



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 72 del 26/05/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 maggio 2015, n. 900

ARCA Puglia Centrale (già IACP di Bari) - Programma di riqualificazione del quartiere Bari San Girolamo. Rilocalizzazione di economie derivanti dalla chiusura di cantieri di ERP finanziati con Legge 457/78 relativi a lavori di NC e RE ammontanti a € 6.641.943,60 e assegnazione di un finanziamento integrativo di € 7.363.474,28. Fondi rivenienti da leggi statali.

Assente il Vice Presidente Assessore alla Qualità del Territorio Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana, ANGELA BARBANENTE, l'Assessore alle Infrastrutture Strategiche e Mobilità GIOVANNI GIANNINI, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Osservatorio Condizione Abitativa Programmi Comunali e IACP, riferisce:

con nota n.10421/15 l'Arca Puglia Centrale ha trasmesso la Delibera del Commissario Straordinario n. 34/15 dalla quale si rileva che:

con Delibera Commissariale n.145/03 l'Arca Puglia Centrale (già IACP di Bari) diede inizio ad un importante intervento di rigenerazione urbana che interessa le aree del Quartiere San Girolamo di Bari, inserite nella sua disponibilità patrimoniale, aventi forti caratteristiche innovative;

il programma di rigenerazione interessa una vasta area del Quartiere San Girolamo e prevede la sostituzione dei vecchi edifici, costruiti intorno agli anni '50, privi di pregio architettonico per essere stati, all'epoca, improntati alla massima semplicità progettuale e realizzati con materiali di scarsa durabilità e, nonostante gli interventi manutentivi effettuati negli anni, ormai in stato di notevole degrado dovuto alla vetustà degli edifici e degli impianti a rete, con la costruzione di nuovi volumi che qualifichino, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'intera area;

con delibera del Commissario Straordinario n.85/06 fu approvato il Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 26.07.06 dalla Regione Puglia, il Comune di Bari e l'Arca Puglia Centrale (già IACP di Bari) per la Rigenerazione Urbana dell'intero complesso edilizio di Bari San Girolamo, consistente in un insieme integrato di interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei criteri di edilizia sostenibile, volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative e con la previsione di una maggiore articolazione di funzioni e dotazione di infrastrutture e servizi;

parte integrante del processo di rigenerazione del quartiere è sicuramente rappresentato dalla valorizzazione del sistema di collegamento dei servizi con l'area interessata;

in particolare un nodo destinato ad acquisire valenza metropolitana è la doppia stazione di Bari Zona Industriale su Rete Ferroviaria Italiana e la stazione di Fesca San Girolamo su rete Ferrovie Nord Barese, in quanto rappresenta l'ingresso di tutti i servizi provenienti dal nord, incluso il collegamento con l'aerostazione di Bari Palese, oltre al collegamento con il quartiere San Paolo;

la realizzazione di un passaggio pedonale attrezzato con relativa opera di allargamento dei marciapiedi della fermata della Rete Ferroviaria Italiana direttamente con il sottopasso di stazione a Fesca San

Girolamo renderebbe fruibile la rete ferroviaria all'utenza del quartiere;

con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma venivano definiti i rapporti e le azioni coordinate tra gli Enti sottoscrittori finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di riqualificazione dell'area di pertinenza degli edifici di ERP, oltre che alla realizzazione di nuovi alloggi;

al fine di poter sostituire integralmente il patrimonio edilizio esistente adeguando le abitazioni ai nuovi standard qualitativi, lo Studio di Fattibilità individuava le quote di edilizia residenziale pubblica e privata che avrebbero consentito ad un operatore privato di realizzare a proprie spese l'intervento e di trasferire all'ARCA la parte pubblica;

con delibera commissariale n.171/08 fu approvato il progetto preliminare e successivamente con delibera commissariale n.84/09 il progetto definitivo, relativo al Programma di Rigenerazione Urbana di un'area compresa tra via Don Cesare Franco, Lungomare IX Maggio, Via Vito de Fano e Strada San Girolamo al Quartiere San Girolamo;

in data 21.08.2009 fu bandita la gara per l'affidamento dell'appalto integrato concernente la progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi, che andò deserta;

con delibera commissariale n.42/10 fu approvata la variante al progetto definitivo del Programma di Rigenerazione, che riguardava la costruzione di n.225 alloggi di ERP, che costituivano la contropartita della permuta immobiliare di una parte delle aree di proprietà dell'ARCA e di una parte della volumetria che l'intero comprensorio è in grado di esprimere, ed un nuovo bando di gara per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori;

a seguito di approvazione degli atti di gara essa fu aggiudicata definitivamente all'ATI costituita da DEC S.p.A., Debar Costruzioni S.p.A., Salvatore Matarrese S.p.A. Guastamacchia S.p.A. e Desco s.r.l.;

l'ATI aggiudicataria nel termine previsto contrattualmente consegnò gli elaborati del progetto esecutivo degli edifici di residenza pubblica, quelli del progetto definitivo degli edifici di residenza privata e quelli del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di competenza del Comune di Bari, tranne quelli riguardanti la progettazione esecutiva dei lavori di costruzione della "fogna bianca", sospesi in attesa di ricevere chiarimenti da parte del Comune di Bari e allo stesso tempo chiese di approfondire e verificare alcune incongruenze circa i dati tecnici ed urbanistici del progetto definitivi:

- la mancata corrispondenza tra la superficie catastale dell'area di intervento indicata nel bando di gara e la superficie effettiva risultante dal rilievo celeri metrico;
- la verifica della effettiva proprietà di una fascia larga circa mt 4 asseritamente di proprietà ARCA ma compresa nella recinzione della scuola;
- l'interferenza delle opere di sistemazione di via Corrado con alcuni immobili esistenti nella fascia di esproprio del progetto, che comportava il restringimento della carreggiata;
- lo scarico del collettore delle acque bianche previsto direttamente a mare non individuabile nel progetto di riqualificazione del lungomare, oltre ad altre incongruenze di minor rilevanza.

Il Responsabile del procedimento invitò la società ECOSFERA, appaltatrice del servizio di "consulenza e progettazione per la realizzazione del programma" a verificare ed accertare le problematiche evidenziate dall'ATI per fornire immediati ed opportuni chiarimenti in merito alle incongruenze rilevate in sede di progettazione esecutiva;

la società Ecosfera nel dare risposta ai chiarimenti chiesti dall'ATI dimostrò la correttezza dei calcoli operati in sede di progettazione definitiva per la determinazione della volumetria calcolata sulla base della superficie catastale dell'area di intervento e fece presente che la mancata corrispondenza tra la superficie catastale dell'area di intervento indicata nel bando di gara e la superficie effettiva risultante dal rilievo celerimetrico trovava applicazione nella intervenuta decisione comunale di determinare la capacità edificatoria di un sito sulla base della superficie reale dei suoli e che nello specifico evidenziava un errore catastale, visto che i dati catastali erano stati confermati da altre visure;

l'ATI con nota n.2525/11 comunicava all'Arca che la volumetria urbanistica utilizzabile per la

realizzazione degli edifici di edilizia residenziale privata risultava inferiore di mc. 10.569,31 rispetto a quella prevista e pertanto determinava una grave alterazione del sinallagma contrattuale, tenuto conto che il minor valore della cubatura offerta in permuta era quantificabile in una congrua somma, con conseguente perdita dell'utile stimato per la compravendita dei beni immobili di edilizia residenziale privata non più realizzabile;

l'ARCA, considerato che l'inesatta indicazione dell'area oggetto dell'intervento era riconducibile ad un evento imprevisto ed imprevedibile, redasse una perizia di variante sottoponendola all'attenzione dell'ATI, che, esaminata la perizia, rilevava solo ed esclusivamente la compensazione del minor valore della cubatura utilizzabile per l'edilizia residenziale privata dell'area offerta in permuta, senza tener conto della perdita dell'utile stimato per la vendita a prezzi di mercato e della cubatura di edilizia residenziale privata non più realizzabile, per cui non sottoscrisse l'Atto di sottomissione ed adeguare gli elaborati del progetto esecutivo alle nuove condizioni;

con atto di transazione del 16.05.2013 sottoscritto tra l'Arca e la Dec S.p.A., capogruppo dell'ATI, il contratto venne anticipatamente e consensualmente risolto fra le parti, annullando tutti gli effetti, unitamente a quelli di ogni atto presupposto e consequenziale relativo all'aggiudicazione ed all'iniziale esecuzione dell'appalto integrato della progettazione esecutiva e della realizzazione del Programma;

le imprese dell'ATI, rinunciando ad ogni eventuale diritto ed azione nei confronti dell'ARCA per il rimborso delle spese sostenute ed in collaborazione con i progettisti, hanno ceduto, a titolo oneroso, all'ARCA, ogni diritto in ordine alla titolarità ed all'utilizzo degli elaborati del progetto esecutivo.

L'Arca Puglia Centrale nel corso di numerosi incontri con il competente Assessorato regionale, visto che le attuali e particolari condizioni economiche del mercato edilizio sono completamente diverse da quelle dell'epoca dell'appalto originario e non consentono di poter procedere ad un riappalto delle opere con le stesse procedure utilizzate precedentemente, ha evidenziato la necessità di procedere alla realizzazione dell'intervento di Rigenerazione Urbana del Quartiere San Girolamo con apposito finanziamento pubblico;

l'ARCA, data la rilevanza economica dell'intervento, ha la necessità di procedere alla realizzazione delle opere per fasi e, vista la disponibilità di aree di sua proprietà, libere da ogni tipo di costruzione e sottoservizi, ha proposto di dar corso come prima fase alla realizzazione di un fabbricato di complessivi 106 alloggi, di un locale commerciale ed un locale magazzino (da cedere in contropartita ai privati che hanno parcheggi pertinenziali interrati e alle opere di urbanizzazione strettamente connesse al fabbricato, contemporaneamente alla realizzazione degli interventi di competenza del Comune già finanziati; successivamente procederà alla realizzazione delle restanti opere previste con il Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere San Girolamo.

L'Arca Puglia Centrale ha trasmesso al Servizio Politiche Abitative la delibera Commissariale n.22/12, dalla quale si rileva che la Regione Puglia in attuazione della Legge n.457/78, bienni 1°-2°-3° anticipato e 3° completamento prevede a localizzare vari interventi edilizi di ERP di Nuove Costruzioni;

- con varie DGR di cui all'allegato A della presente delibera localizzò gli interventi di NC relativi al 1° - 2° - 3° e 3° biennio anticipato;

a seguito di verifica tecnico-contabile risulta che i suddetti interventi di nuova costruzione di cui alle citate deliberazioni sono stati ultimati e collaudati e dalle approvazioni delle relazioni economiche finali sono emerse economie pari a € 5.227.594,38, che con la citata DGR n.22/12 l'Arca intendeva utilizzare in parte per effettuare lavori di recupero, in parte per far fronte alla necessità finanziaria per il riconoscimento di un equo compenso nei confronti dell'ATI appaltatrice del Programma di Riquilificazione del Quartiere San Girolamo in Bari, per la ridotta volumetria di edilizia privata da realizzare e in parte per la realizzazione di nuovi impianti a servizio di alloggi di ERP in Bari;

a seguito di eccezioni sollevate da questo Servizio in merito alla determinazione del prezzo di cessione delle aree sulle quali insistono alcuni edifici di ERP non ancora determinato, la delibera non ebbe più seguito;

con Delibera Commissariale n.127/14 l'ARCA revoca in toto le decisioni assunte con la Delibera

Commissariale n. 22/12 (di cui sopra) propone a questo Servizio di utilizzare le economie rivenienti dalla chiusura dei QQTTEE, pari a € 5.227.594,38, per far fronte, in parte per € 2.404.837,57 alla spesa occorrente per l'intervento di nuova costruzione in Bari San Girolamo di n. 106 alloggi, facente parte dell'intervento di rigenerazione urbana e in parte per un intervento di recupero da localizzare.

Con nota n.37370/14 l'ARCA Puglia Centrale ha trasmesso al Servizio Politiche Abitative le Delibere del Commissario Straordinario nn.110 e 111 del 23.10.2014 e n. 113 del 28.10.2014, dalle quali si rileva che la Regione Puglia in attuazione della legge 457/78 biennio 3°-4° e 5° provvede a localizzare vari interventi edilizi di Recupero su edifici di ERP in particolare:

- con DGR n. 463/83 localizzò interventi di RE relativi al 3° biennio, di cui all'allegato B parte integrante del presente provvedimento;
- con DGR n.917/85 localizzò interventi di RE relativi al 4° biennio, di cui all'allegato B parte integrante del presente provvedimento;
- con DGR n.140/86 localizzò numerosi interventi di RE relativi al 5° biennio, di cui all'allegato B parte integrante del presente provvedimento;

a seguito di verifica tecnico-contabile i suddetti interventi di Recupero risultano ultimati e collaudati, in particolare:

- con Delibera del Commissario Straordinario n.110/14 sono state approvate le relazioni economiche finali degli interventi di RE relativi al 3° biennio e sono state rilevate economie pari a € 1.049.682,90;
- con Delibera del Commissario Straordinario n.111/14 sono state rilevate le economie degli interventi di RE relativi al 5° biennio pari a € 1.793.845,80;
- con Delibera del Commissario Straordinario n.113/14 sono state rilevate economie degli interventi di RE relativi al 4° biennio e sono state rilevate economie pari a € 1.427.057,30 per un totale complessivo di € 4.270.586,00.

L'Arca propone di rilocalizzare tali economie per far fronte a parte della spesa occorrente per l'intervento di nuova costruzione di ERP in Bari San Girolamo di n. 106 alloggi.

Con la delibera commissariale n. 34/15 l'ARCA Puglia Centrale ha inoltre rappresentato la volontà di utilizzare:

- una parte delle economie individuate con delibera n.22/12 rivenienti dalla chiusura dei cantieri di NC chiusi e collaudati relativi alla Legge n. 457/78 biennio 1°-2°-3° anticipato e 3° completamento per un importo pari a € 2.404.837,57, comprensivo dei costi delle aree che all'attualità non sono ancora stati liquidati;
- le economie individuate con delibera n.110/14 rivenienti dalla chiusura dei cantieri di RE chiusi e collaudati relativi alla legge 457/78 3°biennio ammontanti a € 1.049.682,90;
- le economie individuate con delibera n.111/14 rivenienti dalla chiusura dei cantieri di interventi di RE relativi al 5° biennio ammontanti a € 1.793.845,80;
- le economie individuate con delibera n.113/14 rivenienti dalla chiusura dei cantieri di interventi di RE relativi al 4° biennio ammontanti a € 1.427.057,30;
- le economie desumibili dalla chiusura del QTE per l'intervento di RE in Bari San Paolo già eseguito in applicazione della DGR 1617/90 e comunicate con delibera del Commissario Straordinario n.07/13, che ammontano a € 427.985,32;

pertanto le economie che l'Arca intende rilocalizzare ammontano complessivamente a € 7.103.408,89 (2.404.837,57+ 1.049.682,90 + 1.793.845,80 + 1.427.057,30+ 427.985,32); tali economie, insieme a un finanziamento integrativo pari a € 7.363.474,28, che l'Arca richiede alla Regione, serviranno a realizzare l'intervento di nuova costruzione in Bari San Girolamo di n. 106 alloggi di ERP, il cui costo ammonta complessivamente a € 14.466.883,17.

Dagli atti d'ufficio e dalle verifiche effettuate, risulta che le economie ammontano a € 6.641.943,60 (anziché 7.103.408,89), che sommate al finanziamento integrativo Regionale richiesto dall'ARCA pari a € 7.363.474,28 ammontano a € 14.005.417,88;

poiché il Programma di Rigenerazione Urbana prevede un costo complessivo di € 14.446.883,17 e le somme disponibili ammontano in totale a € 14.005.417,88, sarà cura dell'ARCA provvedere all'integrazione della somma necessaria con i fondi del proprio bilancio;

si prende atto infine che con nota n.13133/15 l'ARCA Puglia Centrale (già IACP di Bari) si impegna a restituire alla Regione Puglia le eventuali economie di gara rivenienti dal ribasso d'asta, da utilizzare per il pagamento delle aree che all'attualità non sono ancora state liquidate e per il rimborso del finanziamento integrativo.

Tutto ciò premesso, visto quanto deliberato dal Commissario Straordinario dell'Arca Puglia Centrale con delibera n.34/15, con conseguente assunzione di responsabilità tecnica- amministrativa ai sensi degli artt. 58 della L. 865/71 e 11 del D.P.R. 1036/72, allo scopo di pervenire a rapida utilizzazione dei fondi disponibili, si ritiene:

- di prendere atto della volontà dell'Arca Puglia Centrale di voler utilizzare le economie derivanti da interventi di RE e NC collaudati, che complessivamente ammontano a € 6.641.943,60
- di poter assentire alla concessione del finanziamento integrativo di € 7.363.474,28, quota parte dei fondi necessari per la realizzazione dell'intervento di NC di n.106 alloggi che l'Arca Puglia Centrale intende realizzare in Bari San Girolamo a valere sugli accantonamenti per Maggiori Oneri rivenienti dai cantieri localizzati e non appaltati di cui alle leggi Statali - Fondi ex Gescal;

Copertura Finanziaria ai sensi della L.R. n. 28 del 16/11/2001 e s.m. ed i.:

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

VISTA la L.R. n° 7 del 04.02.1997 art. 4 comma 4 lett. a, l'Assessore relatore, sulla base delle risultanze istruttorie innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore relatore;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Funzionario Istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge

DELIBERA

- di fare propria ed approvare la relazione e la proposta dell'Assessore relatore riportate in premessa;
- di accogliere la richiesta dell'Arca Puglia Centrale, localizzando le economie derivanti da:
interventi di NC localizzati con Legge 457/78 relativi al 1°-2°-3° biennio e 3° completamento chiusi e collaudati;
interventi di RE localizzati con Legge 457/78 e relativi al 3°-4°e5° biennio chiusi e collaudati;

dalla chiusura del QTE per l'intervento di RE in Bari San Paolo già eseguiti in applicazione della DGR 1617/90 per un totale complessivo di € 6.641.943,60, necessari per la costruzione di n.106 alloggi che l'Arca Puglia Centrale intende realizzare in Bari San Girolamo;

- di assegnare all' Arca Puglia Centrale(già IACP di BARI) il finanziamento integrativo di € 7.363.474,28 in aggiunta alle economie rilevate ammontanti a € 6.641.943,60 per la realizzazione di n. 106 alloggi di ERP che l'Arca intende realizzare in Bari San Girolamo;

- di disporre la restituzione alla Regione Puglia di eventuali economie di gara rivenienti dal ribasso d'asta da utilizzare per il pagamento delle aree che all'attualità non sono ancora state liquidate e per il rimborso del finanziamento integrativo;

- di imputare il suddetto importo sugli accantonamenti per Maggiori Oneri rivenienti dai cantieri localizzati e non appaltati di cui alle leggi Statali - Fondi ex Gescal;

- di assegnare il termine di mesi 13 per pervenire all'inizio dei lavori, così' come dispone l'art. 1 comma 2 della L. 136 del 30.04.1999, a decorrere dalla data di pubblicazione del presente provvedimento sul BURP;

- di dare atto che la riqualificazione del quartiere sarà valorizzata dal sistema di collegamento funzionale tra la rete FBN (Ferrotranviaria) e la rete FRI (Ferrovia dello Stato);

- di disporre la pubblicazione integrale del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott.ssa Antonella Bisceglia Dott. Nichi Vendola