

**SCRITTURA PRIVATA DI RISOLUZIONE CONSENSUALE
DEL CONTRATTO DI APPALTO RACCOLTA N. 1420 DEL 02.12.2021 AVENTE AD
OGGETTO I LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A MERANO –
SINIGO VIA DAMIANO CHIESA 4-30 (110 ALLOGGI) – CODICE CIG 8616158682**

Tra

IPES - Istituto per l'Edilizia Sociale, codice fiscale 00121630214, in persona della legale rappresentante e presidente pro tempore signora Francesca Tosolini, nata a Trento il 04.04.1980, con domicilio presso l'IPES in 39100 Bolzano, Via Orazio n. 14, giusta la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. ... del autorizzata a rappresentare l'IPES e a sottoscrivere la presente transazione;

e

RTI Arcfactory Consorzio Stabile (impresa capogruppo), codice fiscale 02871820219, con sede in 39040 Termeno (BZ), Via Stazione n. 4, e **Holzbau Brida Srl (impresa mandataria)**, codice fiscale 02600100214, con sede in 39019 Tirolo (BZ), Via Puren n. 2, in persona del legale rappresentante pro tempore signor Thomas Zögeler, nato a Bolzano il 28.09.1974.

-.-.-.-

Premesso che:

- con lettera di invito del 19 febbraio 2021, prot. n. 0018610 la Committente IPES invitava il Consorzio Stabile Arcfactory alla procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando ai sensi dell'art. 16 della LP n. 3 del 16.04.2020 nonché art. 27 della L.P. n. 16 del 17.12.2015, da svolgersi con modalità telematica volta all'affidamento dei Lavori di manutenzione straordinaria a Merano – Sinigo via Damiano Chiesa 4-30 (110 alloggi) – Codice CIG 8616158682: il tutto, per un importo complessivo, comprensivo degli oneri per la sicurezza, pari ad Euro 5.346.071,96;
- alla procedura di gara predetta prendeva parte il Consorzio Stabile Arcfactory, quale capogruppo mandataria del RTI con la mandante Holzbau Brida GmbH, rendendosi aggiudicataria con verbale del 1 giugno 2021, raccolta n. 1361 per un importo di Euro 5.341.532,64;
- divenuta efficace l'aggiudicazione, con email del 16.11.2021 la Stazione Appaltante invitava il Consorzio Arcfactory alla stipula del contratto di appalto per la data del 24.11.2021, allegando la bozza di contratto alla predetta comunicazione;
- a quest'ultima porgeva riscontro il Consorzio deducendo, con nota del 23.11.2022, che per effetto dell'eccezionale e del tutto imprevedibile incremento dei prezzi delle materie prime – verificatosi successivamente alla presentazione dell'offerta – l'appalto era divenuto del tutto insostenibile economicamente per l'operatore aggiudicatario, chiedendo per l'effetto la rinegoziazione e comunque l'adeguamento dei relativi prezzi, in modo tale da ristabilire l'ineffettibile equilibrio contrattuale;
- con successiva nota del 25.11.2021, l'IPES respingeva la predetta istanza invitando ultimamente il RTI alla stipula del contratto di appalto per la data del 2.12.2021, paventando, in caso di rifiuto dell'Operatore, l'incameramento della cauzione, la segnalazione all'ANAC e l'imputazione di ogni possibile maggior danno patito per effetto di tale condotta;
- la parti addivenivano dunque alla stipula del contratto di appalto racc. n. 1420 del 02.12.2021 avente ad oggetto i descritti lavori, per il prezzo di aggiudicazione di complessivi € 5.341.532,64;

- in data 03.01.2022 l'impresa veniva invitata alla consegna dei lavori fissata per la data del 12.01.2022 con inizio lavori per il 13.01.2022;
- con nota in data 07.01.2022 l'impresa richiedeva il differimento della consegna dei lavori;
- in data 10.01.2022 la DL confermava la data indicata del 12.01.2022 al fine di rispettare i 45 giorni dalla data di stipula del contratto come da art. 5 comma 1 del DM 49/2018 e da art. 7 del contratto;
- in data 12.01.2022 aveva luogo la consegna dei lavori all'impresa che firmava con riserva il relativo verbale, rinnovando tutte le istanze già spiegate, volte alla rinegoziazione, o comunque all'adeguamento, dei prezzi contrattuali a seguito del verificarsi, successivamente alla formulazione dell'offerta in gara, dell'imprevisto ed imprevedibile aumento dei prezzi dei materiali da costruzione impiegati nell'esecuzione dell'appalto, con maggiori costi rispetto agli importi contrattuali stimati dall'appaltatore – al gennaio 2022 – nell'importo di almeno 621.476,44 euro: venivano poi espresse ulteriori riserve relativamente a 1. Difficoltà di reperimento e approvvigionamento delle materie prime da costruzione; 2. In conseguenza del punto che precede, difficoltà nel rispettare le scadenze contrattuali; 3. Per l'effetto, richiesta di formalizzazione immediata dello stato di fermo totale dei lavori; 4. Errato criterio per la determinazione dei costi della sicurezza, in quanto stimati in difetto dal committente e quantificati dall'appaltatore con ulteriori 388.700,80 euro;
- in data 21.01.2022, a seguito dell'invito del 18.01.2022, l'impresa comunicava che il 25.01.2022 non sarebbe stata presente alla consegna dell'appartamento-campione e che la riunione settimanale di cantiere si sarebbe dovuta tenere il giovedì e che in ogni caso le riunioni settimanali non avrebbero dovuto avere luogo fino a quando non fosse stata trovata una soluzione alle riserve allegate al verbale di consegna;
- in data 21.01.2022, dopo numerosi solleciti, l'impresa, inoltrava la documentazione per la verifica dell'idoneità tecnico professionale della mandataria, che veniva infine pienamente confermata;
- con lettera del 27.01.2022 la DL respingeva le riserve espresse nel verbale di consegna motivando il proprio apprezzamento circa l'infondatezza delle medesime;
- in data 01.02.2022 la DL emetteva l'Ordine di servizio n. 01 con cui ordinava all'impresa di iniziare i lavori immediatamente e senza indugio, nonché di presentare un dettagliato programma dei lavori;
- l'impresa sottoscriveva il predetto ODS apponendovi riserva, che esplicava contestualmente richiamando le circostanze impeditive rispetto all'utile avvio dei lavori, già rappresentante in calce al relativo verbale di consegna, e segnalando che le medesime circostanze avevano subito un ulteriore rilevante aggravamento per effetto delle tensioni internazionali scaturite dal conflitto russo-ucraino, con le inevitabili ripercussioni sull'incremento esponenziale dei costi delle materie prime e degli stessi fattori della produzione;
- nella medesima riserva, si lamentava inoltre la completa difformità dell'appartamento-tipo, rispetto alle prescrizioni progettuali;
- in data 10.02.2022 l'impresa veniva nuovamente invitata ad eseguire i lavori necessari nell'appartamento campione;
- in data 22.02.2022, dopo numerosi solleciti, l'impresa inoltrava il cronoprogramma dei lavori in cui indicava che - subordinatamente alla previa risoluzione delle problematiche evidenziate - l'esecuzione dei lavori avrebbe potuto iniziarsi in data 11.04.2022 (89 giorni dopo la consegna dei lavori) e che la fine sarebbe stata prevista in data 19.09.2024 (526 giorni

dopo rispetto al termine contrattuale); l'impresa nuovamente lamentava in tale sede la non conformità dell'appartamento campione messo a disposizione;

- la DL faceva presente all'appaltatore di aver messo a disposizione l'appartamento campione per consentire all'impresa di eseguire i lavori di sostituzione degli elementi di facciata; ciò per consentire all'impresa di organizzarsi al meglio nella fase iniziale per un lavoro così delicato, soprattutto perché tutti gli appartamenti sarebbero rimasti abitati durante la sostituzione degli elementi di facciata;
- l'impresa trasmetteva una riserva in cui evidenziava tutte le difficoltà di esecuzione dei lavori all'interno dell'appartamento campione raffigurato, in quanto questo si discostava dallo stato originale (durante la recente ristrutturazione dell'appartamento era stato eretto un muro di mattoni di 8 cm di spessore davanti all'elemento facciata/finestra e i termosifoni erano stati spostati);
- in data 10.03.2022 veniva mostrato all'impresa un altro appartamento campione che – ad avviso della DL - rispecchiava pienamente la condizione descritta all'interno del progetto;
- la DL più volte evidenziava sia nelle riunioni di cantiere che nei verbali di cantiere n. 06 – n. 07 – n. 08, nonché nei verbali della sicurezza redatti dall'ing. Patscheider che i tempi contrattuali dovevano essere rispettati e che all'appaltatore veniva data la possibilità di organizzare l'esecuzione delle lavorazioni come meglio credesse, le quali poi avrebbero dovuto essere sottoposte all'approvazione del CSE e della DL, fermo restando che i tempi contrattuali da rispettare erano quelli di contratto;
- tutti i predetti verbali di cantiere venivano riscontrati dall'impresa con l'esplicazione di riserva, in cui venivano evidenziate le circostanze impeditive all'avvio dei lavori, peraltro già ripetutamente segnalate, oltre alle problematiche riscontrate a seguito dell'esame approfondito del progetto esecutivo dell'Opera, chiedendo per l'effetto la risoluzione delle medesime e la fissazione di un termine suppletivo per l'esecuzione e l'ultimazione dei lavori;
- la DL ripetutamente sottolineava durante le riunioni in cantiere e nei relativi verbali n. 06-n. 07-n. 08 che le presunte difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali dovevano essere documentate per iscritto per essere considerate valide e, se necessario, per poter approvare una proroga della scadenza del termine contrattuale; non era possibile per la DL giustificare ed approvare una difficoltà di reperimento dei materiali, solo sulla base della situazione segnalata dall'impresa;
- l'impresa provvedeva a fornire e documentare i richiedi giustificativi, presentando le offerte dei propri fornitori, con i maggiori importi e le tempistiche di consegna dei materiali, e le lettere di disdetta dei fornitori e subappaltatori rispetto alle condizioni economiche contemplate nel contratto di appalto;
- in data 14.02.2022 in occasione della riunione di cantiere l'impresa prometteva di presentare una proposta su come e in quanto tempo avrebbe eseguito i lavori (cfr. verbale di riunione n. 11), riunione poi disdetta in conseguenza del permanere dei fatti e delle circostanze già lamentate;
- in data 20.04.2022 la DL ed il RUP emettevano l'ordine di servizio n. 02 ai sensi e per gli effetti del comma 4 dell'art. 108 del Decreto Legislativo n. 50/2016, assegnando all'appaltatore il termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione per l'esecuzione dei lavori e per la presentazione al committente di un piano dettagliato dei lavori e di un crono-programma che rispettasse i tempi contrattuali;
- tale termine veniva accompagnato dall'avvertimento che, scaduto lo stesso e qualora l'inadempimento fosse permaso e dopo aver redatto processo verbale in contraddittorio con

l'appaltatore, la stazione appaltante avrebbe risolto il contratto, fermo restando il pagamento delle penali contrattuali e fatte salve altresì tutte le altre conseguenze derivanti dalla risoluzione per inadempimento previste dal contratto e dalle norme di legge;

- l'impresa sottoscriveva anche tale verbale apponendovi riserva, con la quale deduceva l'illegittimità della paventata risoluzione in danno in dipendenza del permanere di tutte le situazioni ostative rappresentate già anteriormente alla consegna dei lavori, ed alla stessa stipula del contratto di appalto, e stigmatizzando la mancata cooperazione della stazione appaltante e della DL rispetto alle legittime istanze proposte dall'impresa, la presenza di diffuse criticità progettuali, la difformità dell'appartamento tipo n. 1 rispetto al progetto esecutivo e la mancata disponibilità dell'appartamento tipo n. 2, le cui chiavi non erano mai state consegnate all'appaltatrice: veniva quindi ribadita l'impossibilità di procedere con l'esecuzione dei lavori, allegando un ulteriore aggiornamento del cronoprogramma, anch'esso peraltro elaborato in via interlocutoria, attese le problematiche tuttora irrisolte di cui sopra;
- in data 02.05.2022 veniva redatto il verbale di sopralluogo in cui la DL affermava che l'impresa non aveva iniziato l'esecuzione dei lavori né aveva presentato dettagliato cronoprogramma dei lavori;
- in data 04.05.2022 il RUP e la DL invitavano l'impresa al sopralluogo per la data del 05.05.2022;
- con lettera del 05.05.2022 l'impresa ribadiva e confermava le riserve espresse in riferimento all'ordine di servizio n. 2 del 20.04.2022 in relazione alla convocazione del 04.05.2022 per il sopralluogo del 05.05.2022;
- nel verbale di cantiere del 05.05.2022 la DL affermava che fino a quella data non era stata eseguita alcuna lavorazione e che l'impresa soltanto la settimana precedente aveva recintato lungo la via Damiano Chiesa una piccola area di cantiere con due container ed affisso un cartellone di cantiere; veniva inoltre sottolineato che questi container si trovavano in un luogo non previsto dal piano di sicurezza e per il cui posizionamento l'impresa non aveva mai fatto richiesta. La DL ordinava quindi all'impresa di rimuovere i container e la recinzione posizionata di fronte all'edificio blocco C2, poiché la realizzazione di un'area di cantiere in questo luogo non era stata approvata né dal coordinatore della sicurezza né dalla DL;
- con lettera del 09.05.2022 l'impresa contestava i contenuti espressi nel predetto verbale di cantiere della DL del 05.05.2022;
- in data 16.05.2022 l'impresa inviava una PEC per evidenziare gravi errori e/o lacune progettuali, corredata da due relazioni tecniche a firma di Professionisti terzi all'uopo incaricati;
- con determinazione n. 227/2022 del 30.05.2022, su proposta del RUP, il Sostituto direttore di ripartizione & Direttore d'ufficio, con una motivazione costituita da 38 considerazioni, adottò le seguenti misure:
 - la comunicazione PEC del 19.05.2022 all'impresa con l'allegata bozza incompleta non è da considerare e in ogni caso viene integralmente sostituita dalla presente determinazione;
 - per le ragioni sopra esposte, e con riferimento a tutte le controdeduzioni alle precedenti riserve dell'impresa già comunicate, nonché alla motivazione sopra esposta, vengono respinte in quanto infondate la riserva dell'impresa del 02.05.2022 all'ordine di servizio n. 2 del 20.04.2022, nonché le sue annotazioni del 05.05.2022 e quelle del 09.05.2022;
 - Ai sensi dell'art. 108, comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016, viene accertata e dichiarata la risoluzione del contratto stipulato in data 02.12.2021 per inadempimento dell'impresa;

- si dispone l'incameramento della cauzione per l'importo di 106.830,65 Euro a parziale copertura dei danni subiti dalla stazione appaltante a causa del mancato avvio dei lavori fino ad oggi, anche in considerazione del fatto che dovrà essere bandita una nuova gara con prezzi diversi e con perdita di tempo;
- l'amministrazione aggiudicatrice si riserva di procedere contro l'impresa per il risarcimento dei danni non coperti dalla cauzione;
- si conferma di procedere alla comunicazione all'autorità competente (ANAC) della risoluzione del contratto;
- che con missiva del 24.05.2022 l'impresa prese atto della determinazione di risoluzione già inviata in bozza il 19.05.2022, contestò tale improvvida iniziativa con la massima fermezza, ribadì che sarebbe in corso di notifica un ricorso per accertamento tecnico preventivo ex art. 696 c.p.c. finalizzato all'accertamento giudiziale delle molteplici cause ostative all'avvio delle lavorazioni, siano esse di carattere progettuale, oppure dipendenti dall'effettivo stato dei luoghi. Il tutto, finalizzato all'accertamento della responsabilità della Committenza e del RUP per la risoluzione in parola, con le connesse azioni di responsabilità e risarcitorie, oltre – evidentemente – alle segnalazioni alle Autorità competenti, tra cui l'ANAC, l'AGCM e la Corte dei Conti. Invitò i soggetti in indirizzo a non alterare o altrimenti modificare in alcun modo lo stato dei luoghi e delle aree di progetto;

-.-.-.-

Tutto quanto premesso e considerato, la parti evidenziano:

- che le rispettive ottiche hanno reciprocamente taluni spunti di pregio: in particolare, IPES ritiene di accedere alla deduzione dell'appaltatrice relativamente all'incremento dei prezzi delle materie prime da costruzione – sopravvenuto rispetto all'indizione, allo svolgimento ed all'esito stesso della procedura selettiva, e dipendente dal concatenarsi di una successione di eventi del tutto eccezionali e assolutamente imprevedibili per ambedue le parti - di tale entità da determinare un significativo squilibrio delle prestazioni contrattuali, derivandone che l'importo dell'appalto è ormai apprezzabilmente sottostimato rispetto al costo complessivo dell'Opera ed al valore della stessa;
- che tuttavia, le misure compensative offerte dall'Ordinamento positivo, con riguardo in special modo all'art. 26 del D.L. 17.05.2022 n. 50, conv. con modificazioni in legge 15 luglio 2022 n. 91, oltre ad avere efficacia limitata nel tempo, appaiono intrinsecamente inadeguate a ristabilire l'equilibrio economico tra le prestazioni di cui si compone l'affidamento;
- che, in tale situazione, vi è il fondato pericolo che l'esecuzione dei lavori non garantisca gli standard minimi qualitativi che è lecito attendersi dall'appaltatore;
- che, a tal fine, l'art. 30 del D.lgs. n. 50/2016 – in continuità con il previgente Codice – richiede che *“L'affidamento e l'esecuzione di appalti di opere, lavori, servizi, forniture e concessioni ai sensi del presente codice garantisc[a] la **qualità delle prestazioni** e si svolg[a] nel rispetto dei **principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza**. Nell'affidamento degli appalti e delle concessioni, le stazioni appaltanti rispettano, altresì, i principi di **libera concorrenza**, non discriminazione, trasparenza, **proporzionalità**, nonché di pubblicità con le modalità indicate nel presente codice”*;
- che, peraltro, l'art. 23, comma 16, sancisce l'obbligo per e S.A. di porre a base di gara prezzi adeguati ed aggiornati alle reali condizioni di mercato e, per quel che rileva, ai prezzi normalmente praticati nel territorio regionale in cui verrà eseguito l'intervento oggetto d'appalto;

- che vi è l'opportunità di evitare un procedimento giudiziale con prospettive di esito, durata e spese del tutto incerte per entrambe le parti;
- che un tale procedimento comporterebbe il blocco del cantiere per diversi anni, il rischio della perdita del contributo previsto dal Piano nazionale di ripresa e resilienza PNRR-PNC, nonché il rischio che gli inquilini dell'IPES si ritrovino per anni con abitazioni non sanate con ripercussioni sulla qualità della loro vita oltre che sul rapporto tra essi e lo stesso IPES;
- che IPES si impegna da anni a garantire un risanamento adeguato dello stato attuale ormai obsoleto;
- che gli ascensori allo stato attuale non rispecchiano più la normativa in relazione alle disposizioni per favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche, per cui andranno non appena possibile adattati alla nuova disciplina.

-.-.-.-.-

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

- 1) La determinazione dell'IPES n. 227/2022 del 30.05.2022 viene annullata in via di autotutela e/o comunque revocata.
- 2) Il contratto raccolta n. 1420 del 02.12.2021 viene risolto consensualmente a far data dal presente accordo.
- 3) L'IPES restituisce la cauzione rappresentata dalla garanzia fideiussoria definitiva della TUA Assicurazioni Spa n. 40094291004845 di data 01.12.2021.
- 4) Il RTI Arcfactory consegna all'IPES a titolo di indennizzo per l'occupazione materiale dei locali ricompresi nell'edificio interessato dai lavori di ristrutturazione per il periodo decorrente dalla consegna dei lavori e sino alla data della presente scrittura privata, un assegno circolare di importo pari ad € 50.000,00 intestato alla medesima IPES.
- 5) Trattandosi di risoluzione consensuale del contratto, non ricorrono i presupposti per una segnalazione del relativo atto all'ANAC.
- 6) IPES dichiara che la condotta tenuta dall'appaltatore in relazione al presente affidamento appare giustificata alla luce delle circostanze suesposte e non configura pertanto in alcun modo gli estremi del grave illecito professionale, ai sensi dell'art. 80, comma 5, lett. c), c-bis), c-ter) e c-quater) del D.lgs. n. 50/2016;
- 7) Con la sottoscrizione del presente accordo e con la puntuale e tempestiva esecuzione di quanto in esso pattuito le parti dichiarano che tra di loro non sussistono più reciproche pretese alla quali comunque rinunciano definitivamente.
- 8) Ogni parte si assume le spese del rispettivo legale, per cui le spese legali si hanno integralmente compensate.