



DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Prot. corr. N-OP 19086/61-2023/2905

**OGGETTO:** Cod. Opera 19086. Project financing ad iniziativa privata (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici) per la ristrutturazione e successiva gestione dell'impianto sportivo G. Ferrini località Ponziana. Recesso del proponente e conclusione della procedura.

Adottata nella seduta del 04/04/2023

Presenti i componenti di seguito indicati:

|                    |              | Presente / Assente |
|--------------------|--------------|--------------------|
| Roberto Dipiazza   | Sindaco      | Presente           |
| Serena Tonel       | Vice Sindaco | Presente           |
| Michele Lobianco   | Assessore    | Assente            |
| Elisa Lodi         | Assessore    | Presente           |
| Carlo Grilli       | Assessore    | Presente           |
| Everest Bertoli    | Assessore    | Presente           |
| Nicole Matteoni    | Assessore    | Presente           |
| Giorgio Rossi      | Assessore    | Assente            |
| Sandra Savino      | Assessore    | Assente            |
| Maurizio De Blasio | Assessore    | Presente           |
| Stefano Avian      | Assessore    | Presente           |

<<La seduta si svolge in modalità telematica tramite audio-videoconferenza, convenzionalmente presso la Sala della Giunta del Comune di Trieste sita in Largo Granatieri 2, come previsto dalla D.G. 332/2022 "Disciplina dello svolgimento delle sedute della Giunta comunale in modalità telematica mediante audio-videoconferenza">>

Partecipa il Segretario Generale **dott. Giampaolo GIUNTA.**

Verificato il numero legale, assume la presidenza il Sindaco **Roberto DIPIAZZA.**

**ATTESTAZIONI:** ai fini dell'art. 1 della L.R. 21/2003 e successive modificazioni ed integrazioni l'atto viene pubblicato all'**Albo Pretorio** dal 07/04/2023 al 21/04/2023.

Oggetto: Cod. Opera 19086. Project financing ad iniziativa privata (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici) per la ristrutturazione e successiva gestione dell'impianto sportivo G. Ferrini località Ponziana. Recesso del proponente e conclusione della procedura.  
Prot. corr. N-OP 19086/61-2023/2905  
CIG 8333532827 CUP F96E19000080003

Su proposta dell'assessore al Project Financing Everest BERTOLI

**Premesso che:**

- in data 19.4.2019 è stata presentata all'Amministrazione comunale una proposta, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016, relativa all'intervento di riqualificazione e ristrutturazione dell'impianto sportivo G. Ferrini, in località Ponziana a Trieste, oltre all'attività di gestione per un periodo di 25 anni da parte del costituendo RTI U.S.TRIESTINA CALCIO 1918 S.r.l. e ARTEDIL DI CAMPENNI ROCCO & C. S.r.l.;
- con deliberazione giuntale n. 75 dd. 19.2.2020 la proposta di finanza di progetto è stata dichiarata di pubblico interesse con riconoscimento di massima della fattibilità della proposta;
- la proposta messa in gara prevedeva un q.e. di Euro 4.375.469,66, la gestione dell'impianto sportivo per 25 anni, oltre a 30 gg. per la progettazione esecutiva, 365 per i lavori di realizzazione e 30 gg. per il collaudo;
- a seguito della determinazione a contrarre n. 963/2020, esecutiva il 20.5.2020, si è proceduto ad esperire la gara pubblica a cui ha partecipato unicamente il costituendo Raggruppamento composto da U.S. Triestina Calcio 1918 s.r.l. (capogruppo mandataria) – ARTEDIL S.r.l. (mandante);

**rilevato che:**

in sede di offerta,

- la proposta iniziale del promotore è stata ampliata sia tecnicamente che economicamente e in particolare il quadro economico è stato portato da Euro 4.375.469,66 (di cui Euro 3.675.040 di lavori incl. sicurezza) a Euro 10.627.390,32 I.V.A. incl. (di cui Euro 9.132.920,81 di lavori incl. sicurezza), dove la maggiore spesa viene sostenuta dall'operatore economico privato;
- il progetto consegnato prevede la realizzazione di un centro sportivo unitario a partire dal campo e spogliatoio esistente, integrandolo con un ulteriore campo a 7 e due edifici polifunzionali;
- il cronoprogramma della progettazione esecutiva viene suddiviso in due stralci:

stralcio 1: progetto esecutivo edificio spogliatoi e campo a 11, da redigersi in 2 mesi;

stralcio 2: progetto esecutivo edificio Nord, edificio Sud e nuovo campo a 7, da redigersi in 5 mesi.

- è stato offerto un ribasso dello 0.01% (pari ad Euro 120,00) sull'ammontare del finanziamento pubblico dovuto al Concessionario da parte del Comune (Finanziamento della Regione FVG di cui al Decreto Regionale n. 3159/CULT dd. 25.11.2019 e successivo decreto 3149/CULT dd. 14.10.2020) di Euro 1.200.000,00 I.V.A. inclusa, che ammonta quindi a complessivi Euro 1.199.880,00 IVA inclusa;
- è stato inoltre offerto un cronoprogramma per l'esecuzione dei lavori di giorni 355 (su 365 della proposta iniziale);

**evidenziato che:**

- sin dalla dichiarazione di fattibilità della proposta (deliberazione giunta n. 75 dd. 19.2.2020), è stato ribadito che sul progetto complessivo si sarebbe dovuto predisporre una variante al PRGC in quanto era onere del concessionario progettare una variante urbanistica per adeguare le previsioni del progetto al PRGC VIGENTE (tempo stimato 6 mesi per attività comunale), in particolare per quanto riguarda l'assegnazione delle capacità edificatorie, le altezze dei fabbricati accessori e la redistribuzione delle aree a parcheggio, che il progetto definitivo dell'intervento in esame doveva recepire;
- anche successivamente alla dichiarazione di fattibilità, tale onere è stato inserito negli atti di gara e in ogni provvedimento dirigenziale e giunta conseguente;

**richiamata:**

- la determinazione dirigenziale n. 296/2021, esecutiva il 1.2.2021, di presa d'atto dell'esito della gara pubblica e la successiva deliberazione giunta n. 218 dd. 24.5.2021 di aggiornamento della proposta come formulata in sede di gara pubblica, con la quale vengono approvati i quadri economici dei due stralci in cui l'opera viene suddivisa e che ammontano a:

primo stralcio - anno 2021 - Euro 2.750.069,05

secondo stralcio - anno 2022 - Euro 7.877.321,27

- la determinazione dirigenziale n. 1365, esecutiva il 4.6.2021, con cui è stata disposta l'aggiudicazione definitiva al costituendo RTI con mandataria l'U.S.TRIESTINA CALCIO 1918 S.r.l. ed è stato impegnato il contributo pubblico di Euro 1.199.880,00 I.V.A. inclusa - al netto del ribasso sul contributo pubblico offerto in sede di gara pari ad Euro 120,00 I.V.A. inclusa;

**evidenziato che:**

- la U.S.Triestina Calcio 1918 S.r.l., costituitasi formalmente in RTI con ARTEDIL di Campenni Rocco & C. S.r.l. in data 7.9.2021, ha da subito segnalato l'urgenza di concludere la fase di progettazione e realizzazione del primo stralcio dell'intervento (relativo al campo a 11 e relativi spogliatoi), la cui operatività doveva essere assicurata entro il 2021 per permettere al Concessionario di iniziare la gestione diretta dell'impianto permettendo di risparmiare sul noleggio di altri campi per l'attività delle squadre del settore giovanile e introitare ricavi dall'affitto a terzi del campo stesso;
- non essendo possibile peraltro procedere con la sottoscrizione della Convenzione in quanto la normativa prevede che la Convenzione possa essere stipulata dopo l'approvazione del progetto definitivo (art. 165 comma 3 e art. 180 comma 11 del Codice), mentre è *onere del concessionario dopo l'espletamento della gara predisporre una variante urbanistica per adeguare le previsioni del progetto al PRGC VIGENTE, in particolare per quanto riguarda l'assegnazione delle capacità edificatorie, le altezze dei fabbricati accessori e la redistribuzione delle aree a parcheggio*, adempimento necessario per il secondo stralcio che avrebbe richiesto almeno 12 mesi tra progettazione, pareri, commissioni, autorizzazioni ecc.;
- al fine di venire incontro alle richieste del proponente, si è proceduto subito con la progettazione esecutiva del primo stralcio la cui realizzazione sarebbe stata disciplinata da un "Accordo per la realizzazione del primo stralcio dei lavori" testo allegato alla deliberazione giunta n. 218 dd. 24.5.2021 che stabiliva "...il contributo pubblico, rideterminato in base all'entità del progetto del primo stralcio, verrà erogato in 3 tranches a stato avanzamento lavori e il saldo a collaudo avvenuto e che ai sensi della normativa regionale L.R. n. 14/2002 l'erogazione del contributo da parte della Regione

avverrà su richiesta dell'ente locale sulla base della progressione della spesa”;

**dato atto che:**

- in data 30.4.2021 e 4.6.2021 l'U.S. Triestina Calcio 1918 s.r.l. tramite il progettista arch. Tazio Di Pretoro ha consegnato parte degli elaborati di progetto esecutivo demandando ad una successiva trasmissione, l'invio degli elaborati mancanti (CME, CSA, EPU, Relazione impianti, Cementi armati e relativa relazione geologica e geotecnica, PSC, Piano di manutenzione);
- a seguito di problematiche emerse con il parere di competenza del CONI relativamente agli spogliatoi, il Comune, con nota dd. 30.3.2022, ha delegato il RTI a presentare presso il CONI tutta la documentazione progettuale e ogni ulteriore documentazione utile ai fini dell'ottenimento del parere in linea tecnica sportiva sul progetto del primo stralcio;
- dopo numerosi solleciti, il progetto esecutivo relativo allo Stralcio n.1 è stato consegnato in data 27.4.2022 per un importo dei lavori pari ad Euro 2.262.450,66 (oneri per la sicurezza inclusi);
- successivamente il progetto è stato sottoposto alla verifica da parte della Commissione appositamente costituita che ha segnalato varie criticità con la richiesta di avere indicazioni e chiarimenti da parte dei progettisti/promotori; in particolare, la Commissione ha rilevato la necessità di appurare l'effettiva esecuzione della fase 2, poiché alcuni aspetti determinanti del primo stralcio sono legati al secondo oltre al contenimento energetico tramite scelte impiantistiche idonee;
- in data 22.7.2022 sono state comunicate al progettista arch. Di Pretoro (Società di progettazione del RTI) le criticità emerse durante l'ultimo incontro, informando che i lavori della Commissione venivano sospesi in attesa di indicazioni da parte dei progettisti/promotori sulle questioni rilevate.

**considerato che:**

- a seguito della scomparsa nel maggio 2022 del presidente della Società calcistica e finanziatore principale azionista della U.S. Triestina Calcio 1918 s.r.l. e della successiva modifica della compagine sociale, l'Amministrazione ha convocato la nuova proprietà al fine di chiarire l'impegno a proseguire la procedura di Project Financing;
- dopo un primo incontro interlocutorio tenutosi in data 30.11.22, la nuova proprietà è stata invitata a presentare una propria decisione;
- la nuova proprietà ha inviato l'atto di scioglimento e recesso ex art. 32 comma 8 del codice appalti invocando la mancata sottoscrizione del contratto;
- con nota prot. gen. n. 2023/13758 dd. 20.1.2023 indirizzata al RTI, a cui non risulta ad oggi pervenuta risposta, il RUP ha preso atto della manifestata volontà di non proseguire con l'iter di realizzazione del Project Financing, e ha ribadito che la stipula del contratto non è stata possibile in quanto il progetto definitivo offerto in gara non aveva i requisiti per essere approvato immediatamente e che non è stato possibile provvedere alla validazione e successiva approvazione del progetto del primo stralcio in quanto il RTI non ha dato riscontro alle richieste di chiarimenti e modifiche formulate in sede di Commissione di verifica, propedeutiche e funzionali all'approvazione progettuale stessa;
- con la medesima nota il RUP ha dichiarato estinto il predetto procedimento di verifica-validazione avviato ai sensi del art. 26 co. 8-bis D.Lgs. 50/2016 sul progetto

esecutivo del 1° stralcio, funzionale alla sua approvazione ed ha dichiarato decaduto il RTI dall'aggiudicazione pronunciata con determinazione dirigenziale n. 1365/2021 nonché, in assenza di altri offerenti alla gara, ha dichiarata estinta la procedura di individuazione del concessionario bandita con determinazione a contrarre n. 963/2020 di dar corso all'escussione della cauzione provvisoria di gara secondo quanto stabilito dall'art. 23 del disciplinare di gara;

**dato atto che:**

- per quanto riguarda il finanziamento regionale, con nota prot. gen. 2022/266594 dd. 7.12.2022, il Servizio project financing e coordinamento amministrativo del Comune ha chiesto alla Direzione centrale cultura e sport della Regione autonoma FVG lo spostamento del contributo regionale di Euro 1.200.000,00 dal 2022 al 2023;

- che con successiva nota prot. gen. 2022/278355 dd. 22.12.2022 è stato chiesto l'emissione del decreto di aggiornamento dei termini come segue:

inizio lavori entro il 31.12.2023;

fine lavori entro il 31.12.2024;

rilevato che con la nota sopra indicata è stato comunicato alla Regione il venir meno dell'interesse del Promotore a proseguire l'intervento di Project financing e l'intenzione del Comune di realizzare l'intervento stesso con altra modalità;

visto il Decreto regionale n. 1044/GRFVG dd. 12.1.2023 con il quale sono stati fissati i nuovi termini di inizio e conclusione dei lavori per l'intervento in oggetto rispettivamente entro il 31.12.2023 ed entro il 31.12.2024;

dato atto che il Decreto sopra indicato ha fissato il termine per la rendicontazione della spesa sostenuta in un anno dall'ultimazione dei lavori;

ritenuto di dichiarare concluso il procedimento di project financing "Cod. Opera 19086. Project financing ad iniziativa privata per la ristrutturazione e successiva gestione dell'impianto sportivo G. Ferrini località Ponziana" attivato dal proponente RTI con mandataria la U.S. Triestina Calcio 1918, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice;

dato atto che verrà mantenuto il finanziamento regionale finalizzato al recupero e riqualificazione dello Stadio Ferrini a Ponziana;

ritenuto di demandare alla prossima variazione di bilancio l'aggiornamento del Programma Triennale dei Lavori Pubblici e del bilancio di previsione;

ravvisata la necessità di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile visti i tempi ristretti previsti dal decreto regionale di finanziamento;

acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267, s.m.i., sulla proposta della deliberazione in oggetto, come sotto riportati:

## LA GIUNTA COMUNALE

### DELIBERA

1. di dare atto che, con nota prot. gen. n. 2023/13758 dd. 20.1.2023, il RUP dell'intervento "Cod. Opera 19086. Project financing ad iniziativa privata per la

ristrutturazione e successiva gestione dell'impianto sportivo G. Ferrini località Ponziana" ha dichiarato decaduto il RTI con mandataria U.S.Triestina Calcio 1918 S.r.l. / ARTEDIL di Campenni Rocco & C. S.r.l. dall'aggiudicazione pronunciata con determinazione dirigenziale n. 1365/2021 ed ha dichiarata, altresì, estinta la procedura di individuazione del concessionario bandita con determinazione a contrarre n. 963/2020 in assenza di altri offerenti alla gara;

2. di dichiarare concluso, per le motivazioni esplicitate nelle premesse che si richiamano integralmente, il procedimento di project financing "Cod. Opera 19086. Project financing ad iniziativa privata (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici) per la ristrutturazione e successiva gestione dell'impianto sportivo G. Ferrini località Ponziana" attivato dal proponente RTI con mandataria la U.S. Triestina Calcio 1918, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice;

3. di confermare l'intendimento del Comune di realizzare un intervento di recupero e riqualificazione dello Stadio Ferrini a Ponziana;

4. di dare atto che verrà mantenuto il finanziamento regionale finalizzato al recupero e riqualificazione dello Stadio Ferrini a Ponziana;

5. di demandare alla prossima variazione di bilancio l'aggiornamento del Programma Triennale dei Lavori Pubblici e del bilancio di previsione;

6. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile visti i tempi ristretti previsti dal decreto regionale di finanziamento.



DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Prot. corr. N-OP I9086/6I-2023/2905

Proposta di deliberazione: Cod. Opera I9086. Project financing ad iniziativa privata (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici) per la ristrutturazione e successiva gestione dell'impianto sportivo G. Ferrini localita' Ponziana. Recesso del proponente e conclusione della procedura.

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18.08.2000, n. 267 s.m.i.

Si esprime parere **favorevole**

Eventuali motivazioni:

- Il presente provvedimento è ritenuto privo di riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Il Direttore del Dipartimento  
ing. Giulio Bernetti

Trieste, vedi data firma digitale

Documento sottoscritto con firma digitale  
(ex art. 24 del D.L.vo 82/2005 e s.m.i.)



DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Prot. corr. N-OP 19086/61-2023/2905

Proposta di deliberazione: Cod. Opera 19086. Project financing ad iniziativa privata (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici) per la ristrutturazione e successiva gestione dell'impianto sportivo G. Ferrini località Ponziana. Recesso del proponente e conclusione della procedura.

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**  
ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18.08.2000, n. 267 s.m.i.

Si esprime parere **favorevole**

Eventuali motivazioni:

|  |   |
|--|---|
|  | IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO<br>SERVIZI FINANZIARI,<br>TRIBUTI, PARTECIPAZIONI,<br>ATTIVITA' ECONOMICHE<br><i>dott. Vincenzo Di Maggio</i> |
|--|---|

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Trieste, vedi data firma digitale | <i>Documento sottoscritto con firma digitale<br/>(ex art. 24 del D.L.vo 82/2005 e s.m.i.)</i> |
|-----------------------------------|---|

**L'assessore Everest Bertoli** fornisce i chiarimenti del caso.

**Il Presidente** pone in votazione palese la proposta di deliberazione.

A votazione ultimata la stessa viene APPROVATA CON VOTO UNANIME.

**Il Presidente**, quindi, pone in votazione palese la proposta di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 19, della L.R. 11/12/2003 n. 21 come modificato dall'art.17 della L.R. 24/05/2004 n. 17.

A votazione ultimata, la proposta viene APPROVATA CON VOTO UNANIME.

Conseguentemente la presente deliberazione diviene esecutiva il giorno 04/04/2023.

La suesesa deliberazione assume il n. **153**.

Il Presidente  
Roberto Dipiazza

Il Segretario Generale  
dott. Giampaolo Giunta

*Documento sottoscritto con firma digitale  
(ex art. 24 del D.L.vo 82/2005 e s.m.i.)*

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: GIAMPAOLO GIUNTA  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 04/04/2023 14:47:10

NOME: ROBERTO DIPIAZZA  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 05/04/2023 09:51:59