

	COMUNE DI ORISTANO	
	PROVINCIA DI ORISTANO	Rep. n. _____
	CESSAZIONE ANTICIPATA MEDIANTE TRANSAZIONE	
	DELL'ATTO REP. N.1410 DEL 30.03.2016 AVENTE AD OGGETTO	
	CONCESSIONE, RISTRUTTURAZIONE E GESTIONE DELLA PISCINA	
	COMUNALE.	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemilaventuno, addì ____ del mese di Novembre in Oristano, nella	
	Casa Comunale presso gli uffici del Comune, in Piazza Eleonora, Palazzo	
	Campus-Colonna n. 25, sono comparsi:	
	1) _____, nato a _____ il _____, Dirigente	
	del Settore _____ del Comune di Oristano, domiciliato per la	
	carica presso la sede comunale, il quale interviene in questo atto, in	
	rappresentanza e per conto del Comune di Oristano, ai sensi dell'art. 107,	
	comma 3, lett. c) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 69	
	del vigente Statuto – C.F. 00052090958, che nel prosieguo dell'atto verrà	
	chiamato per brevità anche “Comune di Oristano” o “Ente concedente”.	
	2) _____, nato a _____ il _____, che interviene in	
	questo atto in qualità di _____ della Impresa di Costruzioni Ing.	
	Raffaello Pellegrini S.r.l. con sede in Cagliari, Via N. Sauro n. 9, iscritta nel	
	registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Cagliari – P. IVA	
	01712410925 mandataria con la Società Acqua Sport S.r.l. S.S.D., con sede in	
	Cagliari Viale A. Diaz n. 227, iscritta nel registro delle Imprese presso la	
	Camera di Commercio di Cagliari - P. IVA 02103220923 (in forza dell'R.T.I.	
	di tipo verticale, a rogito notaio Gianmassimo Sechi notaio in Cagliari, iscritto	

nel collegio notarile dei distretti riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano Rep.

Generale n. 77.830 – Volume n. 28.951 – Registrato in Cagliari<sup>2</sup> il 23.03.2016

al n. 2216, che si allega al presente atto sotto la lettera “A”) che nel prosieguo

dell’atto verrà chiamata per brevità anche “Impresa concessionaria” o “Concessionario”.

#### PREMESSO CHE:

- con delibera del Commissario Straordinario n. 92 del 23.05.2012 è stato ap-

provato il progetto definitivo dei lavori riguardanti la “Ristrutturazione della Pi-

scina Comunale” dell’importo complessivo di € 1.600.000,00, di cui €

1.252.500,00 per lavori e oneri della sicurezza, € 194.633,32 per somme a di-

sposizione dell’Amministrazione, € 152.866,68 per I.V.A., redatto dai profes-

sionisti facenti parte del “Raggruppamento 3TI Progetti Italia – Ingegneria Inte-

grata S.p.a., Roma - VPS S.r.l., Cagliari - Arch. Rossella Sanna, Oristano”, in

forza del contratto Rep. n. 1275 del 28.07.2011 a rogito dott.ssa Anna Maria

Congiu, Segretario Generale pro tempore del Comune di Oristano, Registrato in

Oristano in data 02.08.2011 al n. 543/S1;

- con provvedimenti dell’Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici – Servizio

Interventi del Territorio – n. 2761/198 e n. 2838/220, entrambi del 27.01.2015,

è stata delegata al Comune di Oristano l’attuazione dell’intervento di “Ristruttu-

razione della Piscina Comunale” per un importo complessivo di € 700.000,00,

di cui:

- € 350.000,00 sulla Linea di attività 3.1.2.a – Sostegno all’adozione dei prin-

cipi di risparmio ed efficienza energetica;

- € 350.000,00 sulla Linea di attività 5.1.2.a – Ristrutturazione del patrimonio

architettonico;

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 90 del 29.06.2005 veniva approvato il programma degli interventi per le iniziative locali per lo sviluppo e l'occupazione di cui all'art.19 della L.R. n. 37/98 per l'annualità 2004 che prevedeva la destinazione della somma di € 2.503.996,47 per la realizzazione di un'area attrezzata e dotata di tutti i servizi per i grandi eventi e spettacoli nella borgata di Torregrande;

- con deliberazione n. 16 del 19.02.2015 il Consiglio Comunale ha stabilito di riprogrammare la somma di € 660.000,00 resasi disponibile a seguito della ridefinizione del quadro economico del progetto di cui al punto precedente e derivante dal ribasso d'asta, dal ricalcolo dell'IVA e da parte delle spese tecniche per direzione lavori, e di destinarla al progetto di ristrutturazione della Piscina comunale a integrazione dei finanziamenti RAS già richiamati;

- nella medesima deliberazione n. 16 del 19.02.2015 il Consiglio manifestava il suo intendimento di procedere all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione della Piscina e futura gestione inquadrandoli nella categoria della concessione di lavori pubblici, secondo il combinato disposto dell'art.34 della L.R. Sardegna 07.08.2007 n.5 e dell'art. 143, comma 1 del D.Lgs. n.163/2006;

- con determinazione del Dirigente Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 820 del 16.03.2015 si è proceduto:

- all'indizione della gara per l'appalto pubblico di "lavori e servizi" come definito dall'art. 14 del D.Lgs. 163/2006, sulla base del progetto definitivo approvato, ai sensi dell'art. 16, comma 2, lettera b) della L.R. n.5/2007 e dell'art. 53, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 163/2006, consistente nella progettazione esecutiva, piano di sicurezza in fase di progettazione, esecuzione dei lavori di Ristrutturazione della Piscina Comunale, nonché gestione della struttura per un perio-

do massimo di 30 anni ” per un importo dell’appalto di € 1.229.900,00 per lavori, € 22.600,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, € 45.000,00 per la progettazione esecutiva ed € 240.000,00 per quota a carico del concessionario, mediante procedura aperta, con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa;

- all’approvazione del Bando di gara, del Disciplinare di gara, del Capitolato di gestione Piscina, dello schema Contratto di Gestione e dei relativi Modelli di partecipazione alla gara, disponendo la pubblicazione dell’avviso di gara pubblica nel rispetto delle disposizioni in materia di pubblicità;

- a conclusione della procedura è stata dichiarata aggiudicataria provvisoria dell’appalto l’R.T.I. composta dall’Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini s.r.l. con sede in Cagliari Via N. Sauro n. 9 e Acqua Sport s.r.l. con sede a Cagliari Via A. Diaz n. 227, la cui offerta economica prevedeva:

- quale tempo di durata concessione: 29 anni;
- quale canone annuo da versarsi al Comune : € 3.550,00;
- quale ribasso unico percentuale, da applicarsi sull’importo dei lavori e sul corrispettivo forfettario relativo alla progettazione esecutiva, posti a base di gara: 0,15%;

- con determinazione del dirigente del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 2501 del 15.07.2015 è stato aggiudicato definitivamente l’appalto “di lavori e servizi” come definito dall’art. 14 del D.Lgs. 163/2006 relativo alla “Ristrutturazione della Piscina comunale” nonché la gestione della struttura con annesso diritto di superficie a favore della R.T.I. composta dall’Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini s.r.l. con sede in Cagliari Via N. Sauro n. 9 - P.IVA 01712410925 e Acqua Sport s.r.l. con sede a Cagliari Via A. Diaz n. 227 -

P.IVA 02103220923, per un importo, a seguito del ribasso d'asta di 0,15%, pari a complessivi € 1.432.731,03 di cui € 1.228.055,15 per lavori, € 22.600,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, € 44.932,50 per la progettazione esecutiva, € 125.065,52 per IVA 10% sui lavori e oneri per la sicurezza ed € 10.280,56 per 4% CNPAIA e IVA 22% sulla progettazione, comprensivi degli interventi migliorativi proposti in sede di gara, ai sensi dell'art. 16, comma 2, lettera b) della L.R. n.5/2007 e dell'art. 53, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 163/2006;

- l'Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini in data 25.11.2015 ha trasmesso il progetto esecutivo dell'intervento in oggetto redatto nel mese di novembre 2015 dallo Studio di progettazione METASSOCIATI – architettura ingegneria urbanistica – sottoscritto dall'Ing. Stefano De Pascale, legale rappresentante dell'Impresa di costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini, incaricata dell'esecuzione dei lavori; dal Sig. Amedeo Anedda, legale rappresentante - amministratore unico della Acqua Sport Srl SSD, incaricata della gestione della Piscina; dall'Ing. Giovanni Antonio Mura, socio e amministrazione unico della Metassociati Srl, incaricata della progettazione esecutiva;

- con determinazione del Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 102 del 14.01.2016 è stato approvato il progetto esecutivo;

- in data 30.03.2016 è stato stipulato il relativo contratto rep. n. 1410, registrato ad Oristano in data 31.03.2016 al n° 874 serie 1T avente ad oggetto l'affidamento della concessione, ristrutturazione e gestione della piscina comunale di Oristano;

- in data 15.04.2016 si è provveduto alla consegna dei lavori;

- con determinazione del Settore LL.PP. n. 633 del 17/05/2021 è stato appro-

vato il Certificato di Collaudo dei lavori emesso in data 04/05/2017.

- A seguito della convocazione della commissione paritetica in data 31/08/2017 e della nomina da parte del concedente del Responsabile della concessione, al quale è stato demandato la vigilanza sul corretto adempimento, da parte del Concessionario è stata avviata la gestione della piscina che ha avuto uno svolgimento regolare fino al marzo 2020.

In seguito alla nota crisi pandemica, dovuta all'emergenza sanitaria tutt'ora in corso ed alle conseguenti misure di contenimento all'espandersi del virus, che ha comportato la chiusura di tutte le strutture sportive, ivi comprese le piscine, determinando gravi criticità sull'equilibrio economico e finanziario della concessione della struttura affidata all'ATI Pellegrini/Acqua Sport s.r.l, la quale, in data 04.06.2020 con nota prot. 32040, provvedeva alla richiesta di attivazione del procedimento volto al riequilibrio economico finanziario del rapporto concessorio;

successivamente alla predetta richiesta formale, durante la riunione svoltasi con la Commissione paritetica in data 13.11.2020, veniva consegnata, conformemente alla normativa di riferimento, la revisione al PEF originario predisposto dal Gestore, accompagnato da una relazione esplicativa volta ad illustrare le cause e i presupposti che avevano indotto alla richiesta di revisione e i maggiori oneri da esso derivanti; il suddetto PEF aveva ad oggetto le misure da porre in essere per ottenere il corretto ripristino dell'equilibrio economico - finanziario contrattuale;

a riguardo la Commissione evidenziava che le eventuali agevolazioni ai fini del riequilibrio economico finanziario a seguito delle condizioni di chiusura imposte alle piscine, prevedeva tra le altre cose la proroga della durata del rapporto

di gestione comunque per un periodo non superiore ai tre anni, quest'ultima ritenuta attuabile dalla commissione paritetica ritendendo invece, non di propria competenza l'eventuale decisione in merito alla richiesta di un contributo economico;

considerato che l'intervento economico richiesto al Comune nel suddetto piano di riequilibrio economico finanziario prevedeva un apporto di c.ca euro 285.000 e che, stante il perdurare della crisi pandemica e la prosecuzione delle chiusure stabilite con DPCM, riguardante anche le strutture sportive quali le piscine, il Comune rimandava la propria decisione al momento in cui con DPCM ci sarebbe stata la riapertura delle strutture sportive;

con nota PEC del 22/07/2021 dello Studio Legale Bolognini Juarez, acquisita al ns. Prot. al n. 45458 del 23/07/2021, in nome e per conto dell'ATI Impresa Pellegrini srl/Acquasport, si formulava espressa istanza affinché il Comune di Oristano definisse la conclusione del procedimento volto al riequilibrio economico-finanziario della concessione in argomento, inviando un ulteriore piano di riequilibrio economico finanziario, e veniva ridefinito l'apporto finanziario richiesto al Comune in c.ca € 210.000,00;

in data 3.09.2021 il Dirigente del Settore Servizi alla Cittadinanza trasmetteva alla Commissione paritetica la documentazione inerente il piano di riequilibrio economico finanziario ricevuto dal gestore della piscina comunale ai sensi di quanto previsto dall'art. 20.2 del capitolato di gestione;

in data 14.09.2021 perveniva al Comune il verbale della suddetta Commissione nel quale veniva rilevata la non competenza a pronunciarsi a riguardo, non trattandosi di variazione al piano di gestione ma di fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario;

in data 28.09.2021 prot. 58457 il Comune procedeva ad inviare al soggetto gestore della piscina comunale specifica richiesta di riapertura della struttura ai sensi di quanto previsto dagli artt. 2.2,6, 15 e 22.3 del capitolato di gestione contestuale diffida e messa in mora; procedimento che veniva successivamente sospeso, in attesa della definizione degli accordi discussi in un successivo incontro con l'amministrazione comunale;

successivamente, in data 11 e 28/10/2021, nel corso degli incontri avvenuti presso gli Uffici dell'Ente, a seguito delle difficoltà manifestate dal gestore, a causa dei mutati ed imprevedibili assetti interni ed esterni dell'attività, causati dalla situazione pandemica, tali da non garantire regolarità e continuità dei servizi affidati, si sottoponeva all'attenzione dell'Amministrazione la valutazione dell'opportunità di sciogliere in via consensuale ed anticipata il vincolo contrattuale insorto per effetto del contratto Rep. 1410 sottoscritto in data 30.03.2016;

con nota PEC del 29/10/2021 acquisita al ns. Protocollo n. 65759 del 29/10/2021 l'ATI Impresa Pellegrini srl e Acquasport srl formalizzava la propria decisione di voler procedere allo scioglimento anticipato dell'evocato rapporto negoziale avente ad oggetto la gestione della Piscina Comunale di detta Amministrazione;

non avendo raggiunto un accordo economico sul riequilibrio economico-finanziario del PEF, è intenzione dell'appaltatore risolvere consensualmente il rapporto contrattuale in essere, in conseguenza dei mutati ed imprevedibili assetti interni ed esterni della propria attività causati dall'emergenza pandemica ad oggi tuttora in corso, che potrebbe comportare gravi incertezze nell'espletamento del servizio affidato;

le parti possono recedere dal contratto e secondo quanto previsto all'art. 216, c.2



D.L. 31/2020 (conv. Con L.77/2020) che prevede testualmente che “In tal Caso, il concessionario ha diritto al rimborso del valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, dei costi effettivamente sostenuti, nonché delle penali e degli altri costi sostenuti o da sostenere, in conseguenza dello scioglimento del contratto”.

che in base a quanto disposto dagli artt. 205 e 206 del decreto legislativo n. 50/2016, si prevede che, anche al di fuori dei casi in cui è previsto il procedimento di accordo bonario, le controversie relative a diritti soggettivi derivanti dall'esecuzione dei contratti pubblici di lavori, servizi, forniture, possono sempre essere risolte mediante transazione nel rispetto del codice civile; gli uffici comunali hanno proceduto ad analizzare la situazione debiti/crediti reciproci Comune/ATI Pellegrini-Acquasport, al fine di quantificare esattamente l'eventuale importo da corrispondere per lo scioglimento anticipato del contratto;

per i lavori di Ristrutturazione della piscina il concessionario, a fronte di una spesa complessiva dell'intervento pari ad € 1.600.000,00, ha contribuito con proprie risorse finanziarie per un importo pari ad € 240.000,00 oltre l'IVA di legge, e pertanto, secondo quanto previsto dalla normativa vigente ha diritto al rimborso del valore delle opere realizzate al netto degli ammortamenti e di tutte le ulteriori spese e crediti nei confronti del Comune;

il Dirigente del Settore Lavori Pubblici, con nota prot. n. 73019 del 29.11.2021 ha quantificato l'ammontare dei debiti e dei crediti reciproci, dal quale si evince un importo finale netto da corrispondere da parte del Comune di complessive € 152.580,45;

che in un incontro tenutosi presso gli uffici comunali tra la Dirigenza dell'Ente e il capogruppo dell'ATI Pellegrini/Acquasport è stato palesato l'intendimento di entrambe le parti di addivenire ad una definizione bonaria transattiva, trovando un accordo congruo per entrambi e che pertanto è stata concordata tra le parti la somma di € 140.000,00 a definizione di ogni suo diritto di credito, rinunciando a qualsivoglia altra pretesa, anche di natura risarcitoria, comunque derivante dall'intercorso e consensualmente risolvendo rapporto contrattuale;

nel corso delle richiamate riunioni, le parti rilevavano inoltre che la ipotesi di risoluzione anticipata e consensuale avrebbe costituito soluzione funzionale al superamento delle criticità interpretative di cui sopra, sventando ab origine ogni possibile - e dall'esito incerto - controversia giudiziale potenzialmente in grado di incidere negativamente, pro futuro, sul migliore svolgimento del servizio, dichiarando espressamente di rinunciare a qualsivoglia pretesa, anche di natura risarcitoria, comunque derivante dall'intercorso e consensualmente risolvendo rapporto contrattuale;

la proposta risulta vantaggiosa per l'ente in termini di economicità procedurale, in quanto con l'accordo tra le parti si eviterebbe l'instaurazione di un potenziale contenzioso che per complessità e durata potrebbe condurre per un tempo indefinito all'impossibilità di riappropriarsi della struttura oltre al fatto che la definizione stragiudiziale della vertenza potrebbe consentire la riapertura della Piscina Comunale in tempi brevi tramite l'affidamento temporaneo e in via d'urgenza ad un altro gestore;

con nota dell'Avv. Caccavale dell'avvocatura interna, agli atti, si evidenzia la convenienza a chiudere il rapporto contrattuale di cui al Rep. 1410/2016 quanto prima, proponendo all'Ente la transazione per una somma migliorativa e infe-

	riore al credito accertato ed esprime parere favorevole alla composizione bona-	
	ria del rapporto tra le parti;	
	nelle more della predisposizione di una nuova gara d'appalto per la gestione	
	della piscina comunale, è intenzione dell'amministrazione garantire la riapertura	
	della piscina e assicurare il servizio ai cittadini del Comune di Oristano in tempi	
	rapidi nonché di scongiurare l'instaurarsi di eventuali contenziosi con il conces-	
	sionario in grado solo di minare il puntuale perseguimento del pubblico interes-	
	se anziché agevolarne il conseguimento, con correlativo pregiudizio di funzio-	
	nalità e di immagine subiti dall'Ente;	
	Ritenuto, quindi, necessario ed opportuno, nel caso di specie, addivenire urgen-	
	temente ad un accordo con l'ATI aggiudicataria al fine di riappropriarsi della	
	struttura, consentire al Comune di procedere speditamente ad affidare ad altra	
	ditta la riapertura della piscina e del servizio ai cittadini, perseguendo l'interesse	
	primario pubblico;	
	Dato atto che le somme necessarie per l'esecuzione della transazione in argo-	
	mento, dell'importo complessivo di € 140.000,00 verranno erogate in un'unica	
	soluzione entro e non oltre la data del 20 gennaio 2022, con imputazione della	
	spesa al capitolo 7927 del bilancio di previsione 2021	
	TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO	
	le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue	
	ARTICOLO 1	
	PREMESSE	
	Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale dell'atto di transazione	
	e si intendono qui integralmente richiamate.	
	ARTICOLO 2	
	- 11 -	

## OGGETTO DELL'ATTO DI TRANSAZIONE

Le parti dispongono di addivenire alla cessazione anticipata ai sensi degli artt. 1321, 1372 e 1965 c.c., del contratto sottoscritto in data 30.03.2016 rep. n. 1410, registrato ad Oristano in data 31.03.2016 al n° 874 serie 1T a far data dalla firma del presente accordo di transazione, fatta eccezione per le prestazioni regolarmente già svolte, come meglio specificato al successivo art. 3, e quindi con rinuncia l'una nei confronti dell'altra di ogni contestazione ovvero pretesa formulabile da ciascuna di essa, anche se ad oggi non espressa, per qualsivoglia titolo, causa o ragione, comunque relativa ai rapporti tra loro intercorsi.

## ARTICOLO 3

### CONTENUTI TRANSATTIVI

Con la stipula del presente atto, le parti espressamente riconoscono il diritto di ciascuna di essa a rientrare immediatamente nel possesso e, comunque, nella titolarità delle risorse messe a disposizione ai fini dello svolgimento dell'appalto nonché di tutto quanto altro, in via onnicomprensiva e senza esclusione alcuna, è stato necessario a tale fine.

Le parti riconoscono che il Comune di Oristano risulta debitore in favore del concessionario della somma complessiva pari ad euro € 140.000,00 per lavori e prestazioni regolarmente rese e fatturate, somma che l'Amministrazione si impegna a liquidare all'Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini S.r.l. con sede in Cagliari, Via N. Sauro n. 9, in qualità di mandataria con la società Acqua Sport S.r.l S.S.D della gestione della piscina comunale, in un'unica soluzione entro e non oltre il termine del 20 gennaio 2022 con imputazione della spesa sul bilancio di previsione 2021 come da variazioni al bilancio già adotta-

te per il reperimento delle relative risorse finanziarie.

Le parti, inoltre, con la firma del presente atto, rilasciano ampia e reciproca dichiarazione liberatoria di non avere altro da pretendere, a qualunque altro titolo, ed in particolare l'Ing. De Pascale in qualità di rappresentante legale dell'ATI Pellegrini/Acqua Sport, concessionario dei lavori di ristrutturazione e gestione della piscina comunale, dichiara di essere integralmente soddisfatto nelle proprie pretese e di non essere titolare di altro credito pregresso a qualunque titolo nei confronti del Comune di Oristano.

Le Parti danno atto che contestualmente alla sottoscrizione del presente Atto è stato redatto un verbale, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo, di attestazione dello stato dei luoghi e delle attrezzature ad oggi in uso del Concessionario e che dimostri le condizioni ottimali tenuto conto della normale usura dovuta all'utilizzo durante la gestione.

#### ARTICOLO 4

##### RINUNCIA A RIVALSE E RIMBORSI SPESE

Ciascuna parte terrà a proprio carico le spese connesse direttamente o indirettamente alla stipula del presente atto, fatto salvo quanto specificato al successivo art. 6 "SPESE DELL'ATTO".

#### ARTICOLO 5

##### SPESE DELL'ATTO

La presente scrittura privata, sarà sottoposta a registrazione solo in caso d'uso. Le spese di registrazione volontaria saranno dunque a carico della parte che vorrà provvedere alla registrazione medesima.

P. IL COMUNE DI ORISTANO

IL Dirigente del Settore Servizi alla Cittadinanza

- Il Rappresentante Legale del'ATI

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D. Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Oristano.