



Università
degli Studi di
Messina

Relazione istruttoria per il Consiglio di Amministrazione

Oggetto: LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A CASA DELLO STUDENTE NELL'AMBITO DEL POLICLINICO UNIVERSITARIO SU TERRENO DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MESSINA. NUOVE DETERMINAZIONI

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Università, adottata nella seduta del 23.12.2013, è stato approvato il progetto esecutivo relativo ai *Lavori di Realizzazione di un immobile da adibire a Casa dello Studente nell'ambito del Policlinico Universitario su terreno di proprietà dell'Università degli Studi di Messina*, redatto dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina (IACP) per l'importo complessivo di € 4.943.816,73;
- che con Contratto Rep. n. 1549 del 18.07.2018, l'appalto di che trattasi è stato affidato al Consorzio Stabile Valori S.c.a.r.l. di Roma, per un importo contrattuale, al netto del ribasso d'asta del 33,273%, di € 3.086.548,03 oltre IVA;
- che con Verbale di consegna datato 02.08.2018 è stato dato avvio ai lavori di che trattasi con ultimazione prevista l'01.08.2020, dop 730 giorni naturali e consecutivi;
- che con Delibera del C.d.A. del 06.08.2019, prot. n. 76949 dell'08.08.2019, il Consiglio di Amministrazione ha approvato una perizia di variante e suppletiva rientrante in parte nella fattispecie contemplata dall'art. 132, comma 1 lettera e) del D.Lgs. 163/06, per errore e omissioni del progetto esecutivo che pregiudicavano la realizzazione dell'opera ovvero la sua utilizzazione, ed in parte nella fattispecie contemplata dal medesimo art. 132, comma 3, 2° periodo del D.Lgs. 163/06 per variazioni finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità, con un importo totale lordo per maggiori lavorazioni di € 757.020,60;
- che per effetto dei maggiori lavori previsti in perizia di variante il termine di ultimazione è stato postergato di 45 giorni con ultimazione prevista il 34.09.2020;
- che per effetto della sospensione dei lavori per emergenza sanitaria da COVID 19, il termine di ultimazione è stato postergato di 51 giorni con ultimazione prevista il 14.11.2020;
- che con Delibera del C.d.A. del 02.02.2021, prot. n. 26778 del 25.02.2021, il Consiglio di Amministrazione ha disposto di concedere all'impresa appaltatrice dei lavori una proroga di 90 giorni naturali e consecutivi, a fronte di una richiesta di 18 mesi di proroga, con termine di ultimazione previsto il 12.02.2021;
- che con relazione particolareggiata prot. n. 84133 del 29.06.2022, redatta ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 163/06, il Direttore dei Lavori ha rappresentato al RUP che il comportamento dell'impresa configurava la fattispecie di *"grave inadempimento grave irregolarità e grave ritardo contrattuale"* tale da compromettere la buona riuscita dei lavori e ha chiesto di attivare i successivi provvedimenti di competenza, affinché si potesse valutare la ricorrenza degli estremi per la risoluzione contrattuale in danno all'Impresa, con contestuale addebito della penale per tardata ultimazione dei lavori e recupero del debito dell'Impresa, oltre l'eventuale azione risarcitoria per i pregiudizi derivati dalla rescissione, dalla perdita del finanziamento e dal non aver completato l'opera;

- che con nota prot. n. 97308 del 28.07.2022, il RUP ha invitato il Direttore dei Lavori a formulare la formale contestazione degli addebiti all'impresa, ai sensi dell'art. 136 comma 2 del D.Lgs. n. 163/06;
- che con nota prot. n. 100596 del 05.08.2022, il Direttore dei Lavori ha formulato al Consorzio Valori S.c.a.r.l. e all'impresa consorziata esecutrice la contestazione degli addebiti ai sensi dell'art. 136, comma 2 del citato D.Lgs., assegnando il termine di 20 giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni;
- che con nota prot. n. 103580 del 24.08.2022, l'appaltatore ha replicato alle contestazioni formulate;
- che con nota prot. n. 110997 del 13.09.2022, inviata al Consorzio Valori e all'impresa consorziata esecutrice, il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 136, comma 3 del D.Lgs. 163/06, ha dettagliatamente motivato la valutazione negativa delle controdeduzioni presentate;
- che con Delibera del 27.09.2022, prot. n. 121697 del 03.10.2022, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di autorizzare il Direttore Generale a procedere alla risoluzione del contratto Rep. 1549 del 18.07.2018 stipulato con il Consorzio Valori S.c.a.r.l., per grave inadempimento, grave irregolarità grave ritardo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 136 del citato D.Lgs.;
- che con nota prot. n. 128487 del 13.10.2022, il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 138, comma 1 del D.lgs. 163/2006, ha comunicato tale determinazione al Consorzio invitando contestualmente il Direttore dei Lavori a procedere, in contraddittorio, alla redazione dello Stato di consistenza dei lavori eseguiti, all'inventario dei materiali, delle macchine e dei mezzi d'opera presenti in cantiere;
- che in data 26.10.2022, il Direttore dei Lavori ha proceduto, ai sensi dell'art. 138, comma 1 del D.Lgs n. 163/06, alla redazione dello Stato di consistenza ed ha assegnato al Consorzio il termine di 30 giorni per restituire alla Stazione Appaltante il cantiere completamente libero;
- che con successivo verbale redatto in data 02.12.2022, il Direttore dei Lavori ha ricevuto in consegna le chiavi del cantiere, accertando *"che i materiali non accettati, gli sfabbricidi e tutto il materiale di risulta delle lavorazioni effettuate e sparsi nell'area esterna che ai vari piani dell'edificio, non sono stati rimossi"* ed ha evidenziato che tale attività verrà eseguita dalla Stazione Appaltante con ribaltamento dei costi sostenuti al Consorzio ai sensi dell'art. 139 del D.Lgs. 163/06;
- che in data 28.11.2022 è stato emesso il Conto finale dei lavori, con applicazione della penale, pari al 10% dell'importo contrattuale per ritardo nell'esecuzione dei lavori, sottoscritto con riserva dall'impresa;
- che in data 20.01.2023 è stata effettuata la visita di collaudo finale per le opere strutturali e per l'accertamento tecnico contabile ed in pari data sono stati sottoscritti i Verbali di Collaudo Statico ed il Verbale di accertamento tecnico, firmato con riserva dall'impresa, che determina un debito complessivo netto dell'impresa pari ad € 492.400,71 come di seguito dettagliato:

| | |
|--|-----------------------|
| ✓ Importo totale netto lavori | € 1.574.453,46 |
| Da cui detrarre: | |
| a) Per anticipazione contrattuale | € 308.654,80 |
| b) Per certificati di pagamento già emessi | € 1.391.715,00 |
| c) Per penale per ritardo sui lavori 10% importo contrattuale e variante | € 366.484,37 |
| ✓ Resta debito complessivo netto dell'impresa pari a | € - 492.400,71 |

Richiamata:

- La delibera del C.d.A. dell'08.11.2022, prot. n. 145486 del 14.11.2022, con la quale si dispone di:
 1. dare mandato all'Ufficio Tecnico di redigere un nuovo progetto da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
 2. dare mandato al D.A. Attività Negoziali di predisporre tutta la documentazione per l'indizione di una nuova gara d'appalto;

3. *di autorizzare il Rettore, al fine di salvare parte del finanziamento, ad interloquire con la Regione Siciliana per l'ottenimento di una ulteriore proroga del termine di ultimazione dei lavori fissata per il 30.06.2023;*

Evidenziato:

- che con D.D. n. 1287/30 del 22/06/2015, notificato con nota prot. 42138 del 4.08.2016 del Dipartimento Attività Produttive della Regione Siciliana, è stato concesso il finanziamento complessivo di € 4.943.816,73 per la *Realizzazione di un immobile da adibire a Casa dello Studente nell'ambito del Policlinico Universitario su terreno di proprietà dell'Università degli Studi di Messina;*
- che con nota prot. n. 8893 del 05.02.2018, l'Amministrazione Universitaria ha avanzato una richiesta di proroga di 27 mesi per impedimenti oggettivi ed indipendenti dalla volontà della Stazione Appaltante, concessa dalla Regione con il D.D. n. 1798/5 del 18.10.2018 che ha prorogato il termine di ultimazione dei lavori al 31.10.2020;
- che con successiva nota prot. n. 101744 del 22.01.2020, l'Amministrazione Universitaria ha avanzato una nuova richiesta di proroga di 20 mesi per ulteriori impedimenti oggettivi ed indipendenti dalla volontà della Stazione Appaltante, concessa dalla Regione con il D.D. n. 2447/5 del 20.11.2020 che ha prorogato il termine di ultimazione dei lavori al 30.06.2022;
- che, infine, con nota prot. n. 37197 del 21.03.2022, l'Amministrazione Universitaria ha avanzato la richiesta di una terza proroga di 12 mesi per ulteriori impedimenti oggettivi ed indipendenti dalla volontà della Stazione Appaltante, concessa dalla Regione con il D.D. n. 817/5.s del 04.07.2022 che ha prorogato il termine di ultimazione dei lavori al 30.06.2023;
- che la Regione Sicilia ha rimborsato ad oggi, le spese sostenute fino al SAL n. 11 (ultimo SAL emesso prima del Conto Finale), per un importo complessivo di € 1.476.113,26;

Evidenziato, altresì:

- che in data 28.11.2022, il Consorzio Valori S.c.a.r.l. ha sottoscritto il Conto Finale con riserva *"rivendicando la somma di € 3.646,018,58 oltre la disapplicazione della penale comminata nello Stato Finale per un importo di € 336.484,37"*. Tali riserve sono state tutte respinte dal Direttore dei Lavori nelle proprie controdeduzioni apposte in data 05.12.2022 sul Registro di Contabilità;
- che con pec del 10.11.2022, acquisita al protocollo d'Ateneo n. 143082/2022, è pervenuto l'Atto di citazione proposto da Valori S.c.a.r.l. c/ Università degli Studi di Messina e altri. Tribunale di Messina – ud. 06.03.2023 con il quale si chiede la condanna della Stazione Appaltante al pagamento in favore del Consorzio di € 1.591.296,07 oltre interessi e rivalutazione monetaria;
- che in merito all'Atto di Citazione, il Responsabile del Procedimento ha predisposto una puntuale Relazione sull'appalto risolto, trasmessa al Responsabile dell'U.C.T. Affari Legali e Contenzioso con nota prot. n. 4740 del 17.01.2023 ai fini della difesa nel contenzioso;

Considerato:

- che le criticità legate all'appalto per la realizzazione della Casa dello Studente rendono assai improbabile la conclusione dei lavori entro il termine di scadenza del finanziamento regionale;
- che nondimeno l'interesse alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari nel Polo AOU ben può essere soddisfatto nell'ambito dell'appalto dei Lavori di riconversione di una porzione del Pad A, dell'A.O.U. "G. Martino" da adibire a residenze universitarie, giusto contratto Rep. n. 1620, prot. n. 44720 del 06.04.2022, stipulato con l'ATI costituita dalle imprese Eredi Geraci Salvatore S.r.l. (capogruppo) – Urania Costruzioni S.r.l. e C.A.E.C. Consorzio Artigiano Edile Comiso Società Cooperativa (mandanti) per un importo contrattuale, al netto del ribasso del 25%, pari ad € 9.363.953,76, inclusi oneri per la sicurezza, oltre IVA, in corso di esecuzione;
- che, pertanto, l'Amministrazione potrebbe valutare l'opportunità di alienare l'immobile a rustico, così come realizzato dal Consorzio Valori S.c.a.r.l., attraverso una procedura di evidenza pubblica, recuperando quantomeno le somme sin qui spese;

- che al fine di procedere all'alienazione dell'immobile è necessario, preliminarmente, effettuare la valutazione del prezzo da porre a base d'asta per la stima del quale è necessario che venga tenuto conto almeno delle sottoindicate voci:
 1. somme complessivamente spese ad oggi pari ad € 2.044.985,82;
(di cui € 1.476.113,26, in caso di perdita del finanziamento, dovranno essere restituite alla Regione Sicilia)
 2. valore presunto dell'area di sedime;
 3. eventuale soccombenza totale del contenzioso con Valori, che nell'ipotesi peggiore ammonta ad € 1.591.296,58;
 4. perdita del mancato utilizzo dell'immobile;
- che per la valutazione del prezzo dell'immobile si può procedere mediante:
 - stipula con l'Agenzia delle Entrate di un accordo di collaborazione per la stima dell'immobile in argomento;
 - affidamento di un servizio di ingegneria a professionista qualificato;

Tutto ciò premesso, visto e considerato:

Propone

- di revocare la delibera del C.d.A. dell'08.11.2022, prot. n. 145486 del 14.11.2022, nella parte in cui si dispone di:
 1. *dare mandato all'Ufficio Tecnico di redigere un nuovo progetto da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;*
 2. *dare mandato al D.A. Attività Negoziali di predisporre tutta la documentazione per l'indizione di una nuova gara d'appalto;*
- di stipulare con l'Agenzia delle Entrate un accordo di collaborazione per la stima dell'immobile in argomento, al fine di valutare compiutamente l'opportunità di alienare il cespite, recuperando le spese sin qui sostenute;
- di autorizzare il Direttore generale a tutti gli atti successivi e consequenziali.

La Dirigente del Dipartimento Servizi Tecnici
avv. Simona Corvaja
firmato digitalmente