

## **ATTO DI TRANSAZIONE**

**Circa l'esecuzione e le controversie relative al contratto per "Lavori di ristrutturazione di una palazzina nel centro direzionale di Via Beethoven Ferrara da destinarsi a sede decentrata di delegazione comunale ed uffici di polizia" perfezionato il 18.09.2018 rep. ACER Ferrara n. 3/2018 (CUP: B71E17000190007 - CIG: 74570253B3)**

tra

COMUNE DI FERRARA, con sede legale in Ferrara, p.zza municipale n. 2 Municipio in persona dell'ing Ferruccio Lanzoni dirigente autorizzato con delibera di G.C. .... ,  
(di seguito anche "Comune", "Stazione Appaltante" o "Committente")

e

**CLEA S.c. – Impresa Cooperativa di Costruzioni Generali** (ora in concordato preventivo), con sede legale in Campolongo Maggiore (VE), Via Roma n. 26/c (C.F. e P.I. 00166600270), in persona del legale rappresentante p.t. \_\_\_\_\_, (di seguito anche "CLEA" o "Appaltatore")  
di seguito congiuntamente anche le "parti".

### **Premesso che**

- con Deliberazione della Giunta Comunale di Ferrara n. 215/2018 del 02.05.2018, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato il Progetto Esecutivo relativo ai lavori di *"ristrutturazione di una palazzina nel centro direzionale di Via Beethoven Ferrara da destinarsi a sede decentrata di delegazione comunale ed uffici di polizia"*;
- in forza di apposita Convenzione con il Comune di Ferrara, ACER riceveva l'incarico di esperire la gara d'appalto per la selezione dell'operatore economico esecutore dei lavori e quindi procedere alla sottoscrizione del relativo contratto assumendo il ruolo e la funzione di Stazione Appaltante a nome e per conto del Comune di Ferrara;
- in data 04.05.2018 ACER provvedeva alla pubblicazione del bando di gara (GURI serie speciale n. 50/2018), per un importo a base d'asta fissato in € 3.162.533,23 (IVA esclusa), di cui € 76.819,75 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi del D.Lgs. 50/2016;

- con Provvedimento di Urgenza del Presidente n. 10 del 30.07.2018, ratificato dal Consiglio di Amministrazione di ACER con Delibera n. 43 del 21.08.2018, venivano approvate le risultanze della procedura di gara con aggiudicazione definitiva dei lavori in favore di CLEA S.c. per un importo, al netto del ribasso d'asta del 10,93% offerto, di € 2.825.264,75 (oltre IVA), comprensivo degli oneri per la sicurezza pari a € 76.819,75;
- il finanziamento dell'intervento era assicurato con "Piano di recupero di iniziativa pubblica ex direzionale pubblico di Via Beethoven" comparto Corti di Medoro, Ferrara";
- in data 18.09.2018 veniva sottoscritto dalle parti il relativo contratto d'appalto Rep. n. 3/2018, per un corrispettivo complessivo convenuto a corpo di € 2.825.264,75 (oltre IVA), di cui € 2.748.445,00 per lavori ed € 76.819,75 oneri per la sicurezza;
- il termine per l'ultimazione delle opere appaltate veniva fissato in 300 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori, che veniva sottoscritto il 24.09.2018 con conseguente termine di ultimazione fisato al 21.07.2019;
- i lavori, con Verbale dei 02.01.2019, venivano sospesi a far data dal 21.12.2018;
- con Verbale del 06.06.2019, essendo cessate le cause di sospensione, veniva disposta la ripresa dei lavori, fissandosi il nuovo termine contrattuale al 04.01.2020;
- nel corso dei lavori, la Stazione Appaltante emetteva gli Ordini di Servizio nn. 1 e 2 con cui ordinava all'Impresa di dare corso a talune prestazioni, urgenti e necessarie, sebbene non comprese nel contratto d'appalto, nelle more della approvazione di una Perizia di Variante suppletiva che ricomprendesse dette lavorazioni oggetto dei menzionati Ordini di Servizio nn. 1 e 2;
- in data 24.05.19 con DD n.1261/2019 veniva approvata la perizia di variante tecnica e suppletiva n.1, riguardante: eventi imprevisti e imprevedibili; miglioramenti funzionali richiesti dal Corpo di Polizia Municipale; aspetti di carattere strutturale, che portava ad euro 3.069.655,23 (oltre IVA) i lavori aggiudicati;
- con Verbale del 05.08.2019 veniva disposta la sospensione parziale dei lavori; in particolare venivano sospese le lavorazioni preordinate alla costruzione di divisorii interni, all'esecuzione di intonaci e degli impianti;
- con OdS n. 3 del 30.09.2019, veniva ordinato all'Impresa di procedere alla

realizzazione degli intonaci Rei e di tagli strutturali;

- in data 17.10.19 con DD n.2643/2019, conseguente ad orientamento di Giunta del 16.07.2019, veniva approvata la perizia di variante tecnica e suppletiva n.2, riguardante: destinazione del fabbricato ad uso esclusivo del Corpo di Polizia Municipale; inserimento nuove opere richieste dal Corpo di Polizia Municipale, che portava ad euro 3.124.242,88 (oltre IVA) i lavori aggiudicati;

- il 18.11.2019, rimosse le cause impeditive all'esecuzione delle opere, veniva sottoscritto il Verbale di ripresa dei lavori, con fissazione di nuovo termine per l'ultimazione dei lavori al 13.07.2020;

- nonostante la ripresa dei lavori, l'Appaltatore lamentava di non essere nelle condizioni di dare impulso alla realizzazione delle attività secondo le originarie previsioni, in considerazione della necessità, rappresentata dalla Stazione Appaltante, di soddisfare sopravvenute esigenze che imponevano la modifica della distribuzione interna del Piano Terra (layout). Inoltre, riteneva necessarie talune variazioni strutturali per fare fronte a talune criticità statiche, peraltro non rilevabili se non all'esito dell'esecuzione delle opere di demolizione;

- l'Appaltatore in occasione dei SSAALL n. 4 (per lavori a tutto il 28.1.2019) e n. 5 (per lavori a tutto il 28.01.2020), apponeva sugli atti contabili d'appalto le riserve nn. 1 e 2, con le quali reclamava il ristoro dei maggiori oneri sofferti in dipendenza del prolungamento dei lavori e, quindi, dell'anomalo andamento della fase esecutiva;

- in data 01.06.2020 CLEA S.c. depositava domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo ex artt. 160 e 161, comma 6, L.F. avanti al Tribunale di Venezia il quale, con Decreto del 26/09/2020, disponeva la sospensione dell'appalto assentito da ACER Ferrara per il periodo di 60 giorni;

- con decreto del 9 giugno 2020, il Tribunale di Venezia, verificata la sussistenza dei requisiti di legge ed in assenza di istanza di fallimento pendenti avverso la Società, concedeva il termine di 120 giorni, nominando Commissari giudiziale il dr. Dante Scibilia, poi prorogati rispettivamente di ulteriori 60 giorni e 90 giorni con decreti del 12 novembre 2020 e del 23 dicembre 2020;

- in data 09 aprile 2021 Clea presentava al Tribunale di Venezia la proposta di

concordato preventivo con continuità aziendale;

- in data 17.03.2021 veniva disposta la sospensione dei lavori in ragione della emergenza sanitaria determinata dalla diffusione del virus COV- SARS 2;

- nelle more di quanto sopra riepilogato la Stazione Appaltante ravvisava la necessità, determinata da eventi ed esigenze sopravvenute, di introdurre un'ulteriore Perizia di Variante (n. 3), dando conseguentemente corso alla relativa redazione;

- i contenuti tecnici – economici della riferita perizia di variante sono stati condivisi da ACER Ferrara e Clea con la conseguenza che questa Impresa è disponibile a completare i lavori alla stregua di quanto risultante anche dalla perizia di variante n. 3 così come predisposta e definita da ACER Ferrara;

- peraltro, per la corretta conclusione del contratto si ritiene necessario risolvere tutte le questioni pendenti e dunque anche le criticità correlate all'andamento dei lavori che hanno determinato l'apposizione ed esplicazione sugli atti contabili delle riserve a mezzo delle quali sono stati richiesti, a diverso titolo, compensi aggiuntivi;

- in tale quadro residua anche la necessità di ricondurre ad equità il contratto, ripristinando l'equilibrio economico dello stesso, tenendo conto che per effetto dell'emergenza sanitaria e dell'andamento anomalo del mercato i costi primi dei materiali e delle forniture hanno subito un imprevisto e imprevedibile incremento tale da incidere sul sinallagma contrattuale; ciò anche alla stregua dei principi declinati dall'Ufficio del massimario della Suprema Corte di Cassazione con la Relazione n. 56 dell'8.8.2020;

- le Parti, manifestando l'intendimento di proseguire nel rapporto contrattuale, hanno dato corso ad interlocuzioni volte ad affrontare le criticità da risolvere per dare impulso alle attività esecutive, nonché a definire le riserve iscritte in corso d'opera dall'Appaltatore allo scopo di poter risolvere ogni e qualsiasi questione impeditiva la corretta e spedita esecuzione dei lavori e il relativo tempestivo completamento;

- il contratto d'appalto rep. 3/2018 perfezionato in data 18.9.2018 tra Acer Ferrara e Clea e inserito nella proposta presentata da Clea al Tribunale di Venezia quale attività strategica per la continuità aziendale;

- con il presente Atto Transattivo ed in ragione delle suesposte circostanze, le parti intendono, dunque, disciplinare la prosecuzione delle prestazioni dedotte nel contratto perfezionato *inter partes* il 18.09.2018.

***Tutto ciò premesso e considerato***

*Le parti convengono quanto segue:*

*Clea Sc – Impresa Generale Costruzioni e Comune di Ferrara, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 208 del D.Lgs. 50/2016, intendono transigere, alle sotto riepilogate condizioni, tutte le criticità dell'appalto preordinato alla "ristrutturazione di una palazzina nel centro direzionale di Via Beethoven Ferrara da destinarsi a sede decentrata di delegazione comunale ed uffici di polizia" al fine di poter dare impulso, senza soluzioni di continuità alle lavorazioni residue e completare conseguentemente le opere.*

*La premessa fa parte integrante della presente transazione*

**1.**

*L'impresa si obbliga a realizzare completare i lavori residui e già previsti dal contratto e dalle perizie di variante precedenti nonché dare corso anche all'esecuzione dei magisteri contemplati nella perizia di variante n. 3, come da relazione tecnica ed economica in data 26/08/21 prot. 14882 trasmessa da Acer a firma del direttore dei lavori e del responsabile del procedimento allegata (sub 1) al presente atto, il valore della quale, già condiviso con la Stazione Appaltante è pari a € 299.557,09 oltre IVA, comprensiva degli ulteriori interventi per la sicurezza resi necessari a causa della pandemia covid.*

*Pertanto, per il completamento delle opere Clea sarà tenuta a realizzare lavori per complessivi € 3.423.799,97 oltre IVA.*

*L'impresa si obbliga altresì a realizzare gli interventi di ripristino del cantiere, deteriorato a causa della sospensione dei lavori, come precisati nel computo trasmesso da Clea sc e ritenuti necessari e congrui da Acer in apposita nota conseguente a sopralluogo entrambi allegati al presente atto (sub 2), interventi stimati in €. 31.000,00; l'impresa rinuncia e si accolla una parte di detto importo accettando il ridotto corrispettivo di €. 22.000,00 oltre IVA che il comune si obbliga a pagare;*

## **2.**

*La Stazione Appaltante, anche alla stregua di quanto indicato nella menzionata Relazione 56/2020 del massimario della Corte di Cassazione, riconosce a Clea Sc l'effettivo valore dei materiali e delle forniture da impiegare nel completamento dei lavori, conseguente all'imprevisto e imprevedibile incremento dei costi cui si è assistito nel periodo marzo 2020 – marzo 2021.*

*Detto incremento risulta dalla relazione presentata dall'impresa in data 09/07/21 prot. CL/243 ed allegata al presente atto (sub 3), le cui risultanze vengono ritenute fondate e congrue ad eccezione dei materiali relativi alla realizzazione degli impianti fotovoltaici. Pertanto, a fronte di una stima complessiva degli aumenti dei prezzi, indicata da detta relazione in €.193.900,00, dedotto quanto relativo al fotovoltaico si accerta un importo di €. 174.437,70 cui si applica ulteriore riduzione di €. 13.955,00 pari all'alea dell'8% a carico dell'appaltatore in analogia a quanto disposto dalla L. 106/21; vengono pertanto riconosciuti per aumento prezzi dei materiali, complessivi €.160.482,68 oltre IVA che verranno pagati nei singoli SAL applicando ai materiali interessati dai lavori svolti l'aumento specificamente previsto per gli stessi ridotto dell'alea del 8%. Con la precisazione che tale aumento è riconosciuto per le opere residue precedenti la perizia di variante n. 3 che ha già tenuto conto dei nuovi prezzi.*

## **3.**

*A fronte delle riserve iscritte per complessivi €.370.000,00, Clea accetta la minore somma di € 314.000,00 (oltre IVA) a tacitazione di qualsiasi pretesa, domanda e/o richiesta e, dunque, a saldo e stralcio degli importi reclamati con le riserve iscritte ed esplicate negli atti contabili, somma che il comune di Ferrara si obbliga a pagare.*

*Clea rinuncia a tutte le riserve e a far valere ulteriori riserve che siano fondate sui fatti assunti a presupposto di quelle oggetto di rinuncia*

## **4.**

*Il pagamento delle somme di cui ai precedenti punti 2 e 3 dovrà essere effettuato come segue:*

- L'incremento dei costi dei materiali e delle forniture dovrà essere liquidato in occasione dei singoli SSAALL in relazione ai lavori effettivamente eseguiti ed ai*

*materiali utilizzati; i SSAALL saranno redatti in conformità a quanto previsto nel contratto d'appalto originario, nel corso dell'esecuzione dei lavori e, dunque, le somme in questione saranno corrisposte a mezzo dei certificati di pagamento preordinati al versamento dei lavori via via eseguiti;*

- *La somma di € 314.000,00 (oltre IVA), a tacitazione delle riserve, dovrà essere corrisposta a mezzo di bonifico bancario sul c/c dedicato acceso presso Banca \_\_\_\_\_, cod. IBAN \_\_\_\_\_, in tre rate uguali di cui le prime due rispettivamente contestualmente al pagamento dei primi due SAL e l'ultima contestualmente al pagamento del conto finale.*

*Conseguentemente con l'avvenuto e tempestivo pagamento della suddetta somma, la scrivente società sarà soddisfatta di ogni pretesa o richiesta di cui alle riserve apposte sugli atti contabili e di non avere più nulla a che pretendere in relazione a dette riserve iscritte negli atti contabili dell'appalto.*

*In considerazione del contenuto della perizia di variante n. 3 Clea si impegnerà a completare i lavori entro 300 giorni, naturali e consecutivi dall'effettiva ripresa delle attività; per la ripresa dei lavori sarà disposto specifico verbale dalla Direzione dei Lavori.*

ooo

Su richiesta di Clea si è introdotta nella trattativa la seguente precisazione condivisa dalle parti trattanti:

*Nel caso di accordo sulla presente transazione, Clea provvederà a darne comunicazione al Commissario giudiziale della procedura di Concordato preventivo cui è soggetta, in ragione dei compiti di vigilanza sull'esercizio dell'impresa, richiedendo allo stesso di esprimere eventuali rilievi e/o ragioni ostative entro 15 giorni dal ricevimento.*

*Resta inteso che in caso di accettazione della transazione la sottoscrizione dell'accordo da parte di Clea sarà subordinata all'autorizzazione del Tribunale di Venezia, a seguito di parere del Commissario Giudiziale, fermo restando che qualora questo non formuli rilievi ovvero evidenzi ragioni ostative a procedere alla sottoscrizione di specifica scrittura privata a contenuto transattivo, la scrivente impresa interverrà alla firma con la conseguenza che riprenderà i lavori non appena sarà disposto il relativo verbale.*

*La sottoscrizione dell'accordo da parte del Comune di Ferrara sarà subordinata all'acquisizione da parte di Clea s.c. della predetta autorizzazione da parte del Tribunale di Venezia, a seguito di parere del Commissario Giudiziale, entro giorni 45 dalla comunicazione dell'adottanda deliberazione di Giunta che autorizza la transazione. Decorso tale termine il comune, con semplice comunicazione, potrà recedere dalla trattativa e dalla proposta transattiva senza alcuna responsabilità conseguente.*

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_



TRANSAZIONE COMUNE FERRARA - CLEA  
QUADRO ECONOMICO

		<b>IMPORTI</b>
		<b>(IVA compresa)</b>
	LAVORI E SICUREZZA PERIZIA DI VARIANTE N.3	329,512.80
	RIPRISTINI DEL CANTIERE PER LA RIPARTENZA	24,200.00
	ABNORME INCREMENTO DEI COSTI DEI MATERIALI	176,530.95
	TRANSAZIONE RISERVE	345,400.00
	TOTALE GENERALE	875,643.75

VARIAZIONI AL PEG D.LGS. 118/2011

Utilizzo nuove maggiori o minori entrate

sk	motivazioni	E	tit				cat	cap	az	oggetto	importo 2021	importo 2022	importo 2023	cassa	CdC	centro di costo
			mis	prog	tit	macr										
A	TRANSAZIONE CON SOC. CLEA S.C. PER RISTRUTTURAZIONE PALAZZINA CENTRO DIREZIONALE VIA BEETHOVEN - RISERVE	U								APPLICAZIONE AVANZO LIBERO	345.400,00	-	-	345.400,00	141	SERVIZIO EDILIZIA
		U	1	5	1	10	20395	1		TRANSAZIONE RISTRUTTURAZIONE PALAZZINA CENTRO DIREZIONALE DI VIA BEETHOVEN - RISERVE	345.400,00	-	-	345.400,00		
										Totale Entrata	345.400,00	-	-	345.400,00		
										Totale Uscita	345.400,00	-	-	345.400,00		