

**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI BARI**

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 16 DEL 27 FEB 2012

OGGETTO: PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE SAN GIROLAMO – BARI –.
PROGETTAZIONE ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DA EFFETTUARE NELL'AMBITO DEL QUARTIERE S. GIROLAMO 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.
PROGETTAZIONE ESECUTIVA – 1^ PERIZIA DI VARIANTE IN DIMINUZIONE - DECISIONI

Il giorno 27 FEB 2012, 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 qualifichino, 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



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 16 DEL 27 FEB 2012**

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;

- 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, provvide 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;



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 16 DEL 27 FEB 2012**

- 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 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;*



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 16 DEL 27 FEB 2012**

- 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";
 - 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



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N.16 DEL 27 FEB 2012**

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 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



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 16 DEL 27 FEB 2012**

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.

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

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 16 DEL 27 FEB 2012**

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;

- l'ATI DEC SpA - DEBAR Costruzioni S.p.A. – Salvatore Matarrese S.p.A. – Guastamacchia S.p.A., con proprio scritto prot. n. 2322/11 del 03.11.2011, ha confermato l'incontro in cantiere per il giorno 04.11.2011;
- in tale data le parti, in contraddittorio, hanno accertato la conformità e la corrispondenza dei punti di vertice della poligonale dell'area di intervento individuati sul terreno con quelli rilevabili dalle planimetrie di progetto e catastali, ed in conseguenza, il Responsabile Unico del Procedimento, ha autorizzato la esecuzione del rilievo della poligonale, poggiando tale attività su detti punti di vertice evidenziati e segnalati sul terreno con picchetti e vernice rossa. Al topografo esecutore del rilievo, è stato anche chiesto di restituire l'elaborato grafico di rilievo ed il relativo calcolo della superficie, facendo anche distinzione tra quelle aventi destinazione urbanistica "a servizi della residenza" e le altre con destinazione urbanistica "di completamento di tipo B5";
- l'ATI DEC SpA - DEBAR Costruzioni S.p.A. – Salvatore Matarrese S.p.A. – Guastamacchia S.p.A., con proprio scritto prot. n. 2390/11 del 09.11.2011, ha trasmesso l'elaborato grafico di rilievo celerimetrico effettuato in contraddittorio in data 04.11.2011 dal quale si rileva che la differenza tra la superficie catastale tenuta in considerazione in sede di redazione del progetto definitivo (approvato dal Comune di Bari in sede di Conferenza di Servizi conclusa il 26 maggio del 2009) e quella reale rilevata in contraddittorio è, per l'area destinata a B6, pari a mq 2.520,00, come da tabella che segue:

	SUPERFICIE AREA DA PROGETTO DEFINITIVO		SUPERFICIE AREA DA RILIEVO CELERIMETRICO		DIFFERENZE	
	Superficie	Volume	Superficie	Volume	superficie	Volume
Area Territoriale di Intervento	mq 44.987,00		mq 42.688,00			
Area a Servizi	mq 4.736,00	mc 9.472,00	mq 4.957,00	mc 9.914,00	+ mq 221,00	+ mc 442,00
Area di tipo B6	mq 40.251,00	mc 201.255,00	mq 37.731,00	mc 188.655,00	- mq 2.520,00	- mc 12.600,00

CONSIDERATO che:

- l'incremento della volumetria urbanistica dell'edilizia privata proposta dall'ATI in sede di gara è pari a mc 15.686,32 e che quella del progetto definitivo posto in gara dall'Amministrazione è pari a mc 108.208,32; ne consegue che la volumetria totale privata prevista da realizzarsi, che costituisce parte del corrispettivo del contratto di appalto stipulato in data 08.02.2011 è pari a mc $(15.686,32 + 108.208,32) = mc 123.896,00$;
- la volumetria complessiva degli edifici residenziali pubblici, ricalcolata al netto dei volumi dei vani tecnici di piano e dei giunti strutturali e considerando l'altezza convenzionale di interpiano di mt 3,00, è pari a mc 75.328,31 così determinata:
 - volumetria edificio esistente: mc 15.204,24
 - volumetria nuovi edifici previsti da realizzarsi: mc 60.124,07
 - volumetria complessiva di mc $(15.204,24 + 60.124,07) = mc 75.328,31$;
- la volumetria complessiva degli edifici privati realizzabile, considerando la superficie reale dell'area di intervento, è di mc 113.326,69, così determinata:

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 16 DEL 27 FEB 2012**

- mq 37.731,00 x 5 mc/mq = mc 188.655,00 (volumetria complessiva realizzabile)
- mc 188.655,00 (volumetria complessiva realizzabile) – mc 75.328,31 (volumetria edifici residenziali pubblici) = **mc 113.326,69**
- da quanto sopra specificato ne consegue che la volumetrica dell'edilizia residenziale privata che occorre portare in detrazione (in quanto la riduzione della volumetria non può in alcun modo interessare gli edifici di edilizia residenziale pubblica e, cioè, la costruzione di n. 225 alloggi) rispetto a quella considerata in sede di gara, è pari a mc 10.569,31, così calcolata:
mc 123.896,00 (volumetria proposta in sede di gara dall'ATI) – mc 113.326,69 (volumetria privata realizzabile considerando la superficie reale di intervento) = **mc 10.569,31;**

Tutto quanto innanzi premesso,

CONSIDERATO che::

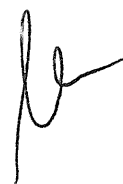
- la intervenuta necessità rappresentata dal Comune di Bari di determinare la volumetria realizzabile sull'area di intervento facendo riferimento alla superficie reale del lotto determinata con rilievo celerimetrico, e non già calcolata facendo riferimento alla superficie catastale dell'area di riferimento, come previsto dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano particolareggiato della zona di rinnovamento urbano B/6 S. Girolamo – Fesca, è stata evidenziata dallo stesso Comune con l'affissione di *“un avviso nella bacheca dell'Ufficio Tecnico Comunale il giorno 23 aprile 2009”* e, quindi, a parere del referente, con modalità e procedura del tutto irrituale;
- tale affissa norma, infatti, oltre ad essere difficilmente reperibile da parte di un tecnico che non opera abitualmente/direttamente sul territorio, doveva essere recepita e, quindi, divenire attuativa solo con un atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale in quanto modificativa di norme attuative vigenti;
- sempre l'Amministrazione Comunale, inoltre, con nota prot. n. 137178 del 26.05.09, aveva espresso parere favorevole sul progetto definitivo posto a base di gara, in sede di Conferenza di Servizi che, indetta nel mese di gennaio del 2009 si è conclusa il 26 maggio del 2009 (data successiva a quella di esposizione dell'avviso in bacheca);
- il citato parere così testualmente recita: *“”Visto il parere del Coordinamento Tecnico Interno del 20.05.09 ed esaminati gli aggiornamenti ed i perfezionamenti progettuali di cui alle Vs note prot. n. 1880 del 06.03.09, prot. n. 3478 del 17.04.09, prot. n. 3914 del 30.04.09 e, in ultimo, prot. n. 135178 del 22.05.09 per quanto di competenza, si esprime parere favorevole alle seguenti specifiche condizioni esecutive:*
 - *con espresso riferimento agli esiti finali del “Concorso di progettazione per la riqualificazione del fronte-mare del litorale di Fesca – S. Girolamo”, si richiedono preventive, congiunte, verifiche delle soluzioni di dettaglio esecutivo delle zone pavimentate esterne e degli elementi di arredo urbano, al fine delle valutazioni unitarie in congruenza dei materiali e dei cromatismi prescelti in rapporto, principalmente, alle zone di raccordo tra l'intervento esaminato, oggetto dell'Accordo, e le opere di urbanizzazione primaria a cura del Comune oggetto del predetto concorso di progettazione””*.e, quindi, il Comune di Bari nulla aveva osservato, in quella occasione (parere favorevole al progetto definitivo), in merito al calcolo con il quale è stata determinata la volumetria di progetto;
- nello specifico, l'incongruenza riscontrata tra la superficie catastale e la superficie rilevata a mezzo di picchettamento ed individuazione fisica delle aree con un esatto rilievo celerimetrico,



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 16 DEL 27 FEB 2012**

che si precisa è un approfondimento attinente la fase della progettazione esecutiva, fa supporre che la stessa sia conseguenza di un errore di tipo catastale, visto che i dati catastali considerati preliminarmente all'avvio della progettazione definitiva sono stati successivamente confermati da ulteriori visure catastali di ciascuna particella, come documentato dalle visure e stralci catastali che sono stati allegati dalla Società Ecosfera alla nota prot. n. 624/2011 del 10.10.2011 di chiarimenti alle osservazioni dell'ATI appaltatrice in merito alle rilevate incongruenze;

- la segnalata circostanza di determinare la volumetria realizzabile considerando la superficie reale del lotto di intervento configura un evento del tutto imprevedibile, avvenuto in sede di redazione della fase esecutiva e di approfondimenti progettuali previsti dal programma;
- tale imprevisto ed imprevedibile evento, scaturito da esigenze derivanti da sopravvenute disposizioni legislative e regolamentari, di fatto muta le condizioni considerate in fase di stesura del progetto definitivo e, quindi, in conseguenza, del sottoscritto contratto, in quanto la riduzione di volumetria da considerare nella fase di progetto esecutivo, pari a mc 10.569,31 che, come sopra fatto cenno, non può in alcun modo interessare gli edifici di edilizia residenziale pubblica, riduce il corrispettivo di appalto e, pertanto, si rende necessario riconoscere all'ATI appaltatrice un equo compenso;
- in siffatta specie, quindi, viene a configurarsi un evento imprevisto ed imprevedibile derivante da sopravvenute disposizioni regolamentari, che trova soluzione giuridica nella previsione di cui al combinato disposto dell'art. 169 – comma 4 del Regolamento sui LL.PP. approvato con D.P.R. n. 207/2010 e dell'art. 132, comma 1, lettere a) e b), del D.lgs 163/2006 (Codice dei contratti);
- accertate le cause, condizioni e presupposti che hanno dato luogo alla necessità di apportare variazioni al progetto definitivo, le quali non sono in alcun modo attribuibile all'Amministrazione e neppure a carenze del redatto progetto definitivo posto a base di gara, in quanto derivanti, come documentato da sopravvenute disposizioni normative, lo scrivente Responsabile del procedimento è del parere che in tale circostanza possa avere legittimità e spazio la redazione di una perizia di variante in riduzione al progetto definitivo, necessaria per riconoscere all'ATI appaltatrice un equo compenso per remunerarla della riduzione della volumetria di edilizia privata da realizzarsi rispetto a quella prevista in sede di gara;
- la perizia da redigere concerne, quindi, l'importo pari ad **€ 2.041.990,69** corrispondente al valore della minore volumetria privata prevista da realizzarsi pari a mc 10.569,31, così determinato:
 - Importo contrattuale complessivo: € 23.937.029,87
 - Volumetria proposta in sede di gara dall'ATI (corrispettivo di appalto): mc 123.896,00
 - Volumetria in riduzione: mc 10.596,31
 - Costo unitario di edilizia residenziale pubblica: € 23.937.029,87: mc 123.896,00 = €/mc 193,20
 - Importo da corrispondere per la minore volumetria privata da realizzare (corrispettivo di appalto) €/mc 193,20 x mc 10.569,31 = **€ 2.041.990,69**
- alla spesa di **€ 2.041.990,69**, conseguente alla intervenuta necessità di redigere la 1^ perizia di variante in diminuzione (la cui redazione è legittimata da quanto previsto dall'art. 161 comma 12 del D.P.R. n. 207/2010), al fine di non creare ulteriori impedimenti e ritardi nella consegna dei lavori, si ritiene che l'Amministrazione possa far fronte, in parte, con l'accollo di alcuni degli oneri posti a carico dell'ATI appaltatrice da contratto. In particolare, gli oneri dei quali l'Amministrazione può farsi carico riguardano: (1) l'acquisizione di aree private da destinare a viabilità per un importo pari ad **€ 48.000,00**; (2) l'accatastamento di tutte le unità immobiliari pubbliche situate nell'area interessata dall'intervento di rigenerazione urbana che non rientrano



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N.16 DEL 27 FEB 2012**

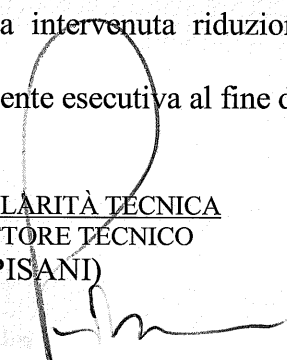
nella disponibilità dell'appaltatore per un importo pari ad € 75.000,00; (3) i frazionamenti delle aree in cessione private e pubbliche per un importo pari ad € 20.000,00; (4) le operazioni di trasloco e trasferimento a discarica di beni mobili lasciati dagli utenti degli alloggi per un importo pari ad € 70.000,00; (5) il corrispettivo da corrispondere alla stazione appaltante per le spese tecniche (coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, collaudo ed abitabilità) per un importo pari ad € 862.343,54; (6) il compenso alla Società che ha svolto le attività di advising per l'Amministrazione per un importo di € 648.454,20.

- l'ammontare complessivo dei sopra citati oneri risulta pari ad € 1.723.797,73 e, pertanto, a totale compensazione dell'importo di € 2.041.990,69, all'appaltatrice dovrà essere, inoltre, corrisposta la restante somma pari ad € 318.192,96 che fanno riferimento ad una parte dell'ulteriore onere posto a carico dell'ATI appaltatrice relativo all'intervento di demolizione dei fabbricati esistenti A-B-C-D-E-F-I-L-M-N-O-Q per un importo complessivo di € 938.620,43. Tale importo sarà corrisposto alla medesima ATI ad avvenuta esecuzione delle opere di demolizione di importo pari ad € 318.192,96, stimato sulla scorta del computo allegato al progetto;
- l'Amministrazione farà fronte a tale aggiuntiva spesa con le risorse di cui alla Legge 560/93 previa autorizzazione del competente Assessorato Regionale;
- di concedere la novazione del termine contrattuale per depositare la progettazione esecutiva variata a seguito della intervenuta riduzione della volumetria da eseguirsi fissando la nuova data ultima al 20.02.2012;
- la Commissione Tecnica, chiamata ad esprimersi sulla perizia in argomento, nella seduta del 22.12.2011 ha ritenuto di dovere esprimere parere favorevole all'approvazione:
 - della 1^ perizia di variante in diminuzione conseguente alla minore volumetria realizzabile all'interno dell'intervento di rigenerazione urbana in Bari – San Girolamo;
 - del 1° Atto di sottomissione;
 - della novazione del termine contrattuale per depositare la progettazione esecutiva variata a seguito della intervenuta riduzione della volumetria da eseguirsi fissando la nuova data ultima al 20.02.2012;

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

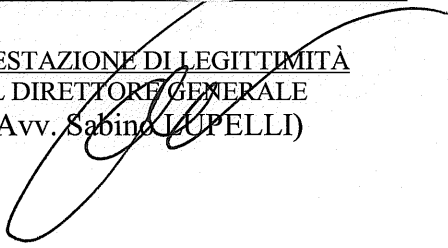
1. di considerare le premesse parte integrante della presente Delibera;
2. approvare la 1^ perizia di variante in diminuzione conseguente alla minore volumetria realizzabile all'interno dell'intervento di rigenerazione urbana in Bari – San Girolamo;
3. approvare il 1° Atto di sottomissione;
4. approvare la novazione del termine contrattuale fissando la nuova data ultima per depositare la progettazione esecutiva variata a seguito della intervenuta riduzione della volumetria da eseguirsi al 20.02.2012;
5. dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva al fine di non frapporre ulteriori ritardi nella esecuzione dei lavori.

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



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 16 DEL 27 FEB 2012**

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



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. approvare la 1^ perizia di variante in diminuzione conseguente alla minore volumetria realizzabile all'interno dell'intervento di rigenerazione urbana in Bari – San Girolamo;
3. approvare il 1° Atto di sottomissione;
4. approvare la novazione del termine contrattuale fissando la nuova data ultima per depositare la progettazione esecutiva variata a seguito della intervenuta riduzione della volumetria da eseguirsi al 20.02.2012;
5. dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva al fine di non frapporre ulteriori ritardi nella esecuzione dei lavori.

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Sabino LUPELLI)



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Raffaele RUBERTO)

