



FONDAZIONE "CITTÀ DI SENIGALLIA"

DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 22 DEL 28.05.2020

Oggetto: Delibera inerente il *"Piano nazionale di edilizia abitativa PIPERRU 'Riqualificazione dell'isolato 'Orti del Vescovo'".* Stato dell'arte, situazione di criticità economica della "Fondazione Città di Senigallia", determinazioni conseguenti

L'anno duemilaventi, il giorno ventotto del mese di maggio alle ore 17:10, presso la sede legale della Fondazione "Città di Senigallia", sita in Senigallia (AN), Via del Seminario n. 1/B, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato in sessione ordinaria, in prima convocazione, in seduta segreta.

Con l'intervento dei Signori Consiglieri assegnati a questo Ente e in carica:

Presidente	Michelangelo Guzzonato	P
Vice Presidente	Alessandro Savini	P
Consigliere	Andrea Bacchiocchi	P
Consigliere	Daniele Corinaldesi	P
Consigliere	Francesco Mancini	P

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 0.

La presente seduta è presieduta dal Dott. Michelangelo Guzzonato, in qualità di Presidente e legale rappresentante *p.i.* e viene verbalizzata dal Direttore Dott. Francesco Costanzi.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO che con delibera n. 9 del 03.05.2012 il precedente Consiglio di Amministrazione della Fondazione "Città di Senigallia" decideva unanimemente di aderire al programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana, P.I.P.E.R.R.U., ovvero di riqualificazione dell'isolato denominato "Orti del Vescovo, dando mandato al R.U.P. Ing. Gianni Roccato di apportare quelle modifiche necessarie ad assicurare la congruità economica e tecnica del progetto;

PRESO ATTO che il progetto definitivo di riqualificazione dell'isolato "Orti del Vescovo", a seguito delle riunioni tenutesi in data 15.06.2012 e in data 27.06.2012, subiva delle importanti modifiche, con la necessità di richiedere una nuova adesione da parte dei committenti, tra cui la Fondazione "Città di Senigallia". Adesione che veniva statuita all'unanimità con delibera n. 15 del 30.06.2012;

CONSIDERATO che in data 18.12.2013 si svolgeva un'ulteriore riunione presso la Sala Giunta del Comune di Senigallia a cui partecipavano, oltre ai committenti, il R.U.P. Ing. Roccato e il Sindaco Maurizio Mangialardi. Per la Fondazione "Città di Senigallia" intervenivano, in rappresentanza del precedente C.d.A., i Consiglieri con delega al patrimonio Bacchiocchi e Corinaldesi;

PRESO ATTO che a seguito della sopra menzionata riunione l'allora Presidente Dott. Guzzonato riteneva opportuno convocare apposita seduta del Consiglio, in modo da rendere edotto tutto il C.d.A. in merito agli ultimi sviluppi del progetto "Orti del Vescovo" e concordare una comune linea di indirizzo;

CONSIDERATO che durante la seduta del precedente C.d.A. dell'11.01.2014 si rilevava come l'ingresso del nuovo socio E.R.A.P. nel progetto "Orti del Vescovo" apportasse vantaggi solo ad un committente, ovvero all'Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero. Inoltre, se per quanto concerneva gli altri due committenti il costo dell'opera rimaneva invariato, l'ultima versione del conto economico (denominato rev. 11) del sopra menzionato progetto, prevedeva per la Fondazione "Città di Senigallia" l'impegno di permutare parte della propria quota di proprietà dell'immobile, ricevendo in cambio una proprietà, sicuramente più preziosa a progetto completato, ma che avrebbe comportato un considerevole aumento delle spese da sostenere. Tale operazione era stata prevista e inserita nel nuovo conto economico senza chiedere alcun preventivo parere alla Fondazione "Città di Senigallia". Infine, il precedente Consiglio di Amministrazione concordava unanimemente che le tempistiche previste per la messa in appalto del progetto, imposte dal finanziamento regionale, erano troppo stringenti per realizzare un'opera così complessa;

PRESO ATTO che la sopra citata seduta si concludeva con delibera n. 5 dell'11.01.2014 dove il precedente Consiglio di Amministrazione statuiva all'unanimità di: *"dare mandato al Presidente affinché vengano attivati incontri tecnici e politici per chiarire la posizione degli altri committenti in merito all'effettiva volontà di realizzare il Progetto "Orti del Vescovo"";*

PRESO ATTO che in data 15.03.2014 si teneva un'ulteriore seduta del precedente Consiglio di Amministrazione a seguito della quale con delibera n. 14 si statuiva all'unanimità quanto di seguito riportato:

- *"di convocare una seduta straordinaria ed urgente del Consiglio di Amministrazione, da tenersi alla presenza del R.U.P. Ing. Gianni Roccato per il 19.03.2014 alle ore 15,30, presso la sede del Comune di Senigallia Palazzo ex G.I.L., sito in viale Leopardi n. 6. A tale riunione saranno invitati a partecipare anche i progettisti Arch. Mario Gentili e Arch. Tonino Sartini;*
- *di stabilire che durante la riunione verranno affrontati i seguenti argomenti:*
 1. *completa illustrazione, attraverso l'uso di planimetrie dettagliate, delle permutate previste nell'ultima versione del conto economico (denominato rev. 11), con individuazione delle proprietà che verranno acquisite dalla Fondazione Città di Senigallia;*
 2. *discussione in merito alla possibilità di mettere in appalto, come rischio di impresa, il costo derivante dalla realizzazione dei portici, mentre, nell'ultima versione del conto economico (denominato rev. 11), tale spesa è stata suddivisa e posta a carico dei committenti;*
 3. *verifica in merito all'entità del contributo regionale spettante alla Fondazione Città di Senigallia, che dovrà essere lo stesso previsto nel progetto/conto economico precedentemente approvato dal C.d.A., appurando che la partecipazione dell'E.R.A.P. al consorzio ancora da costituire, non dovrà comportare una diminuzione del contributo originariamente assegnato all'Ente;*
 4. *rinvio di ogni impegno in merito all'acquisto della proprietà denominata "Bar dei Cacciatori" successivamente alla data di costituzione del consorzio."*

PRESO ATTO che, come deciso nella delibera sopra indicata, l'allora Presidente Dott. Guzzonato convocava con urgenza la seduta del Consiglio di Amministrazione alle ore 15:30 del 19.03.2014, da tenersi presso la sede del Comune di Senigallia (Palazzo ex G.I.L.), Viale Leopardi n. 6, a cui partecipavano, su espresso invito, il R.U.P. del P.I.P.E.R.R.U. Ing. Gianni Roccato, la sua collaboratrice Arch. Daniela Giuliani, i progettisti Arch. Mario Gentili e Arch. Tonino Sartini;

CONSIDERATO che durante il predetto incontro emergeva l'esigenza della Fondazione "Città di Senigallia" di rendere reversibili alcuni passaggi divenuti indispensabili per la realizzazione del progetto "Orti del Vescovo", in modo da diminuire i rischi complessivi della commessa a carico dell'Ente. In particolare, il precedente Consiglio di Amministrazione accettava di realizzare le permutate proposte all'atto della costituzione del c.d. "Soggetto Attuatore" a patto di condizionare l'effetto traslativo della proprietà al buon esito della gara di appalto. In merito al costo per la realizzazione dei Portici, il precedente Consiglio di Amministrazione chiedeva che tale onere fosse interamente sostenuto dall'impresa vincitrice dell'appalto. Inoltre, il precedente Consiglio chiedeva al R.U.P. Ing. Roccato di appurare se l'E.R.A.P., in qualità di nuovo committente, fosse disponibile a sostenere, oltre al costo del progetto esecutivo ancora da realizzare, anche la propria quota del costo del progetto definitivo già terminato. Infine, il precedente Consiglio chiedeva al R.U.P. Ing. Roccato di informare gli altri committenti della volontà della Fondazione "Città di Senigallia" di scambiare due alloggi a libero mercato in cambio di due alloggi ad edilizia residenziale sociale così da incrementare la quota del finanziamento regionale spettante all'Ente, riducendo il costo dell'opera a carico della Fondazione;

PRESO ATTO che, alla luce di quanto emerso durante la sopra citata discussione, con delibera n. 22 del 19.03.2014 il precedente Consiglio di Amministrazione statuiva all'unanimità quanto di seguito riportato:

- *“di aderire, in linea di massima, alla luce di quanto emerso durante l'odierna seduta, al programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana (c.d. P.I.P.E.R.R.U.), ovvero di riqualificazione dell'isolato denominato “Orti del Vescovo”;*
- *di rinviare la completa adesione al sopra indicato progetto ad altra seduta”;*

PRESO ATTO che in data 24.07.2014 si teneva una nuova riunione presso i locali del Comune di Senigallia (Palazzo ex G.I.L.), Viale Leopardi n. 6, in merito al progetto denominato “Orti del Vescovo”, a cui partecipavano tutti i committenti e, per conto della Fondazione “Città di Senigallia”, l'allora Consigliere con delega al patrimonio Daniele Corinaldesi. Quest'ultimo riferiva l'esito di tale incontro al precedente Consiglio di Amministrazione al termine della seduta del 31.07.2014, come risulta da relativo verbale delle comunicazioni del Consiglio;

PRESO ATTO, nello specifico, che l'allora Consigliere Corinaldesi riferiva quanto di seguito riportato. In primo luogo, i committenti in difficoltà economica avevano dichiarato di aver trovato la necessaria copertura finanziaria per sostenere l'opera, quindi, il progetto “Orti del Vescovo”, che sembrava destinato a non realizzarsi, poteva ufficialmente proseguire. In secondo luogo, stante le continue richieste dei committenti di modifiche ad un progetto di per sé molto complesso, la cui realizzazione era vincolata ad un contributo regionale che necessitava di tempistiche non ulteriormente derogabili, il R.U.P. Ing. Roccato aveva avanzato a tutti i committenti presenti la proposta di redigere un documento d'intesa, la cui sottoscrizione avrebbe comportato, per ogni committente, la necessità di definire internamente se partecipare o meno al progetto. Per aiutare l'Ing. Roccato nella stesura di tale atto, certamente complesso, alcuni committenti avevano deciso di incaricare il Dott. Pellegrini dello Studio Pellegrini A.P.D.C. di Senigallia.

In terzo luogo E.R.A.P., da poco entrata nella commessa come committente, aveva manifestato l'esigenza di fungere da stazione appaltante per conto di tutti i committenti. Infatti E.R.A.P., in quanto ente pubblico deputato alla costruzione di opere pubbliche, disponeva nel suo organico di uffici e di personale qualificato per la progettazione e per l'appalto di lavori edili, non potendo quindi concorrere con gli altri committenti nell'incaricare a pagamento tecnici esterni;

PRESO ATTO che in data 06.09.2014 l'allora Presidente Guzzonato convocava apposita seduta del Consiglio di Amministrazione a cui invitava a partecipare il R.U.P. Ing. Gianni Roccato, accompagnato dall'Arch. Daniela Giuliani del Comune di Senigallia, i progettisti Arch. Mario Gentili e Arch. Tonino Sartini, per meglio chiarire e affrontare quanto emerso nella sopra citata riunione del 24.07.2014;

CONSIDERATO che durante la sopra citata seduta del C.d.A. il precedente Consiglio apprendeva come, su espressa richiesta di alcuni committenti, fossero nuovamente variate le superfici da permutare. Proprio le continue incertezze dei committenti e i frequenti ripensamenti, fonte di ripetute modifiche al progetto, avevano spinto il R.U.P. Ing. Roccato a proporre che venisse predisposto un comune documento d'impegno che definisse, sulla base delle precise indicazioni dei committenti, il progetto “Orti del Vescovo” sotto l'aspetto architettonico, economico - contabile, la cui sottoscrizione da parte di ciascun committente avrebbe comportato l'assunzione di un formale atto di impegno che avrebbe infine impedito ulteriori ripensamenti. Il precedente Consiglio di Amministrazione, approvando la proposta del R.U.P. Ing. Roccato e come ulteriore contributo per dare maggior completezza a tale documento, anche sotto l'aspetto legale, offriva il supporto dell'Avv. Boccioletti del Foro di Bologna, con cui l'Ente aveva da anni attivato un servizio di consulenza legale e che quindi poteva fornire la sua

opera professionale, senza alcun costo ulteriore, a vantaggio non solo della Fondazione "Città di Senigallia", ma di tutti i committenti;

PRESO ATTO che, stante quanto emerso durante la sopra citata seduta, con delibera n. 37 del 06.09.2014 il precedente Consiglio di Amministrazione statuiva all'unanimità quanto di seguito riportato:

- *"di dare mandato al Presidente Dott. Guzzonato affinché incarichi l'Avv. Filippo Boccioletti del Foro di Bologna, consulente legale della Fondazione Città di Senigallia, di prestare la propria consulenza legale al progetto "Orti del Vescovo", sulla base della convenzione annuale sottoscritta dall'Ente con l'Avv. Boccioletti.*
- *di rinviare l'adesione al progetto "Orti del Vescovo", ulteriormente modificato, ad altra seduta del Consiglio di Amministrazione";*

PRESO ATTO che in data 11.11.2014 si teneva un incontro presso i locali del Comune di Senigallia (Palazzo ex G.I.L.), Viale Leopardi n. 6, a cui partecipava tutto il precedente Consiglio di Amministrazione della Fondazione "Città di Senigallia", il R.U.P. Ing. Roccato, l'Arch. Giuliani, l'Avv. Boccioletti, il Dott. Pellegrini e i progettisti Architetti Gentili e Sartini. L'allora Presidente Guzzonato aveva appositamente organizzato tale incontro in modo da permettere ai sopra citati professionisti di illustrare a tutto il precedente Consiglio il documento elaborato, la cui sottoscrizione sarebbe stata oggetto di successiva seduta del Consiglio di Amministrazione;

CONSIDERATO che i sopra indicati professionisti illustravano al precedente Consiglio di Amministrazione il documento intitolato: *"Accordo tra i soggetti costituenti il c.d. "soggetto attuatore" per l'attuazione del piano nazionale edilizia abitativa. Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana - PIPERRU - riqualificazione dell'isolato "Orti del Vescovo"*", esponendo compiutamente il contenuto degli atti ad esso allegati e rispondendo alle domande dei Consiglieri.

Nello specifico, l'Avv. Boccioletti e il Dott. Pellegrini rendevano edotto il riunito Consiglio in merito al contenuto del sopra citato accordo, il quale avrebbe inoltre comportato per i committenti l'impegno a sottoscrivere due ulteriori documenti, entrambi allegati al testo dell'accordo. Il primo, costituito da uno schema di convenzione tra i committenti e il Comune di Senigallia e il secondo, poiché ancora al vaglio di E.R.A.P., presentato solo in bozza e illustrato dal R.U.P. Ing. Roccato.

Infine, l'Arch. Giuliani spiegava al precedente Consiglio di Amministrazione, attraverso l'uso di planimetrie, le permute che si sarebbero dovute realizzare, così come concordate tra tutti i committenti e i costi dell'opera sulla base del progetto definitivo, comprensivo del contributo regionale;

PRESO ATTO che l'allora Presidente Dott. Guzzonato, ritenendo trascorso sufficiente tempo affinché i Consiglieri potessero meditare sul contenuto della sopra indicata riunione dell'11.11.2014, convocava una seduta del Consiglio di Amministrazione per l'11.12.2014 presso i locali del Comune di Senigallia (Palazzo ex G.I.L.), Viale Leopardi n. 6, indicando il seguente unico argomento all'ordine del giorno: *"Delibera di adesione definitiva all'attuazione del piano nazionale edilizia abitativa. Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana - PIPERRU - riqualificazione dell'isolato "Orti del Vescovo"*". Per consentire ai precedenti Consiglieri di chiarire eventuali ed ulteriori dubbi, il Dott. Guzzonato chiedeva l'ulteriore presenza del Dott. Esposto, Economo e Responsabile del 1° Settore Affari Generali della Fondazione "Città di Senigallia", del R.U.P. Ing. Roccato, dell'Arch. Giuliani, del commercialista

Dott. Pellegrini. Assente, causa pregressi impegni lavorativi a Bologna, l'Avv. Boccioletti il quale però si rendeva comunque disponibile ad intervenire, se necessario, in *conference call*;

PRESO ATTO che con delibera n. 54 del 11.12.2014 avente il seguente oggetto: *"Delibera di adesione definitiva all'attuazione del piano nazionale edilizia abitativa. Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana - PIPERRU - riqualificazione dell'isolato "Orti del Vescovo."*, il precedente Consiglio di Amministrazione, dopo approfondita discussione, statuiva a maggioranza dei presenti quanto di seguito riportato:

- *"di approvare il progetto definitivo denominato: "Piano nazionale di edilizia abitativa PIPERRU "Riqualificazione dell'isolato "Orti del Vescovo" finalizzato all'edilizia agevolata e al recupero ambientale/funzionale di servizi collettivi pubblico/privati" depositato dai progettisti Arch. Gentili e Arch. Sartini presso gli uffici amministrativi della Fondazione Città di Senigallia, come da lettera di trasmissione protocollata al n. 82 in data 17.01.2014 (Doc. 1);*
- *di conferire all'Arch. Gentili e all'Arch. Sartini l'incarico per la progettazione esecutiva e la direzione lavori operativa in merito all'opera denominata: "Piano nazionale di edilizia abitativa PIPERRU "Riqualificazione dell'isolato "Orti del Vescovo" finalizzato all'edilizia agevolata e al recupero ambientale/funzionale di servizi collettivi pubblico/privati". Per tale incarico, gli Architetti Gentili e Sartini percepiranno l'importo complessivo netto pari ad euro 295.000,00 oltre ad IVA e contributi previdenziali. Tale compenso verrà suddiviso, pro quota, tra tutti i committenti. Il Consiglio di Amministrazione affida all'Ing. Gianni Roccato il più ampio mandato per il conferimento di tale servizio e la stipula del relativo contratto, in nome e per conto della Fondazione Città di Senigallia;*
- *di approvare il documento intitolato: "ACCORDO TRA I SOGGETTI COSTITUENTI IL C.D. "SOGGETTO ATTUATORE" PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO NAZIONALE EDILIZIA ABITATIVA. PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - PIPERRU - RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLATO "ORTI DEL VESCOVO"" e tutti i suoi documenti allegati, materialmente e fisicamente allegati alla presente delibera (Doc. 2) a formarne parte integrante e sostanziale;*
- *di approvare specificatamente il documento allegato denominato allegato N e intitolato: "PROSPETTO DI SINTESI IMPEGNO ECONOMICO: AMMONTARE DELL'IMPEGNO ECONOMICO DI CIASCUN SOGGETTO", dando atto che, con la presente delibera, la Fondazione Città di Senigallia assume il seguente impegno economico:*

USCITE	RIFERIMENTO	IMPORTO
Costo di realizzazione	Allegato I	3.120.181,08
Contributo di costruzione	Allegato G	236.911,10
Spese generali	Allegato L	481.260,84
Acquisto aree	Allegato E	398.145,11
ENTRATE	RIFERIMENTO	IMPORTO
Finanziamento pubblico	Allegato M	884.322,06
Cessione aree	Allegato E	571.798,14

SALDO	RIFERIMENTO	IMPORTO
Impegno economico Fondazione	Allegato N	2.780.377,94

- di approvare specificatamente il documento allegato denominato allegato F e intitolato: "SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO NAZIONALE EDILIZIA ABITATIVA. PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - PIPERRU - RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLATO "ORTI DEL VESCOVO"", conferendo espressamente mandato al Presidente Dott. Guzzonato a sottoscrivere il sopra menzionato documento, in nome e per conto della Fondazione Città di Senigallia;
- di approvare specificatamente il documento allegato denominato allegato H e intitolato: "SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO DI SERVIZI ENTE REGIONALE PER L'ABITAZIONE PUBBLICA - REGIONE MARCHE", nominando l'Ing. Gianni Roccato, Dirigente dell'Area Tecnica Territorio Ambiente del Comune di Senigallia, quale rappresentante e tecnico di fiducia dei "Soggetti Privati" compresa anche la Fondazione Città di Senigallia, conferendo espressamente a quest'ultimo mandato a sottoscrivere il sopra indicato documento in nome e per conto della Fondazione Città di Senigallia;
- di approvare specificatamente il documento allegato denominato allegato O e intitolato: "SCHEMA CONTRATTO PRELIMINARE DI CESSIONE DI AREE CON DIRITTI EDIFICATORI A TITOLO ONEROSO, conferendo espressamente mandato al Presidente Dott. Guzzonato a sottoscrivere il sopra menzionato documento, in nome e per conto della Fondazione Città di Senigallia;
- di dare pieno mandato al R.U.P. Ing. Roccato ad individuare, di comune accordo con gli altri committenti, un notaio di fiducia per la stipula dei sopra indicati documenti.";

PRESO ATTO che in data 22.01.2015 si teneva presso l'Episcopio, sito a Senigallia (AN), Piazza Garibaldi n. 3, un incontro organizzato dal Comune di Senigallia durante il quale tutti i committenti, compresa la Fondazione "Città di Senigallia" sottoscrivevano l'accordo economico e durante il quale veniva illustrato il progetto di riqualificazione di Piazza Garibaldi;

PRESO ATTO che sulla base di quanto deliberato dal precedente Consiglio di Amministrazione l'allora Presidente Dott. Guzzonato sottoscriveva in data 26.05.2015 e innanzi al Notaio Dott. Biondi la seguente documentazione:

- "Convenzione per l'attuazione del piano nazionale edilizia abitativa. Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana - PIPERRU - riqualificazione dell'isolato "Orti del Vescovo"", il quale veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Senigallia in data 29.05.2015 al n. 1312, Serie 1T;
- "Contratto preliminare di cessione dei aree con diritti edificatori a titolo oneroso", il quale veniva registrato in data 10.06.2015 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ancona, Ufficio Territoriale di Senigallia al n. 716, Serie 3;

PRESO ATTO che con documento datato 25.01.2016 l'Ing. Roccato provvedeva ad affidare ai



progettisti Arch. Gentili e Sartini l'incarico per la progettazione esecutiva del progetto di riqualificazione "Orti del Vescovo"

PRESO ATTO che nel frattempo incominciavano i lavori di riqualificazione di Piazza Garibaldi;

PRESO ATTO che in data 17.03.2017 si insediava il nuovo Consiglio di Amministrazione con la riconferma per un secondo mandato del Dott. Guzzonato Michelangelo, del Geom. Bacchiocchi Andrea e del Sig. Corinaldesi Daniele. Il Dott. Guzzonato veniva inoltre nuovamente eletto come Presidente dell'Ente. Nuovi membri del C.d.A. il Sig. Mancini Francesco e il Sig. Savini Alessandro, quest'ultimo eletto Vice Presidente dell'Ente;

PRESO ATTO che in data 22.05.2017 i progettisti Arch. Sartini e Arch. Gentili presentavano ai committenti appositamente convocati presso lo studio dell'Arch. Sartini il progetto esecutivo. Al termine del predetto incontro il progetto veniva sottoscritto per presa visione e accettazione da tutte le persone intervenute e, per la Fondazione "Città di Senigallia", dal Consigliere Francesco Mancini;

PRESO ATTO che il progetto risultava ancora incompleto, mancando di documenti fondamentali, come la parte strutturale;

PRESO ATTO che il progetto esecutivo veniva infine consegnato all'Ing. Roccato solo in data 21.09.2017. Pertanto, con pec del 23.09.2017 l'Ing. Roccato comunicava ad E.R.A.P. che il progetto era pronto e disponibile e che pertanto poteva procedere ad avviare la procedura di verifica e di validazione. Contestualmente, l'Ing. Roccato chiedeva ad E.R.A.P., in qualità di R.U.P., di formulare un cronoprogramma per le attività di sua competenza: validazione del progetto e predisposizione del disciplinare di gara in modo da poter definire una data per l'emissione del bando di gara;

PRESO ATTO che il ritardo accumulato poneva a serio rischio il finanziamento previsto da fondi regionali per la realizzazione degli edifici ad edilizia sociale residenziale. Infatti, in base alla convenzione stipulata con la Regione Marche i lavori dovevano terminare entro il mese di giugno dell'anno 2018;

PRESO ATTO che i primi mesi dell'anno 2018 venivano dedicati ad approfondire le modalità di espletamento della gara pubblica, con l'analisi e lo scambio di pareri tra E.R.A.P., l'Ing. Roccato e il consulente legale dell'Ente, l'Avv. Filippo Boccioletti;

PRESO ATTO che in data 17.07.2018 si teneva presso la Sala Giunta del Comune di Senigallia un

incontro convocato dal Sindaco, con la partecipazione dell'Ing. Roccato, dell'Arch. Giuliani e dei committenti del progetto "Orti del Vescovo". Per la Fondazione partecipava ancora una volta il Consigliere Mancini. Durante l'incontro veniva comunicato che la Regione Marche aveva rivisto il cronoprogramma per l'esecuzione dell'intervento prorogando i tempi inizialmente previsti. Al termine dell'incontro tutti i presenti decidevano di sottoscrivere innanzi al Notaio Biondi un atto per la costituzione di una "*Comunione tra le parti*" ai fini di rendere chiara la normativa da applicare per l'espletamento della gara d'appalto e più agevole la regolazione dei rapporti economici tra i vari committenti e tra i committenti e la futura impresa appaltatrice;

PRESO ATTO che con comunicazione datata 11.09.2018 e protocollata al n. 952, il Presidente avanzava le seguenti richieste: cessione all'impresa appaltatrice degli oneri per la costruzione di n. 7 negozi, da progetto spettanti all'Ente e cessione di parte degli appartamenti ad edilizia sociale residenziale ad E.R.A.P.. Tutto ciò al fine di ridurre la spesa, stante il tempo trascorso dal progetto originario, il mutamento delle condizioni di mercato ed una minore liquidità della Fondazione;

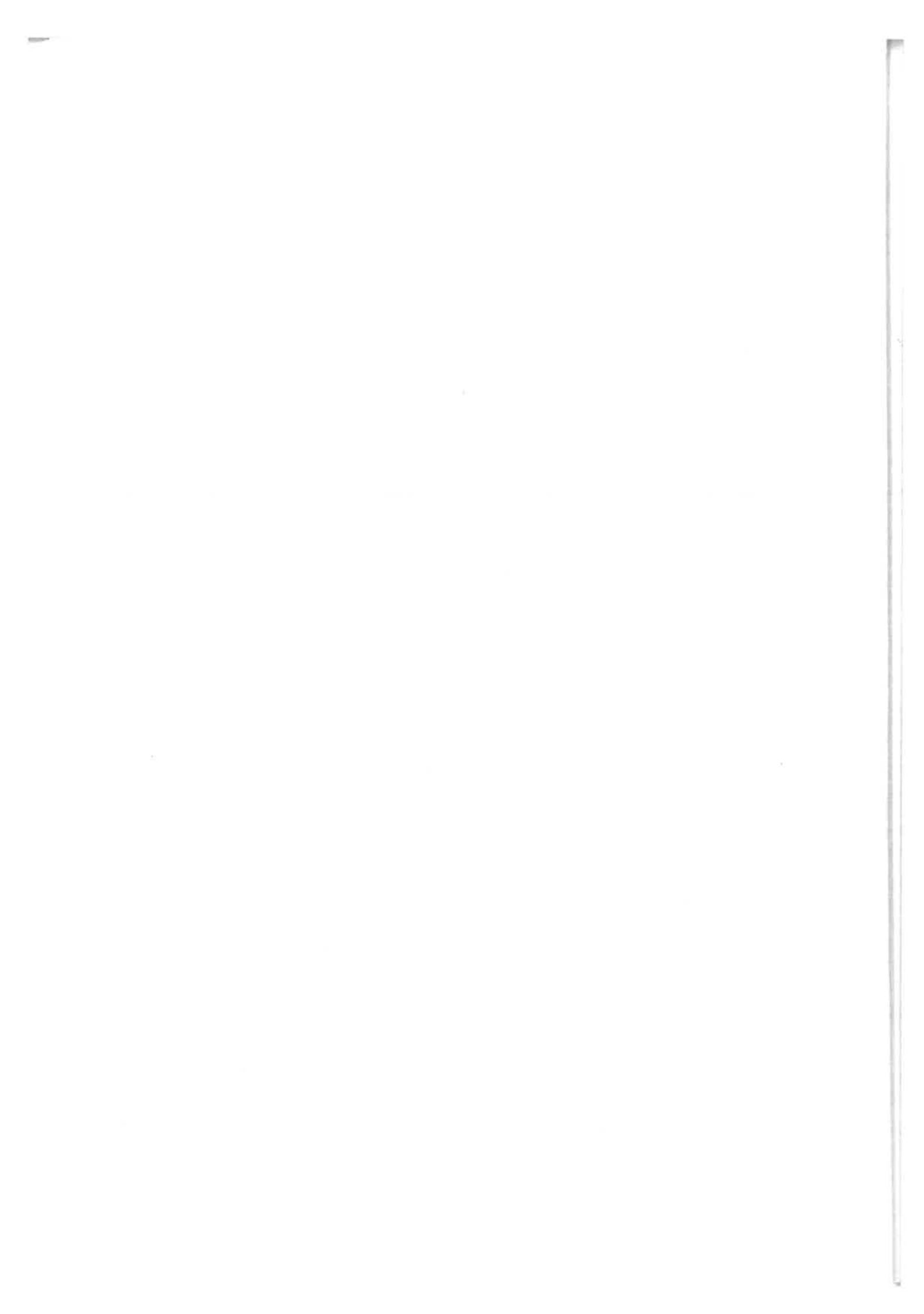
PRESO ATTO che con nota ricevuta tramite pec in data 20.09.2018 e protocollata in pari data al n. 991 E.R.A.P. comunicava che, stante l'importo a base di gara del progetto da realizzare, pari ad € 13.618.410,19, l'attuale normativa non consentiva al proprio ufficio tecnico di verificare il progetto, limitato fino ad importi pari ad € 5.548.000,00. Pertanto, si rendeva necessario effettuare una gara per l'affidamento del servizio di verifica del progetto con una spesa a base d'asta pari ad € 93.853,72, da ripartire tra i vari committenti. Quindi E.R.A.P. chiedeva ad ogni committente di formalizzare il proprio assenso alla maggiore spesa. Tale formalizzazione veniva sottoscritta dal Presidente e comunicata ad E.R.A.P. con pec del 04.10.2018;

PRESO ATTO che stante il tempo trascorso dalla consegna del progetto esecutivo i progettisti avanzavano formale richiesta per avere la liquidazione di quanto di loro spettanza, vincolato per contratto alla validazione del progetto esecutivo;

PRESO ATTO che in data 06.12.2018 il Sindaco provvedeva ad indire una riunione a cui partecipavano tutti i committenti e, per la Fondazione "Città di Senigallia", il Presidente. Al termine della riunione i committenti autorizzavano l'Ing. Roccato a liquidare ai progettisti, in deroga al contratto sottoscritto, 1/3 dell'onorario previsto per la redazione del progetto esecutivo. Ciò veniva riferito dall'Ing. Roccato ai progettisti con la rassicurazione che E.R.A.P. aveva preso l'impegno di completare la validazione del progetto entro il mese di febbraio dell'anno 2019;

PRESO ATTO che in data 21.12.2018, su mandato del Presidente e come da accordi presi tra tutti i committenti durante la riunione del 06.12.2018, la Fondazione "Città di Senigallia" provvedeva a liquidare un acconto della propria parte delle spese del progetto esecutivo;

PRESO ATTO che in data 31.05.2019 avveniva l'implosione di una parte del tetto dell'immobile di proprietà dell'Ente afferente ai Portici Ercolani. A seguito dell'intervento dei Vigili del Fuoco e del relativo verbale spedito al Comune di Senigallia, l'Ente provvedeva ad inviare in urgenza un'impresa edile la quale, in collaborazione con la Polizia Municipale, procedeva al transennamento con barriere da cantiere per tutta la lunghezza dello stabile a 3 metri dal perimetro;



PRESO ATTO che a seguito di quanto accaduto e sopra descritto, con ordinanza del Sindaco n. 307 del 10.06.2019 veniva ordinato all'Ente di procedere alla messa in sicurezza del fabbricato, così da garantire la pubblica e privata incolumità, entro e non oltre la data del 18.07.2019;

PRESO ATTO che, incaricato il Geom. Pesaresi, quest'ultimo provvedeva a far eseguire alla stessa ditta che aveva effettuato il transennamento in urgenza, le seguenti misure: puntellamento mediante inserimento di puntelli a croce fissa anche in corrispondenza del piano, rimodulazione del transennamento del fabbricato, con conseguente occupazione del suolo pubblico. Stante l'adozione delle predette misure, il Geom. Pesaresi inviava propria dichiarazione, attestante l'assenza di pericolo per la pubblica e privata incolumità, la quale veniva spedita al Comune di Senigallia in adempimento all'ordinanza sindacale sopra citata;

PRESO ATTO che, stante l'assenza del permesso a costruire del progetto "Orti del Vescovo", l'apposizione delle transenne comportava il pagamento della tassa per l'occupazione del suolo pubblico, per la spesa di € 9.365,00 in 4 mesi (dal 01.06.2019 al 30.09.2019);

PRESO ATTO che il 12.11.2019 alle ore 18:30 presso la Sala Giunta del Comune di Senigallia il Sindaco convocava tutti i committenti del progetto "Orti del Vescovo" ad un incontro per trattare i seguenti temi: validazione del progetto, rilascio del permesso a costruire, demolizione immobili pericolanti;

PRESO ATTO che durante la predetta riunione veniva comunicato ai committenti che la verifica del progetto era tutt'ora in corso essendo emersa la richiesta di risposta a circa 250 osservazioni, in relazione alle quali stavano lavorando gli Arch. Gentili e Sartini. Inoltre, il Sindaco proponeva ai committenti, prima di procedere all'esperimento della gara, di demolire quasi tutta la quinta urbana, lasciando integra la sola parte utilizzata dal bar A.C.L.I.. Per quanto concerneva la Fondazione, la demolizione anticipata avrebbe risolto qualsiasi rischio derivante dalla parte dell'immobile collabente eliminando altresì l'onere del pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico.

Durante la predetta riunione veniva posta dai membri del C.d.A. dell'Ente presenti (il Vice Presidente Savini, il Consigliere Corinaldesi e il Consigliere Mancini) l'eventuale problematica derivante dalla possibile perdita della volumetria, qualora l'Ente avesse accondisceso a demolire anticipatamente l'immobile e l'opera, per un qualsiasi motivo, non fosse più realizzata, con conseguente abbandono del progetto. L'Ing. Roccato rassicurava i predetti Consiglieri che la volumetria, a demolizione avvenuta, non sarebbe andata persa e, a supporto di quanto affermato, prendeva l'impegno di inviare apposita nota scritta;

PRESO ATTO che in data 14.11.2019 perveniva email da parte del Comune di Senigallia di contenuto meramente tecnico, senza alcuna spiegazione o atto d'impegno;

PRESO ATTO che l'Ente provvedeva pertanto a sottoporre il predetto documento al proprio consulente legale, l'Avv. Filippo Boccioletti;

PRESO ATTO che nel frattempo il Consiglio incaricava il Geom. Pesaresi di procedere al deposito presso il Comune di una pratica CILA per la messa in sicurezza dell'immobile di Via Portici Ercolani;

PRESO ATTO che a fronte del deposito della pratica sopra descritta la tassa di occupazione del suolo pubblico veniva sospesa fino al 09.06.2020;

PRESO ATTO che l'Ing. Roccato stabiliva un incontro per il 28.11.2019, a cui invitava a partecipare tutti i committenti, al fine di illustrare il disciplinare di gara e concordare la giusta strategia, cioè come coniugare l'interesse economico con il risultato qualitativo. In sostanza se nel disciplinare di gara dare maggiore rilevanza all'offerta economica o alle proposte di miglioramento progettuale;

PRESO ATTO che con pec del 04.12.2019 l'Ing. Roccato poneva ai committenti i seguenti 5 quesiti di cui chiedeva risposta in tempi brevi:

1. *"Conferma o meno della disponibilità a procedere alla immediata demolizione delle parti di vs. proprietà"*
2. *Conferma o meno dell'assenso alla impostazione della bozza di disciplinare che vi è stata illustrata in ordine alla proporzione dei punteggi (cfr. documento in bozza allegato)*
 - 80 punti punteggio tecnico
 - 20 punti punteggio economico
3. *Conferma all'applicazione della formula che assegnerà il punteggio economico in modo da non forzare eccessivi ribassi d'asta con introduzione di idoneo coefficiente esponenziale alfa nella formula $C(i) = (Ri/R_{max}) \times P$*
4. *Conferma della disponibilità a sottoscrivere una specifica dichiarazione che confermi lo stanziamento delle risorse economiche, di spettanza, necessarie ad avviare la gara d'appalto con idonea copertura finanziaria*
5. *Conferma di assenso all'utilizzo del confronto a coppie per l'assegnazione dei punteggi qualitativi*
6. *Conferma dell'assenso all'utilizzo del metodo della doppia riparametrizzazione dei punteggi"*

Alla predetta pec l'Ing. Roccato provvedeva ad allegare bozza del disciplinare di gara illustrato durante la riunione 12.11.2019;

PRESO ATTO che con pec del 10.12.2019 i progettisti inviavano all'Ing. Roccato la prima parte del documento con le risposte richieste dall'Ente verificatore, specificando altresì che la seconda ed ultima parte della documentazione di risposta (relativa a computi metrici, capitolato speciale d'appalto e documenti economici/contrattuali), poteva essere redatta solo a seguito dell'avvenuta risposta, da parte di tutti i committenti, dei quesiti posti dall'Ing. Roccato con sua pec del 04.12.2019;

PRESO ATTO che per rispondere al punto n. 4 della pec dell'Ing. Roccato sopra indicato, cioè quello relativo alla disponibilità a sottoscrivere una specifica dichiarazione a conferma di idonea copertura finanziaria dell'opera, diveniva necessario che i progettisti comunicassero ad ogni committente la propria parte della spesa da sostenere, essendo stato redatto solo un computo metrico generale;

PRESO ATTO che nel frattempo era pervenuto parere dell'Avv. Boccioletti in base al quale il Consiglio decideva di non anticipare le opere di demolizione, ritenendo non certo il mantenimento della volumetria;

PRESO ATTO che su mandato del Consiglio di Amministrazione e in risposta ai quesiti richiesti dall'Ing. Roccato con sua pec del 04.12.2019, il Direttore provvedeva con pec del 29.01.2020 ad inviare all'Ing. Roccato documento di risposta protocollato in pari data al n. 108 e di seguito riportato:

“OGGETTO: Riqualificazione dell’isolato “Orti del Vescovo” finalizzato all’edilizia agevolata e al recupero ambientale/funzionale di servizi collettivi pubblico/privati. Risposta ai quesiti richiesti.

Gentile Ingegnere,

la presente su mandato del Consiglio di Amministrazione e in relazione ai quesiti da Lei posti nella Sua nota del 04.12.2019 (prot n. 2019/72630 – Fascicolo VI/4 - 2011/4) per rispondere come segue.

In relazione al punto n. 1, Le comunico la non disponibilità della Fondazione “Città di Senigallia” a procedere all’immediata demolizione della propria porzione dell’immobile.

Per quanto concerne le richieste di indicazioni tecniche contenute nei successivi punti n.ri 2, 3, 5 e 6, Le confermo l’assenso del Consiglio alle soluzioni da Lei proposte.

Infine e per quanto concerne il punto n. 4, Le confermo la disponibilità dell’Ente a sottoscrivere una specifica dichiarazione, secondo il modulo da Lei successivamente predisposto, a garanzia della copertura finanziaria del progetto da appaltare e in relazione alla quale si attende che siano terminati i calcoli dell’impegno economico che la Fondazione dovrà sostenere.

Cordialmente.”

PRESO ATTO che al fine di completare il quadro economico dell’opera con la ripartizione delle spese afferenti a ciascun committente, l’Arch. Giuliani, su mandato dell’Ing. Roccato, provvedeva con email del 22.02.2020 a chiedere ad ogni committente le spese sostenute in relazione al progetto “Orti del Vescovo”;

PRESO ATTO che con email del 27.02.2020 la Fondazione “Città di Senigallia” provvedeva ad inviare all’Arch. Giuliani quanto richiesto;

PRESO ATTO che a partire dalla fine del mese di febbraio 2020 non si sono più avute notizie in merito al progetto “Orti del Vescovo”, complice sicuramente anche l’emergenza dettata dal Covid-19;

PRESO ATTO che durante la discussione della presente delibera emerge l’opinione comune di tutto il riunito Consiglio di Amministrazione che, stante la crisi finanziaria in cui versa l’Ente, occorre avvertire i soci committenti che la Fondazione, pur non disconoscendo la validità del progetto, risulta priva dei fondi necessari per sostenere l’opera, rendendosi pertanto necessario rinviare la prosecuzione del progetto, così come già fatto in passato per gli altri committenti quando erano anch’essi in difficoltà;

PRESO ATTO che il Presidente riepiloga e specifica al Consiglio di Amministrazione il contenuto della *Convenzione per l’attuazione del piano nazionale edilizia abitativa. Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana – PIPERRU – riqualificazione dell’isolato “Orti del Vescovo”* sottoscritta in data 26.05.2015 innanzi al Notaio Dott. Biondi, disciplinante tra l’altro i reciproci impegni e gli obblighi assunti, anche dal punto di vista economico, dai soggetti committenti “privati” coinvolti nel processo. In particolare il Presidente evidenzia la necessità che della questione mancanza di fondi e necessità di rinvio del Progetto “Orti del Vescovo” venga investito, in un primo momento anche ufficiosamente vista la situazione pandemica, il Sindaco del Comune di Senigallia. Infatti, a norma della Convenzione sottoscritta, il Comune per cause di forza maggiore può disporre che vengano meno, senza alcun danno e/o risarcimento, gli impegni assunti dai soci committenti “privati” coinvolti nel processo Orti del Vescovo.

Ancora, il Presidente, visto il silenzio, probabilmente dovuto alla situazione pandemica, sottolinea

l'importanza di chiedere al Comune di Senigallia se permane l'interesse agli "Orti del Vescovo" in capo a questo ente, se vi sono state comunicazioni ulteriori con gli enti sovraordinati, e se il finanziamento statale riconosciuto al progetto risulta ad oggi confermato.

PRESO ATTO che durante il Consiglio di Amministrazione concorda con le considerazioni svolte dal Presidente

CON votazione **UNANIME**;

DELIBERA

- compatibilmente con la situazione di emergenza dettata dal Covid 19 di delegare il Presidente affinché investa, in un primo momento anche ufficiosamente, il Sindaco del Comune di Senigallia degli aspetti di criticità relativi al progetto Orti del Vescovo appena evidenziati, nonché del fatto che la Fondazione "Città di Senigallia", pur non disconoscendo la validità del progetto, risulta priva dei fondi necessari per sostenere l'opera
- compatibilmente con la situazione di emergenza dettata dal Covid 19 di delegare il Presidente ad avvertire i soci committenti, in un primo momento anche ufficiosamente, che la Fondazione "Città di Senigallia", pur non disconoscendo la validità del progetto, risulta priva dei fondi necessari per sostenere l'opera, rendendosi pertanto necessario rinviare la prosecuzione del progetto "Orti del Vescovo", così come già fatto in passato per gli altri committenti, quando erano anch'essi in difficoltà.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente

Dott. Michelangelo Guzzonato

[Signature]



Il Direttore

Dott. Francesco Costanzi

[Signature]



I Consiglieri:

Vice Presidente Alessandro Savini

P

Consigliere Andrea Bacchiocchi

P

Consigliere Daniele Corinaldesi

P

Consigliere Francesco Mancini

P

[Signature]
[Signature]

ORD. 2021

[Signature] 23/07/2021

