

28) INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLA “CASERMA MIALE”: DETERMINAZIONI

- O M I S S I S -

Il Consiglio di Amministrazione,

VISTO lo Statuto;

PREMESSO che l'Università di Foggia, con atto rogato in data 23 novembre 2022, registrato all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 23 novembre 2022 e trascritto nei Registri Immobiliari di Foggia in data 30 novembre 2022 ha acquistato da BNP PARIBAS Real Estate Investment Management Italy società di gestione del risparmio P.A., quale società di gestione del fondo Patrimonio Uno, il fabbricato sito nel comune di Foggia comunemente identificato come “Caserma Miale da Troia”, con accesso principale al civico 2 di Piazzale Italia, per il prezzo di € 6.500.000,00 oltre IVA ed imposte di legge; che l'immobile è soggetto a vincolo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 10 del decreto legislativo. 22 gennaio 2004, n. 42 (“Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”) e che, pertanto, la vendita è divenuta efficace in data 27.02.2023 a seguito dell'avveramento della condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione, nei termini di legge, da parte del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali, o degli altri enti aventi diritto secondo le previsioni degli artt. 60, 61 e 62 del citato D. Lgs. n. 42/2004;

che, per l'acquisto dell'immobile, l'Università ha beneficiato di un contributo a fondo perduto, per un importo pari ad € 7.500.000,00, erogato dalla Regione Puglia, in forza di quanto disposto dall'art. 12 della legge regionale n. 48 del 30 novembre 2021, (“Assestamento e variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021 e pluriennale 2021-2023”, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 150 del 03.12.2021) e della conseguente deliberazione della Giunta Regionale del 21 marzo 2022, n. 395 (“Assegnazione dei un contributo in conto capitale in favore dell'Università degli Studi di Foggia, per l'acquisto dell'immobile della ex scuola di polizia denominato Caserma Miale, sito in Foggia, Approvazione schema di convenzione e modalità di trasferimento del contributo” – pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 48 del 26.04.2022);

RICHIAMATA la propria deliberazione resa nel corso della riunione del 06 luglio 2024, con la quale è stato approvato un progetto di massima di fattibilità tecnico-economica per la ristrutturazione e riqualificazione funzionale della “Caserma Miale”, per un importo stimato di intervento, comprensivo del prezzo di acquisto dell'immobile, pari ad € 31.000.000,04 oltre oneri per imprevisti stimati in € 100.000,00 oltre IVA ed è stata autorizzata la candidatura dell'intervento al cofinanziamento previsto dall'art. 1, comma 1, lettera e) del decreto ministeriale 10 dicembre 2021, n. 1274 (recante il bando annuale per l'accesso alle risorse del Fondo per l'edilizia universitaria 2021-2035) per un importo di € 12.686.195,00 (pari all'ammontare massimo delle risorse che potevano essere richieste dall'Università di Foggia e corrispondenti al 40,93% di quelle complessivamente necessarie alla realizzazione dell'intervento), riservandosi di coprire con oneri a proprio carico la restante quota di €

- 10.813.805,00 oltre imprevisti, pari al 59,07% del costo complessivo stimato di intervento;
- VISTO il decreto ministeriale 14 maggio 2024, n. 729 (registrato dalla Corte dei Conti il 03 giugno 2024 e pubblicato il 06 giugno 2024) con il quale è stata approvata la graduatoria degli interventi ammessi a finanziamento;
- ATTESO che il progetto presentato dall'Università di Foggia si è classificato al decimo posto su quarantadue candidature ammesse ed ha ottenuto l'intero importo del cofinanziamento richiesto;
- che con il summenzionato decreto ministeriale 14 maggio 2024, n. 729 è stato differito al 30 giugno 2025 il termine ultimo per l'avvio delle procedure di affidamento dei lavori oggetto del cofinanziamento;
- CONSIDERATO che nel corso degli ultimi mesi è stato condotto un lavoro istruttorio che ha riguardato, da un lato, l'esplorazione delle possibili fonti di finanziamento a copertura della quota dei costi di intervento a carico dell'Ateneo, e dall'altro la necessità di affinare le previsioni di massima contenute nella progettazione di fattibilità tecnico – economica candidata con successo al finanziamento attraverso un esame ulteriormente dettagliato delle esigenze dell'Università, in coerenza con gli sviluppi delle linee strategiche di ateneo come sono venute delineandosi anche a seguito dell'avvicendamento della *governance* di Ateneo;
- RICHIAMATA la propria deliberazione resa nel corso della riunione del 24 luglio 2024, con la quale è stato approvato, tra l'altro, il riepilogo complessivo delle spese di progetto relative al "Patto territoriale per il Sistema Universitario Pugliese" nell'ambito del "Patto territoriale dell'alta formazione per le imprese" di cui all'art. 14-bis del decreto-legge 6 novembre 2021, n. 152 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233);
- ATTESO che l'accordo progettuale, che coinvolge l'Università del Salento, l'Università di Bari, il Politecnico di Bari e l'Università LUM, assegna all'Università di Foggia € 12.000.000,00 per "acquisto di fabbricati e terreni e per ristrutturazioni";
- che nella relazione di avanzamento e di monitoraggio degli obiettivi progettuali, anch'essa approvata dal Consiglio di Amministrazione nel corso della citata riunione del 24 luglio 2024 (punto 35 all'ordine del giorno "Approvazione della prima relazione di avanzamento e monitoraggio degli obiettivi inerente al progetto patto territoriale sistema universitario pugliese"), tali risorse sono state esplicitamente destinate al cofinanziamento di uno stralcio funzionale dei lavori di riqualificazione della "Caserma Miale";
- DATO ATTO che nel corso degli ultimi mesi si sono susseguiti numerosi sopralluoghi e sono state avviate interlocuzioni con i diversi referenti istituzionali per acquisire le informazioni necessarie ad integrare e implementare il progetto attraverso un progressivo approfondimento e arricchimento dello stesso al fine di renderlo funzionale al soddisfacimento delle aggiornate esigenze di ateneo;
- ATTESO che la "Commissione permanente per lo sviluppo edilizio di ateneo", nominata, nella sua composizione attuale, con D.R. n. 88-2025 (prot. n. 3094 del 22.01.2025) adottato ai sensi dell'art. 11, comma 2, lettera f) dello Statuto, ha evidenziato agli uffici tecnici di ateneo l'opportunità di privilegiare la realizzazione di spazi per la didattica (aule, laboratori di dottorato) e di

- prevedere l’allocazione degli uffici di amministrazione centrale nella “Caserma Miale”;
- ATTESO che le indicazioni così emerse hanno guidato la fase di revisione del quadro esigenziale e la conseguente elaborazione dei documenti progettuali preliminari all’intervento;
- VISTO il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (“Codice dei contratti pubblici”);
- VISTO il quadro esigenziale dell’intervento, redatto ai sensi dall’art. 41, comma 2, e dall’art. 1 dell’All. I.7 del d. lgs. n. 36/2023 e il Documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) redatto ai sensi dell’art. 2 del citato All. I.7 al d.lgs. n. 36/2023;
- ATTESO che l’Ing. Michele Turchiarelli, responsabile del Servizio Edilizia di Ateneo, è stato individuato come RUP dell’originario intervento con delibera del Consiglio di Amministrazione approvata nel corso della riunione del 29 giugno 2022 (punto 27 all’ordine del giorno “Aggiornamento del programma triennale dei lavori pubblici 2022-2024”) e confermato in tale ruolo con successivo atto ricognitivo adottato dal dirigente competente (determina dirigenziale n. 128-2025 – prot. n. 10614 del 24/02/2025);
- VISTO il Documento di indirizzo alla progettazione (DIP) redatto dal RUP ai sensi dell’art. 41, comma 3 e dell’art. 3 dell’All.I.7 del d. lgs. n. 36/2023;
- VALUTATA l’opportunità di realizzare l’intervento attraverso un contratto avente ad oggetto la progettazione esecutiva e l’esecuzione dei lavori sulla base di un progetto di fattibilità tecnico – economica ai sensi dell’art. 44 del d. lgs. n. 36/2023 (appalto integrato);
- RITENUTO in particolare, che il ricorso all’appalto integrato garantisce una maggiore efficienza e tempestività nell’esecuzione dei lavori, nonché una gestione ottimale dei costi in quanto:
- considerata la specificità e la complessità dell’intervento, che insiste su un immobile soggetto a tutela di vaste porzioni e variamente articolato dal punto di vista strutturale e impiantistico, l’affidamento della fase progettuale esecutiva e delle fasi realizzative in un unico contratto, permette una migliore coordinazione dei processi, una prevedibile riduzione dei tempi complessivi di realizzazione e una gestione più efficace delle risorse;
 - l’appalto integrato è la modalità più efficace in caso di interventi complessi che richiedono un alto grado di competenza tecnica, come nel caso di specie, dove la progettazione deve tener conto di vari aspetti specifici e tecnici legati alla realizzazione e all’integrazione dei diversi impianti;
 - il ricorso all’approccio integrato favorisce la responsabilizzazione dell’appaltatore, sul quale ricadrà sia l’onere della progettazione che della realizzazione delle opere, e promuove l’ideazione di soluzioni progettuali più facilmente adattabili durante l’esecuzione delle opere con conseguente riduzione del rischio di eventuali disallineamenti tra la fase progettuale e quella esecutiva, attraverso una supervisione più continua e un controllo puntuale dell’avanzamento dei lavori.
- DATO ATTO che il quadro economico preliminare dell’intervento, parte integrante della documentazione tecnica sopra richiamata, è stato aggiornato rispetto a quello del progetto di fattibilità tecnico-economica di massima presentato in sede di

- candidatura al finanziamento ministeriale e prevede una stima dell'importo massimo della progettazione e dei lavori pari ad € 20.000.000,00;
che il suddetto quadro economico tiene altresì conto dei possibili scostamenti di costi ai sensi dell'art. 44, comma 2, ultimo periodo del d. lgs. n. 36/2023;
- ATTESO che contratto dovrà essere affidato previo espletamento di una procedura di gara aperta sopra soglia di rilevanza europea ai sensi dell'art. 71 del più volte richiamato d. lgs. n. 36/2023;
- RITENUTO di poter affidare la realizzazione del progetto di fattibilità tecnico-economica da porre a base di gara per l'affidamento dell'appalto integrato relativo alla progettazione esecutiva e alla esecuzione dei lavori di cui trattasi ai tecnici afferenti al Servizio Edilizia di Ateneo e, in particolare, all'Arch. Gabriele Berardi, Arch. Francesco De Leo, Arch. Alex De Muzio, Ing. Ciro Fiore tutti in possesso dei titoli e delle abilitazioni necessarie alla redazione degli elaborati progettuali;
- DATO ATTO che il Servizio Edilizia potrà essere supportato da esperti e consulenti esterni per specifiche aree progettuali che dovessero richiedere competenze specialistiche, attraverso l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura ad operatori o professionisti esterni, nell'ambito della spesa massima di intervento definita dal quadro economico già menzionato e fermo restando che le attività di progettazione resteranno in capo ai tecnici interni,

DELIBERA

per le motivazioni sopra esposte e da intendersi qui integralmente richiamate:

- di approvare il quadro esigenziale, il Documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) e il Documento di indirizzo alla progettazione (DIP), comprensivi del quadro economico aggiornato, relativi all'intervento di ristrutturazione e riqualificazione funzionale dell'immobile denominato "ex Caserma Miale", che si allegano con i nn. 13, 14 e 15 al presente verbale;
- di affidare al Servizio Edilizia di Ateneo e, in particolare, all'Arch. Gabriele Berardi, Arch. Francesco De Leo, Arch. Alex De Muzio, Ing. Ciro Fiore l'incarico di redigere il progetto di fattibilità tecnico – economica aggiornato per l'intervento di cui trattasi;
- di autorizzare la realizzazione dell'intervento attraverso l'affidamento di un contratto di appalto integrato per la progettazione esecutiva e la realizzazione dei lavori ai sensi dell'art. 44 del d. lgs. n. 36/2023 sulla base del progetto di fattibilità tecnico – economica di cui al precedente punto, previo espletamento di una procedura aperta sopra soglia di rilevanza comunitaria ai sensi dell'art. 71 del summenzionato d. lgs. n. 36/2023, nei limiti di spesa massimi di cui al quadro economico costituente parte integrante degli allegati tecnici di cui al primo punto della presente deliberazione.

Il presente dispositivo è approvato seduta stante ed è immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 60, comma 3, del Regolamento Generale di Ateneo.

Delibera assegnata alle unità organizzative sottostanti per gli adempimenti di competenza:

- U.O.R.: *area edilizia, patrimonio e grandi attrezzature – servizio edilizia.*

IL SEGRETARIO
(dott. Sandro Spataro)

IL PRESIDENTE
(prof. Lorenzo Lo Muzio)

firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 82/2005