



**Città di
Fabriano**



FABRIANO
City of Crafts and Folk Art
Designated UNESCO
Creative City in 2013



unesco
Member of
Creative Cities Network

PALAZZETTO DELLO SPORT 'G. GUERRIERI'

Le domande e le risposte

1. Perché il contratto è stato risolto?

La risoluzione non è stata determinata da un singolo episodio, ma da inadempimenti ripetuti.

L'Amministrazione e la Direzione Lavori hanno più volte sollecitato l'impresa affinché rispettasse il cronoprogramma e incrementasse l'attività di cantiere.

Il procedimento formale che ha condotto alla risoluzione è stato preceduto da numerosi ordini di servizio, diffide e interlocuzioni con l'impresa.

La decisione finale è stata assunta quando i tecnici hanno ritenuto non più sussistenti le condizioni per garantire il completamento dell'opera in tempi certi e nel rispetto del cronoprogramma approvato.

La risoluzione è stata adottata e notificata il 18 agosto 2026. Il termine contrattuale per la consegna dell'opera aveva come scadenza il 19 agosto 2026.

2. Il contratto poteva essere risolto prima?

Perché la risoluzione di un contratto pubblico di questa importanza richiede una procedura rigorosa e il rispetto delle garanzie previste dalla legge anche nei confronti dell'impresa.

Inoltre, l'obiettivo dell'Amministrazione è sempre stato quello di completare il PalaGuerrieri nel minor tempo possibile. Risolvere anticipatamente il contratto senza avere consolidato tutti i presupposti avrebbe potuto determinare un lungo fermo del cantiere.

Per questo si è cercato fino all'ultimo di consentire all'impresa di recuperare i ritardi e portare a termine l'opera.

Quando è diventato evidente che questa strada non garantiva più tempi certi, è stata portata a conclusione la procedura di risoluzione.

3. Di chi sono le responsabilità dei ritardi?

L'andamento del cantiere ha presentato elementi oggettivi che hanno portato l'Amministrazione alla risoluzione del contratto: i tempi impiegati per alcune lavorazioni, la ridotta presenza di personale in cantiere rispetto alla complessità dell'intervento e il livello complessivo di avanzamento raggiunto in circa due anni e mezzo.

Parallelamente, sono stati individuati anche errori progettuali, rispetto ai quali il Comune ha già avviato specifiche verifiche e richieste nei confronti del progettista.

Le responsabilità saranno accertate puntualmente nelle sedi competenti.

4. Perché sono state approvate quattro varianti?

Le quattro varianti hanno introdotto lavorazioni aggiuntive e migliorative senza modificarne il quadro economico dell'opera.

La prima ha riguardato le modalità di realizzazione dei setti in cemento armato e interventi migliorativi negli spogliatoi.

La seconda ha riguardato, tra l'altro, il rinforzo dei pilastri esistenti sotto le tribune a seguito di un errore progettuale.

La terza ha previsto la demolizione e il rifacimento dei quattro tunnel perimetrali e ulteriori finiture.

La quarta ha introdotto lavori aggiuntivi per l'adeguamento degli impianti tecnologici, elettrici e termici.

5. Le varianti e le proroghe hanno contribuito ad allungare i tempi di consegna?

Le varianti hanno necessariamente comportato un adeguamento dei tempi contrattuali perché hanno introdotto nuove o diverse lavorazioni.

Per questo è necessario distinguere i maggiori tempi riconosciuti contrattualmente per le varianti dai ritardi nell'esecuzione delle lavorazioni imputabili all'organizzazione del cantiere da parte dell'impresa.

Il termine finale, dopo le diverse rimodulazioni, era stato concordemente fissato al 19 agosto 2026.

6. È vero che ci sono stati errori di progettazione?

Sì.

Durante l'esecuzione dell'opera sono emersi due principali errori tecnici progettuali, che hanno determinato maggiori lavorazioni per oltre 350.000 euro, ricomprese nelle varianti n. 2 e n. 3. Criticità che sono state integralmente corrette.

Il Comune ha già formalmente chiesto conto al progettista di tali problematiche e sono in corso le verifiche relative alle responsabilità e alle conseguenze economiche e temporali prodotte.

Gli effetti non riguardano soltanto il costo diretto delle nuove lavorazioni, ma anche l'allungamento dei tempi e gli ulteriori oneri progettuali sostenuti dall'Ente.

7. Se il progettista era considerato competente e affidabile, perché oggi il Comune gli contesta degli errori?

La scelta del progettista è stata effettuata sulla base delle competenze professionali e dell'esperienza specifica nel settore. Oltre al criterio della competenza, sono state richieste offerte a tre professionisti di pari competenze e l'incarico è stato affidato a quello risultato vincitore del confronto.

Il fatto che un professionista possieda qualifiche ed esperienza non esclude che, durante l'esecuzione di un'opera complessa, possano emergere errori progettuali.

Quando tali criticità sono state rilevate dai tecnici, il Comune è intervenuto immediatamente per correggerle attraverso le necessarie varianti e, parallelamente, ha avviato le procedure per accertare le responsabilità e chiedere conto delle conseguenze economiche prodotte.

8. Quale importo viene chiesto a titolo risarcitorio al progettista?

Il Comune ha formalmente chiesto conto al progettista degli errori rilevati e ha avviato le verifiche sulle responsabilità e sulle conseguenze economiche prodotte.

I due principali errori hanno comportato maggiori lavorazioni per oltre 350.000 euro, oltre agli effetti indiretti sui tempi e sugli ulteriori oneri progettuali.

L'importo complessivo della richiesta sarà definito all'esito delle verifiche in corso.

9. Qual è oggi il costo complessivo dell'opera?

Il quadro economico originario dell'intervento è pari a 4,3 milioni di euro.

10. Quanto è stato già speso?

Il Comune ha corrisposto all'impresa il pagamento di tutti i SAL richiesti per le lavorazioni effettivamente contabilizzate.

Alla data della risoluzione del contratto la contabilità era aggiornata all'ultimo SAL, il n. 9.

Il dato definitivo potrà essere indicato una volta completata la contabilizzazione delle lavorazioni eseguite e definito lo stato di consistenza conseguente alla risoluzione del contratto.

Restano da realizzare lavori per un valore indicativo di circa 1,5 milioni di euro.

11. La risoluzione del contratto comporterà ulteriori costi?

Il Comune dovrà verificare le lavorazioni effettivamente realizzate, quelle ancora da contabilizzare, l'eventuale anticipazione da recuperare e gli eventuali danni o maggiori oneri imputabili all'impresa.

In questa fase un costo definitivo della risoluzione è di difficile definizione, perché deve essere prima completato lo stato di consistenza del cantiere e definita la contabilità finale con l'impresa.

Esistono garanzie previste dalla normativa alle quali l'Ente potrà ricorrere per il recupero delle somme eventualmente dovute.

12. Sono previste penali o richieste di risarcimento nei confronti dell'impresa?

La risoluzione è intervenuta prima della scadenza del 19 agosto.

Pertanto, al momento della risoluzione non erano maturate penali per il superamento del termine contrattuale.

Questo non significa, però, che non possano essere richiesti danni.

Lo stato di consistenza servirà anche a verificare eventuali maggiori costi o danni subiti dal Comune in conseguenza dell'inadempimento o delle successive operazioni necessarie per riprendere possesso del cantiere.

L'Ente si è riservato di effettuare tutte le valutazioni e di avanzare le richieste conseguenti, inclusa l'escussione della fidejussione.

13. Saranno necessarie altre somme per completare l'opera?

Allo stato attuale non risultano necessarie ulteriori risorse.

Le lavorazioni necessarie per completare l'intervento trovano copertura nelle somme già stanziare all'interno del quadro economico.

Le principali criticità tecniche emerse durante i lavori sono ormai conosciute e sono state affrontate attraverso le varianti approvate.

Naturalmente, come per qualsiasi opera in corso, non è possibile escludere in assoluto l'emergere di circostanze nuove oggi non conosciute. Ma, sulla base degli elementi attualmente disponibili, non vi sono ragioni per ritenere che il costo complessivo debba superare i 4,45 milioni di euro già previsti.

14. Perché la gara è stata aggiudicata con il criterio del prezzo più basso?

La scelta del criterio del minor prezzo è stata effettuata l'obiettivo di abbreviare i tempi della procedura rispetto al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, che comporta iter molto più lunghi. Ne è un esempio la gara per la scuola Giovanni Paolo, in corso da oltre otto mesi.

Il bando e la fase di selezione dell'impresa sono stati gestiti attraverso la Stazione Unica Appaltante della Provincia di Ancona, con procedura aperta.

L'impresa Baiocco Srl è risultata aggiudicataria al termine della procedura selettiva e delle verifiche svolte dalla SUA della Provincia, e il contratto è stato affidato all'impresa risultata vincitrice secondo le regole della gara.

15. Il Comune poteva scegliere direttamente un'impresa ritenuta più affidabile o un'impresa locale?

No.

Nell'affidamento di un'opera pubblica devono essere rispettati i principi di concorrenza, imparzialità, parità di trattamento e non discriminazione.

Il Comune non poteva quindi scegliere discrezionalmente l'impresa, ma ha dovuto affidare i lavori attraverso le procedure previste dalla normativa sugli appalti.

16. Perché si è scelto di ristrutturare il PalaGuerrieri invece di demolirlo e costruirne uno nuovo?

Per ragioni di tempi e di costi.

L'intervento di ristrutturazione ha un quadro economico nell'ordine dei **4,3-4,45 milioni di euro**.

Le valutazioni disponibili indicano invece che un nuovo impianto di caratteristiche comparabili, da realizzare dopo aver demolito il palasport esistente, avrebbe richiesto circa **9-10 milioni di euro per i soli lavori**, ai quali aggiungere progettazione, IVA, spese tecniche, collaudi e altri oneri.

La ristrutturazione era una scelta già presente nel programma di mandato dell'Amministrazione ed è stata votata all'unanimità da parte di tutti i Consiglieri di maggioranza in data 30.05.2025 con la **delibera di Consiglio Comunale n. 41 (Votanti n. 15 Favorevoli n°14: Anibaldi Andrea, Sagramola Giancarlo, Trombetti Fausto, Guida Giacomo, Ricciotti Marta, Aniello Oreste, Ragni Riccardo, Spreca Massimo, Pallucca Barbara, Paladini Paolo, Crocetti Maria Nair, Monacelli Graziella, Balducci Giovanni, Ghergo Daniela; Contrari n°0; Astenuti n°1: Pariano Giuseppe Luciano)** con la quale è stato aggiornato il programma delle opere pubbliche con l'inserimento della ristrutturazione del PalaGuerrieri.

Il dato economico non poteva essere sottovalutato: un impegno di circa 10 milioni di euro avrebbe comportato un mutuo di molti milioni di euro ed il nostro Comune, che sta ancora pagando le rate dei mutui contratti dalle amministrazioni precedenti (es. piscina), non dispone delle risorse di spesa corrente per pagare rate annuali maggiori di quelle che sta già pagando attualmente. La spesa per un palasport di nuova costruzione non era pertanto economicamente sostenibile.

La ristrutturazione, per tali considerazioni, è la soluzione economicamente sostenibile per restituire alla città un impianto completamente adeguato sotto il profilo strutturale, sismico, impiantistico e funzionale.

17. Quali interventi sono necessari per completare il PalaGuerrieri?

Tra gli interventi da completare figurano:

- il completamento della copertura;
- la pannellatura perimetrale;
- il completamento dei tunnel perimetrali, per i quali sono state finora realizzate soltanto le opere in cemento armato;
- le finiture di spogliatoi, bagni e locali al piano terra;
- pavimenti, rivestimenti e tinteggiature;
- il ripristino della rete fognaria esterna;
- il ripristino dei piazzali esterni.

La quantificazione definitiva sarà possibile dopo la chiusura della contabilità con l'impresa uscente.

18. Cosa succede adesso? Sarà fatta una nuova gara?

La normativa prevede innanzitutto lo scorrimento della graduatoria della gara originaria.

Il Comune interpellerà quindi progressivamente le imprese classificate dopo l'aggiudicataria, verificando la disponibilità a completare l'opera alle condizioni previste.

Soltanto nel caso in cui non fosse possibile individuare un nuovo contraente attraverso questo percorso sarà valutata una nuova procedura di gara.

19. Quando entrerà una nuova impresa in cantiere?

L'impresa uscente ha 30 giorni per liberare il cantiere.

Il Comune utilizzerà questo periodo per portare avanti l'istruttoria necessaria all'individuazione del nuovo contraente attraverso lo scorrimento della graduatoria, riducendo al minimo il fermo del cantiere.

I tempi effettivi dipenderanno anche dalla disponibilità delle imprese interpellate e dai successivi adempimenti contrattuali.

20. Un eventuale ricorso dell'impresa uscente può bloccare automaticamente i lavori?

No, non automaticamente.

L'impresa può contestare la risoluzione davanti al giudice competente, ma l'eventuale iniziativa giudiziaria non determina di per sé il blocco dell'intervento.

Per incidere sull'efficacia della risoluzione sarebbe necessario ottenere uno specifico provvedimento cautelare del giudice.

Nel frattempo, una volta riacquisita la disponibilità del cantiere, il Comune può procedere con gli adempimenti previsti per individuare il nuovo contraente.

21. Quanto tempo servirà per completare i lavori una volta ripartito il cantiere?

La valutazione tecnica illustrata dal Direttore dei Lavori è di circa 4-5 mesi di lavorazioni effettive, a condizione che il cantiere venga affidato a un'impresa adeguatamente strutturata e in grado di garantire personale e organizzazione coerenti con la quantità di opere residue.

Alla stima delle lavorazioni vanno aggiunti i tempi amministrativi necessari per la ripartenza del cantiere.

22. Quindi quando riaprirà esattamente il PalaGuerrieri?

L'obiettivo dell'Amministrazione è riaprire il PalaGuerrieri nel più breve tempo possibile.

Esiste una stima tecnica di circa 4-5 mesi per completare le lavorazioni residue una volta che il nuovo contraente sarà operativo.

Prima, però, devono essere completati lo stato di consistenza, la riconsegna del cantiere e la procedura per individuare e contrattualizzare la nuova impresa.

Una data potrà essere indicata al completamento di questi passaggi.

23. Alla fine dei lavori avremo comunque un impianto sicuro e adeguato?

Sì.

Il PalaGuerrieri completato sarà a tutti gli effetti un impianto nuovo nella struttura e negli impianti, con gli standard più elevati del precedente, per consentire di ospitare anche competizioni sportive internazionali.

I dati

Voce	Dato
Quadro economico iniziale	€ 4.300.000
Ulteriori risorse per il parquet	€ 150.000
Quadro economico complessivo attuale	€ 4.450.000
Valore indicativo dei lavori residui	circa € 1,5 milioni
Tempo tecnico stimato per completarli	circa 4-5 mesi di lavorazioni
Termine originario dei lavori	300 giorni dalla consegna
Termine contrattuale finale dopo le varianti	19 agosto 2026
Risoluzione del contratto	18 agosto 2026
Tempo concesso all'impresa per liberare il cantiere	30 giorni dalla risoluzione
Maggiori lavorazioni riconducibili ai due principali errori progettuali	circa € 350.000