



**Comune di Ravenna**

Area: AREA INFRASTRUTTURE CIVILI

Servizio proponente: AREA INFRASTRUTTURE CIVILI

Dirigente: Massimo Camprini

Cod. punto terminale: INFCIV

Ravenna, 01/08/2023

Fascicolo: N.278/2012

Classifica: 6.5

N.° proposta: 2028

#### DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE 1864/2023

**OGGETTO: REALIZZAZIONE DI NUOVO POLO DI UFFICI PUBBLICI NELL'AMBITO DEL PROGETTO URBANISTICO "CORSO SUD" - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 3 - UFFICI COMUNALI E ARPAE.**

**INTRODUZIONE NEL PROGRAMMA NEGOZIALE DEL CONTRATTO DELLA FIGURA DEL CONTRATTO A FAVORE DI TERZI..**

#### IL DIRIGENTE

##### **Premesso che:**

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 547/113254 del 02/12/2008, è stato approvato il progetto esecutivo dei *“Lavori di costruzione di un Polo di Uffici Pubblici nell’ambito del progetto urbanistico Corso Sud unità minima di intervento n. 3”* relativo alla realizzazione di n. 2 palazzine uso uffici pubblici, una destinata ad uffici del Comune di Ravenna ed una destinata ad uffici e laboratori ARPAE;
- come previsto nel bando di gara, l’aggiudicazione dell’appalto è avvenuta ai sensi dell’art. 53 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dell’art. 83 del D.P.R. 554/99 e cioè **sostituendo parte dell’erogazione del corrispettivo per l’esecuzione dei lavori relativi agli uffici Comunali con la cessione della proprietà dei beni immobili di proprietà dell’Amministrazione Comunale indicati nei documenti di gara;**
- con Determinazione Dirigenziale F7 n. 31 del 08/11/2013 p.g. n. 136438/2013 l’appalto è stato aggiudicato alla migliore offerta congiunta (prezzo per la congiunta acquisizione dei beni ed esecuzione dei lavori) ai sensi dell’art. 83, comma 5, del D.P.R. n. 554/99 presentata dall’Impresa Passarelli S.p.a.;
- in data 15/01/2014 è stato stipulato, in forma pubblica amministrativa, tra il Comune di Ravenna, Arpae (committenti) e l’impresa appaltatrice Passarelli SpA, il contratto per l’appalto dei lavori sopra indicati Rep. 1180;
- con specifico riferimento al corrispettivo dovuto dal Comune di Ravenna l’art 3 BIS del suddetto contratto esplicita il valore dei lavori per l’edificio comunale pari ad Euro 8.064.813,35 oltre ad IVA ed il valore dell’offerta per l’acquisto degli immobili pari ad Euro 4.495.000,00 al netto di IVA, e prevede che la differenza venga corrisposta in corso di avanzamento dei lavori mediante SAL;
- il medesimo art 3 BIS del suddetto contratto Rep. 1180 del 15/01/2014 prevede altresì che *“decorso il termine complessivo di 9 mesi (6 mesi + 3 mesi) dalla data del certificato di ultimazione, senza che sia intervenuto il collaudo provvisorio o in caso di sua emissione, in assenza di esplicito e motivato diniego all’approvazione dello stesso, si concretterà il diritto della Passarelli al trasferimento in proprietà degli immobili di cui sopra, senza altre formalità temporali, considerando a tale effetto come avvenuta l’approvazione del certificato di collaudo provvisorio”;*

- in corso di esecuzione dell'appalto sono state approvate diverse varianti contrattuali e da ultimo in data in data 20 luglio 2021 è stato sottoscritto il "Contratto aggiuntivo a seguito di perizia suppletiva e di Variante n.5" Rep 2221/2021, che ha definito, tra l'altro, il termine per la conclusione dei lavori e precisato che ai fini della cessione degli immobili rappresentanti corrispettivo parziale dell'appalto occorre fare riferimento al certificato di collaudo provvisorio emesso con riferimento anche solo all'edificio di competenza del Comune di Ravenna;
- i lavori relativi all'edificio comunale sono terminati in data 16/12/2021 mentre quelli relativi all'edificio ARPAE sono terminati in data 09/03/2023 come da Verbale di Constatazione e Consistenza sottoscritto in pari data;
- durante l'esecuzione dei lavori, fino ad oggi, sono stati emessi n. 27 SAL a fronte dei quali il Comune di Ravenna ha emesso nei confronti della Passarelli SpA, in corrispondenza di fatture di quest'ultima, fatture a titolo di acconto della cessione degli immobili che sarà perfezionata con l'atto notarile di cessione degli immobili stessi a titolo di parziale corrispettivo per l'esecuzione dei lavori;
- il Comune di Ravenna e la società Passarelli SpA, in relazione al detto appalto di realizzazione del nuovo polo di uffici pubblici in Via Berlinguer a Ravenna, si danno reciprocamente atto che la Passarelli SpA ha emesso rituali fatture e che, a sua volta, il Comune di Ravenna ha emesso rituali fatture relativamente al trasferimento degli immobili da trasferirsi in esecuzione degli accordi previsti nel contratto di appalto: in particolare il Comune di Ravenna ha emesso nei confronti della società Passarelli SpA le fatture numero 1086 del 2019, n. 1196 del 2019, n. 1177 del 2019, n. 600 del 2020, n. 14 del 2022 n. 15 del 2022, n. 251 del 2022, n. 565 del 2022;
- più in particolare il Comune di Ravenna ha già emesso nei confronti di Passarelli SpA n. 3 fatture, per un imponibile complessivo di euro 1.069.119,29, in regime di reverse charge (relativamente all'immobile di via Sant'Agata) e n. 5 fatture, per un imponibile complessivo di euro 3.425.880,71, IVA al 22% esigibilità immediata, relativamente alle aree edificabili oggetto di cessione [*euro 1.069.119,29 + euro 3.425.880,71 = euro 4.495.000,00*];
- il valore attribuito agli immobili da cedere alla Passarelli - in base all'offerta economica presentata dalla stessa società in sede di gara - è di euro 4.495.000,00 che nell'atto notarile di cessione dovrà essere ripartito in base agli importi già fatturati dal Comune di Ravenna alla Passarelli SpA rispettivamente per l'edificio di Via Sant'Agata (euro 1.069.119,29) e per le aree edificabili in Via Fontana e in Via Severini (euro 3.425.880,71), coerentemente a quanto indicato al punto precedente. Per la cessione non dovrà essere versato denaro dalla parte acquirente (Passarelli SpA) alla parte alienante (Comune di Ravenna) in quanto il trasferimento avverrà ai sensi dell'art 53 del d.lgs. 163/2006 a titolo di corrispettivo dovuto dal Comune in virtù del citato contratto di appalto e precisamente per un importo pari ad euro 4.495.000,00 per il quale risultano già emesse rituali fatture come sopra esplicitato, in ossequio a quanto previsto nell'art. 3 bis del contratto di appalto Rep. 1180 del 15/01/2014;
- con note del 13/05/2022 (acquisite al p.g. del Comune di Ravenna al n. 107467) la Passarelli SpA chiedeva l'accoglimento dell'indicazione del terzo GIEMME IMMOBILIARE SRL con sede in Roma Via Parioli 63 - 00197 Roma, quale beneficiario per le aree edificabili (Area 2: prolungamento di Via Fontana di mq. 2141 e Area 3: Area Corso Nord – Lotto A di mq. 2490) e l'accoglimento dell'indicazione del terzo "Fallimento 10 del 2022 del tribunale di Ravenna – Fallimento della Società Elettra Impianti Srl con sede legale in Ravenna Via A.Grandi 47 in persona del Curatore p.t. rag. Stefania Tarantola" quale beneficiario dell'immobile di via Sant'Agata identificato al N.C.E.U. sez. RA Fg. 78 map. 63 sub 7;

- successivamente con mail del 28/09/2022 l'Avv. Calogero Fuccillo, per conto della Passarelli SpA trasmetteva bozza di atto di cessione redatto dal Notaio Dello Russo nel quale si prevedeva che la Passarelli spa intendeva, ai sensi dell'art. 1197 c.c., far acquisire la proprietà di beni immobili che costituiscono parziale corrispettivo per i lavori svolti in esecuzione del contratto di appalto Rep. 1180 del 15/01/2014 utilizzando a tal fine lo schema del contratto a favore di terzi, ai sensi degli articoli 1411 e seguenti del Codice Civile;
- a fronte di tale richiesta dell'appaltatore / parte acquirente di introdurre nel contratto di cessione degli immobili la figura del contratto in favore di terzo (art 1411 comma 2 del Codice civile), al fine di estinguere sue posizioni debitorie nei confronti di società terze (art 1197 del Codice Civile), sono stati richiesti alcuni chiarimenti ai quali lo Studio legale Associato Calogero & Fuccillo per conto della Passarelli SpA, come da corrispondenza in atti, ha fornito puntuali riscontri;

#### **Rilevato che:**

- il Codice dei contratti pubblici di cui al d.lgs. 163/2006, applicabile al contratto Rep 1180/2014, non prevede la possibilità di individuare un terzo se non tramite lo strumento della cessione di credito di cui all'art 117; istituto completamente diverso da quanto proposto dall'appaltatore;
- il vigente Codice degli appalti di cui al d.lgs.50/2016 (non applicabile al contratto in ragione del principio *tempus regit actum*) contempla ora questa possibilità (art 191 del d.lgs. 50/2016 come modificato dall'art 112 comma 1 lett. a) del d.lgs. 19/04/2017 n. 56);
- al fine di approfondire la questione che presenta oggettivi elementi di complessità giuridica e di interdisciplinarietà è stato acquisito, nell'ambito delle attività di supporto al RUP, un parere dall'Avv. Alessandro Secondo Massari (autorevole e riconosciuto esperto nella materia della contrattualistica pubblica, già Direttore della Rivista "Appalti & Contratti");
- nel suddetto parere reso con nota del 22/12/2022 (acquisito al p.g. 266009/2022) in ordine alla richiesta dell'appaltatore sopra delineata, dopo approfondite ed articolate motivazioni, si concludeva, fra le altre cose, rilevando che:

*<< La modifica al contratto rep. 1180/2014, comportante la stipula della cessione dei beni immobili a titolo di parziale corrispettivo dell'appalto in favore del terzo indicato dall'appaltatore stesso, può essere inquadrata quale "modifica di un contratto in corso di esecuzione" non avente carattere sostanziale, e può ritenersi legittima e conforme ai principi affermati dalla giurisprudenza eurounitaria, come recepiti nelle direttive UE in materia di appalti pubblici. >>*

- sempre nel citato parere veniva anche suggerita la possibilità di valutare, in assenza di disposizioni direttamente applicabili alla fattispecie, e in ossequio ai generali principi dell'azione amministrativa, alcune misure procedimentali correlate al provvedimento di modifica (pubblicazione di un avviso di modifica dell'originario programma negoziale al fine di garantire la massima trasparenza dell'operazione modificativa e consentire ai terzi la valutazione circa la tutela delle proprie ragioni e verifiche nei confronti del "terzo" beneficiario degli immobili) cui si intende dare puntualmente seguito;
- in data 21/03/2023 è stato prodotto da parte del Notaio Avv. Andrea dello Russo un parere (acquisito al p.g. 58794/2023) in ordine alla corretta modalità di tassazione del suddetto contratto a favore di terzo nell'ambito del trasferimento da effettuarsi dal Comune di Ravenna alla società Passarelli SpA in esecuzione di quanto previsto nel contratto di appalto Rep. 1180 del 15/01/2014;

**Rilevato**, quindi, che per quanto tutto sopra richiamato si ritiene che la richiesta dell'appaltatore possa essere accolta in quanto rappresenta una modifica non sostanziale che non altera in alcun modo l'originario equilibrio contrattuale tra prestazioni e controprestazioni e non introduce nuovi elementi tali da poter, ex post, alterare la par

condicio tra gli operatori che hanno o avrebbero potuto partecipare alla procedura di gara per l'affidamento del contratto di cui trattasi.

Inoltre, un eventuale rifiuto della richiesta dell'appaltatore - alla luce delle articolate argomentazioni contenute nelle note prodotte dallo Studio legale Associato Calogero & Fuccillo per conto dell'appaltatore stesso - in base alle quali la richiesta di applicazione della figura del contratto a favore del terzo alla fattispecie in oggetto discenderebbe direttamente da alcune norme del codice civile – potrebbe anche causare contenzioso. L'accoglimento della richiesta dell'appaltatore evita, quindi, anche tale possibilità laddove - nella fase finale di esecuzione del contratto di appalto ove si tratta esclusivamente di stabilire le modalità di corresponsione all'appaltatore di quanto da esso dovuto a fine lavori - si valuta prevalente l'interesse pubblico alla definitiva conclusione del contratto;

**Visto e considerato anche che:**

- è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna per 61 giorni consecutivi dal 13/04/2023 al 12/06/2023 apposito “AVVISO AI CREDITORI NELL'AMBITO DEI LAVORI DI UN NUOVO POLO DI UFFICI PUBBLICI NELL'AMBITO DEL PROGETTO URBANISTICO CORSO SUD UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N.3 UFFICI COMUNALI E UFFICI ARPA - RECLAMI PER DANNI SUBITI IN CORSO DI ESECUZIONE.” (atto prot. n. 2023/ 75869, Albo Pretorio n. 2023 / 1951) rispetto al quale non sono pervenuti reclami;
- verrà pubblicato un ulteriore e specifico avviso dell'adozione della presente determinazione sul sito internet del Comune di Ravenna e sulla *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana* al fine di garantire la massima trasparenza dell'operazione modificativa e consentire ai terzi la valutazione circa la tutela delle proprie ragioni e verifiche nei confronti del “terzo” beneficiario degli immobili e/o dell'appaltatore;
- i suddetti avvisi rappresentano un ulteriore accorgimento procedimentale idoneo a tutelare eventuali ragioni di terzi ed a garantire massima trasparenza alla (seppur non sostanziale) modifica del contratto;

**Vista** inoltre la documentazione antimafia acquisita nei confronti dei terzi indicati dall'appaltatore (in atti):

- Elettra Impianti srl, in Fallimento con sede in Ravenna alla Via Grandi n. 45 Capitale Sociale euro 20.000,00 interamente sottoscritto e versato, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna 00472440395, R.E.A. n. 93209;
- GIEMME IMMOBILIARE S.R.L., con unico socio, con sede legale in ROMA in VIA PARIOLI n. 63, P.IVA: 07947061219, con capitale sociale di Euro 100.000 (centomila/00) interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di ROMA al n. 07947061219 e al R.E.A. al n. 1625893;

**Viste** altre certificazioni e documentazioni circa i profili di idoneità morale delle suddette imprese acquisite in atti;

**Richiamata** infine la determinazione dirigenziale n. 1805 del 25/07/2023 (p.g. n.0159398/2023) nella quale si è deciso, fra le altre cose, di confermare che il pagamento a saldo dell'appalto, per quanto di competenza del Comune di Ravenna, avverrà mediante trasferimento in proprietà delle aree poste in permuta così come previsto dal disciplinare di gara e dal Contratto d'appalto Rep. 1180/2014;

**DETERMINA**

1. Di accogliere, per i motivi di cui in premessa che si intendono qui integralmente riportati, la richiesta presentata dall'appaltatore Passarelli SpA di introdurre nel programma negoziale del contratto di appalto Rep. 1180 del 15/01/2014 relativo alla “Realizzazione di nuovo Polo Uffici nell'ambito del Progetto Urbanistico Corso Sud Unità Minima di intervento n.3 Uffici Comunali e ARPAE”, la figura del contratto

a favore di terzi di cui all'art. 1411 comma 2 del codice civile al fine di estinguere posizioni debitorie (art. 1197 codice civile) nei confronti di:

- Elettra Impianti srl, in Fallimento con sede in Ravenna alla Via Grandi n. 45 Capitale Sociale euro 20.000,00 interamente sottoscritto e versato, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna 00472440395, R.E.A. n. 93209;
- GIEMME IMMOBILIARE S.R.L., con unico socio, con sede legale in ROMA in VIA PARIOLI n. 63, P.IVA: 07947061219, con capitale sociale di Euro 100.000 interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di ROMA al n. 07947061219 e al R.E.A. al n. 1625893;

facendogli acquisire la proprietà dei beni immobili indicati all'art. 3 BIS del sopra richiamato contratto Rep. 1180 del 15/01/2014, demandando all'atto notarile l'individuazione dei dettagli delle suddette cessioni;

2. di pubblicare uno specifico avviso dell'adozione della presente determinazione sul sito internet del Comune di Ravenna e sulla *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana* al fine di garantire la massima trasparenza dell'operazione modificativa e consentire a terzi la valutazione circa la tutela delle proprie ragioni e verifiche nei confronti del "terzo" beneficiario degli immobili e/o dell'appaltatore;

3. di dare atto che il ruolo di Responsabile del procedimento è rivestito dall' Ing. Angela Marchetti.

***IL CAPO AREA***

***Massimo Camprini***

*(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii)*