivo stimato dall’impresa di €.2.041.990,69 solo per il minor valore della cubatura);
3. che, nelle more dei numerosi incontri intercorsi tra i rappresentanti delle varie parti per trovare una soluzione alla vicenda de qua, la capogruppo mandataria dell’ATI, DEC S.p.a., aggiudicataria dell’appalto de quo, veniva ammessa alla **procedura di concordato preventivo**;

Preliminarmente, si rileva che effettivamente, anche alla luce dell’ammissione della capogruppo mandataria dell’ATI aggiudicatrice, la DEC S.p.a., alla procedura del concordato preventivo, si pone per lo IACP, in qualità di stazione appaltante, il problema di trovare una soluzione all’appalto de quo.

Ed infatti, si precisa che sia in corso di gara che nell’esecuzione dell’appalto, vige il principio dell’immodificabilità soggettiva dei partecipanti all’ATI, consacrato nell’art.13, comma 5-bis della L.n.109/94, ribadito anche dall’art.37 del Codice degli Appalti, giustificato dallo scopo di impedire che la verifica preventiva del soggetto che eseguirà il servizio venga vanificata o esclusa con modificazioni soggettive, in corso di gara o di esecuzione dell’appalto, delle imprese aderenti all’ATI.

Tale principio, di ordine generale, trova alcune eccezioni, tassativamente indicate dalla normativa di riferimento, ma tra le stesse non risulta rientrare il caso di specie per vari ordini di motivi.

Innanzitutto, poiché l’ordinamento prevede come eccezione al principio dell’immodificabilità soggettiva, l’ipotesi del fallimento di una impresa della cordata

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

(art.37, comma 19 del Codice degli Appalti pubblici) ma non quella diversa del concordato preventivo; in secondo luogo, in quanto la DEC, nel caso di specie, oltre ad essere la mandataria capogruppo, detiene il 44% della quota associativa e di esecuzione dell'intera opera e, pertanto, venendo meno, anche a seguito del concordato preventivo, pone il problema dell'impossibilità di portare avanti l'appalto de quo.

Ed infatti, da un lato, le restanti imprese dell'ATI, non avendo le quote richieste, dovrebbero assorbire la quota del 44% per poter continuare a gestire e portare ad esecuzione l'appalto de quo visto il divieto di sostituzione di un'impresa con una nuova, specie se in qualità di mandataria, che trova la sua giustificazione nel fatto che resterebbe impedito all'Amministrazione un controllo tempestivo e completo del possesso dei requisiti anche da parte di una nuova compagine associativa con grave e irreparabile pregiudizio dell'interesse pubblico alla trasparenza ed affidabilità.

A fronte, pertanto, dell'ammissione alla procedura concorsuale suddetta della DEC S.p.a., comunque, lo IACP avrebbe dovuto operare delle valutazioni in merito alle modalità di prosecuzione dell'appalto.

A parte la succitata specifica circostanza costituita dall'ammissione al concordato preventivo della DEC, si deve rilevare che l'atto transattivo, così come redatto, risulta, a parere della scrivente, alquanto conveniente per lo IACP di Bari per una serie di ragioni che di seguito si espongono.

È innegabile che, di fatto, è emersa nel corso dell'appalto, una difformità di superficie tra quella posta a base di gara e l'effettiva area di intervento, risultata inferiore rispetto a quella indicata nel progetto definitivo. A prescindere dalle cause di tale difformità e dall'imputabilità delle stesse, sicuramente non addebitabili all'appaltatore, si evidenzia che ciò ha comportato un'alterazione del sinallagma contrattuale soprattutto in un contratto di appalto, come quello di cui si discute, avente ad oggetto quale corrispettivo la cessione in permuta del diritto di proprietà di alcuni beni immobili che dovevano sviluppare una determinata cubatura.

E' di tutta evidenza che venendo meno le iniziali previsioni contrattuali con riferimento ad un elemento essenziale del contratto di appalto ossia il corrispettivo, è venuto meno anche l'interesse dell'ATI alla prosecuzione dell'appalto de quo alle nuove condizioni.

L'Amministrazione, di fronte alla richiamata alterazione contrattuale, ha cercato di proporre una alternativa attraverso la redazione della variante in corso d'opera, non sufficiente, però, secondo l'appaltatore, a reintegrare totalmente il corrispettivo dovuto.

Alla luce della su citata situazione, le parti, al fine di evitare evidenti e onerose ripercussioni negative nell'ambito delle reciproche sfere giuridiche, hanno da subito tentato una risoluzione bonaria della complessa vicenda.

Per l'Amministrazione, in particolare, risolvere unilateralmente l'appalto de quo avrebbe significato e significherebbe affrontare un inevitabile giudizio di risarcimento, minacciato più volte dall'ATI, la cui alea sarebbe notevole per l'Ente alla luce delle considerazioni sopra esposte ossia dell'effettiva alterazione del sinallagma contrattuale non imputabile all'appaltatore.

Vero che l'Amministrazione potrebbe risolvere il contratto in danno dell'appaltatore ma ciò non la esimerebbe dall'affrontare un giudizio nel quale si andrebbero ad indagare le cause della diminuzione di superficie di cui al contratto e il soggetto e/o i soggetti cui imputare l'errore progettuale con evidente coinvolgimento del Comune di Bari, del Catasto e di Ecosfera.





**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.31 DEL 06 MAG. 2013**

L'Amministrazione, inoltre, dovrebbe dimostrare di aver fatto tutto il possibile per reintegrare il sinallagma contrattuale, il che potrebbe essere avvenuto, seppur parzialmente, con la variante progettuale non accettata, però, dalla DEC S.p.a. E' evidente che si tratterebbe di un giudizio quantomai lungo e complesso il cui esito è di difficile previsione ed in cui lo Iacp non potrebbe, comunque, imputare alcunché all'appaltatore ma solo difendersi chiamando in causa, quali responsabili, altri soggetti (quali il Comune di Bari, il Catasto ed Ecosfera).

Si fa, altresì, presente che la gara di appalto de qua ha dato esecuzione al Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere S. Girolamo di Bari risalente al 6.08.2003, al Protocollo d'intesa, relativo alla realizzazione del predetto Programma, sottoscritto tra la Regione Puglia, il Comune di Bari e lo Iacp in data 26.07.2006 e all'Accordo di Programma stipulato sempre tra Regione, Comune e Iacp in data 20.12.2007.

E' evidente, pertanto, che vari sono i soggetti istituzionali coinvolti nella vicenda de qua e, soprattutto, di grande rilievo ed importanza sociale l'opera da realizzare.

Si deve, inoltre, rilevare che l'atto transattivo prevede, oltre alla rinuncia da parte dell'appaltatore a qualsiasi azione nei confronti dello Iacp, salvaguardando l'Amministrazione da un sicuro, complesso e altamente aleatorio giudizio, l'acquisizione, da parte dell'Istituto, anche della progettazione esecutiva a seguito del pagamento di un corrispettivo che l'Ente esegue, in vece dell'ATI, alla RTI di progettisti da essa incaricati.

In merito a tale previsione, si deve chiarire che l'appalto de quo, quale appalto integrato ai sensi dell'art.19 della L.n.109/1994, prevedeva, per l'appunto, che il progetto esecutivo fosse affidato all'impresa aggiudicataria anche mediante il ricorso a progettisti esterni.

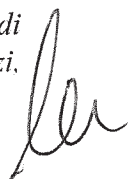
Di fatto così è stato, ed infatti, l'ATI ha indicato e fatto redigere il progetto esecutivo ad una RTI per un importo complessivo contrattuale di € 1.052.973,00.

Lo Iacp, ha tutto l'interesse ad eseguire la risoluzione consensuale del citato contratto di appalto, anche al fine di acquisire il progetto esecutivo relativo all'intervento di rigenerazione urbana di cui trattasi, avendo, in tal modo, la possibilità di procedere ad un rapido riappalto dell'opera sulla base del progetto esecutivo già redatto con evidente risparmio di spesa oltre che di tempi tecnici.

Il risparmio di spesa è costituito dal fatto che, senza la predetta acquisizione, l'Ente dovrebbe riappaltare sulla base di un bando che dovrebbe di nuovo prevedere la progettazione esecutiva da affidare sempre al nuovo appaltatore con dei costi che ovviamente sarebbero quelli attuali e, quindi, superiori rispetto al passato; in secondo luogo, lo Iacp acquisisce il progetto esecutivo per un importo di € 350,000 pari quindi ad un valore di gran lunga inferiore rispetto a quello contrattuale, si ricorda di € 1.052.973,00; in terzo luogo, l'acquisizione dell'esecutivo fa sì che i tempi per il riappalto e, soprattutto, per l'esecuzione dell'opera si riducono notevolmente posto che l'Amministrazione potrà indire un appalto non più integrato ponendo a base di gara proprio il progetto esecutivo acquisito. Infine, in merito alla cauzione definitiva prestata dall'appaltatore, si evidenzia che l'Ente, in qualità di stazione appaltante, potrebbe risolvere unilateralmente il contratto ed incamerare la cauzione, il che ovviamente, non avverrebbe senza contrasti frapposti dalla Società Assicurativa con cui l'appaltatore ha stipulato la polizza.

Ed infatti, lo Iacp, in tale ultima ipotesi, oltre ad essere coinvolto nel giudizio nei confronti dell'appaltatore, dovrebbe, altresì, sicuramente affrontare il giudizio azionato dalla Compagnia Assicurativa che ha prestato la relativa cauzione.

Alla luce di tutte le suesposte considerazioni, si ritiene alquanto conveniente per l'Amministrazione chiudere la vicenda de qua con la sottoscrizione dell'atto transattivo di cui in premessa, ferma restando la possibilità per l'Ente di agire in danno dei soggetti terzi,



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 31 DEL 06 MAG. 2013**

*quali il Comune, il Catasto ed Ecosfera per la loro parte di responsabilità, posto che l'alternativa sarebbe costituita dall'affrontare una sicura e altamente aleatoria azione giudiziale nei confronti dell'Appaltatore ed una ulteriore azione con la Compagnia Assicurativa garante dell'appaltatore.*

Avv. Concetta Elia ""

**ATTESA** l'opportunità di risolvere consensualmente il citato contratto di appalto in virtù del suddetto parere reso dal competente Ufficio Avvocatura dell'Ente ed al fine di procedere in tempi brevi ad una nuova pubblicazione della gara di appalto del programma di rigenerazione urbana del Q.re San Girolamo, già frutto di un importante accordo di programma tra la regione Puglia ed il Comune di Bari;

**CONSIDERATO** che la spesa relativa agli elaborati del progetto esecutivo può essere liquidata utilizzando le disponibilità dei fondi dei proventi delle vendite della Legge n.560/93 a titolo di spese generali, già autorizzate con Delibera di Giunta Regionale n.1998 del 27.11.07;

**VISTO** che, sulla base di quanto sopra evidenziato, il Settore Tecnico ha proposto il seguente deliberato:

1. di considerare le premesse parte integrante della presente Delibera;
2. di approvare l'atto di transazione di cui in premessa tra Lo I.A.C.P. di Bari, la DEC S.p.A., DEBAR COSTRUZIONI S.p.A., SALVATORE MATARRESE S.p.A., GUASTAMACCHIA S.p.A., Arch. DARIO MORELLI, Prof. Arch. PAOLO PASTORE, Arch. MARCO PASTORE, ing. ARCANGELO SANTAMATO, INGEGNERI & SERVIZI s.r.l., INGE. CO s.r.l. e PRIMOS ENGINEERING s.r.l. per la risoluzione consensuale del contratto di appalto relativo al programma di rigenerazione urbana del Q.re San Girolamo in Bari nell'area compresa tra via Don Cesare Franco, Lungomare IX Maggio, via V. De Fano e strada S. Girolamo;
3. di far fronte al pagamento utilizzando le disponibilità dei fondi dei proventi delle vendite della Legge n.560/93 a titolo di spese generali, già autorizzate con Delibera di Giunta Regionale n.1998 del 27.11.07;
4. di trasmettere la presente delibera al competente Assessorato della regione Puglia;
5. dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva al fine di dare piena attuazione alla stessa nel più breve tempo possibile;

**ATTESTAZIONE DI REGOLARITÀ TECNICA**  
IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO  
(Ing. Corrado PISANI)

**ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITÀ**  
IL DIRETTORE GENERALE  
(Avv. Sabino LUPELLI)

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.31 DEL 06 MAG. 2013**

**VISTA** la proposta di deliberato sopra riportata, munita dei visti di regolarità tecnica e di legittimità;

**RITENUTA** condivisibile la proposta degli Uffici di immediata esecutività;

**VISTO** l'art.31 della Legge Regionale n.28 del 22/12/2000;

**DELIBERA**

1. di considerare le premesse parte integrante della presente Delibera;
2. di approvare l'atto di transazione di cui in premessa tra Lo I.A.C.P. di Bari, la DEC S.p.A., DEBAR COSTRUZIONI S.p.A., SALVATORE MATARRESE S.p.A., GUASTAMACCHIA S.p.A., Arch. DARIO MORELLI, Prof., Arch. PAOLO PASTORE, Arch. MARCO PASTORE, ing. ARCANGELO SANTAMATO, INGEGNERI & SERVIZI s.r.l., INGE. CO s.r.l. e PRIMOS ENGINEERING s.r.l. per la risoluzione consensuale del contratto di appalto relativo al programma di rigenerazione urbana del Q.re San Girolamo in Bari nell'area compresa tra via Don Cesare Franco, Lungomare IX Maggio, via V. De Fano e strada S. Girolamo;
3. di far fronte al pagamento utilizzando le disponibilità dei fondi dei proventi delle vendite della Legge n.560/93 a titolo di spese generali, già autorizzate con Delibera di Giunta Regionale n.1998 del 27.11.07;
4. di trasmettere la presente delibera al competente Assessorato della regione Puglia;
5. dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva al fine di dare piena attuazione alla stessa nel più breve tempo possibile;

IL DIRETTORE GENERALE  
(Avv. Sabino LUPELLI)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Dott. Raffaele RUBERTO)