VERBALE n.1616 del 12.05.2025

L'anno 2025 il giorno 12 del mese di maggio alle ore 15.00, previa convocazione d'urgenza prot. n. 0001741 del 09.05.2025, si è riunito, presso la sede dell'OIBA – Viale Japigia, 184 - Bari, il Consiglio dell'Ordine, per discutere il seguente

Ordine del giorno

1) Contratto di locazione dei locali ubicati in Bari al Corso Vittorio Emanuele II n. 193: provvedimenti e determinazioni.

Presiede il Presidente *Dott. Ing. Carlo Contesi*, verbalizza il Consigliere Segretario *Prof. Ing. Gianluca Giagni.*
Sono presenti i Consiglieri: *Bruno Giuseppe, Casucci Camilla, Di Giuro Antonia, Montalto Maurizio, Pepe Paola, Pisani Leonardo, De Biase Giovanni, Silvestri Carla (collegamento da remoto), Stoppelli Antonella, Valente Mariantonietta, Pellegrini Annalisa, Fedele Filippo e Rotondo Giuseppe.*

PUNTO 1 – Contratto di locazione dei locali ubicati in Bari al Corso Vittorio Emanuele II n. 193: provvedimenti e determinazioni.

Il Presidente comunica che in data 8 maggio 2025, l'Avv. Profeta ha reso il proprio parere conclusivo in ordine al procedimento pendente per la sottoscrizione del contratto di sublocazione, avente ad oggetto i locali siti nel c.d. Palazzo Fizzarotti, che l'Ordine aveva selezionato per il trasferimento della propria sede.
Nel parere reso, che forma parte integrante del presente verbale, e che è stato anticipatamente inviato a tutti i consiglieri del consiglio dell'ordine affinché ne avessero tempestiva contezza, l'Avv. Profeta ha rilevato alcune criticità e inadempienze da parte della Fondazione Fizzarotti H.E.A.R.T. - HOME FOR ENTERTAINMENT, ARTS, RESEARCH AND TECNOLOGY", rispetto alle obbligazioni assunte in sede di offerta.
Sul punto ed ai fini della delibera da assumere, il Presidente ritiene opportuno richiamare e sintetizzare alcuni passaggi essenziali della vicenda, che sono stati posti in evidenza nel parere legale.
Come noto, l'Ordine, in data 15.03.2024, aveva pubblicato un bando avente ad oggetto "L'indagine Di Mercato Esplorativa Non Vincolante Di Ricerca Di Immobile Ad Uso Ufficio Nel Comune Di Bari Da Locare o Acquistare".
Il bando indicava, fra gli altri, i requisiti oggettivi che l'immobile da locare avrebbe dovuto avere, precisando espressamente che:
"*Tra i requisiti tecnici specifici prima indicati sono considerati cogenti, e quindi irrinunciabili, i seguenti:*
- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità alla destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti o comunque dotati di "dichiarazione di conformità" tale da rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed avere efficacia ai fini della esibizione, ove occorrente.
Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere occorrenti a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e rispondente ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria/acquirente, inclusa la predisposizione di reti

informatiche, ove assenti, da ultimarsi ***IMPROROGABILMENTE*** *entro il termine di 18 mesi dalla data di pubblicazione del presente avviso* [**quindi entro il 15.09.2025**].
In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare all'immobile permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti richiesti con il presente avviso."
A questa indagine di mercato partecipava la Fondazione Fizzarotti H.E.A.R.T. - HOME FOR ENTERTAINMENT, ARTS, RESEARCH AND TECNOLOGY", dichiarando di accettare le condizioni previste nel bando.
La Fondazione, precisando di essere legittimata alla stipula del contratto di locazione, nella qualità di proprietaria e/o procuratore della proprietà dei locali siti nel c.d. Palazzo Fizzarotti, dichiarava altresì di essere disponibile alla consegna definitiva dell'immobile entro il **31.10.2024**.
All'esito delle trattative successivamente intercorse fra le parti, nel mese di luglio 2024 le parti erano addivenute a un accordo preliminare in vista della locazione dei locali siti nel c.d. Palazzo Fizzarotti, funzionali al trasferimento della sede degli uffici dell'Ordine.
In particolare, con scrittura del 15.07.2024, la Fondazione aveva proposto le seguenti condizioni di locazione:
[...]
2) Canoni locativi..... la Proprietà si rende disponibile a venirvi incontro e quindi a forfettizzare l'importo, portandolo ad € 7.000/mese, cioè, pari ad € 84.000 € annui, integrando nel contratto, anche gli spazi cappella; s'intende questo importo non comprensivo degli oneri condominiali già comunicati e pari ad € 190/mese;
3) La proprietà si impegna a definire e completare in proprio i lavori di climatizzazione, adeguamento impiantistico (impianto elettrico, rete dati, etc..) e igienizzazione (tinteggiatura) dei locali da locare, entro la fine del 2024, previo parere soprintendenza; si concorda che il relativo costo sarà diviso al 50% tra le parti, andando la vostra quota scalata sui canoni locativi, nei termini da concordare in sede di contratto;
4) Per la formalizzazione e definizione a chiusura di questo accordo preliminare è richiesto un bonifico pari a 6 mensilità di canone, da imputarne 3 quale deposito cauzionale e 3 quale anticipo di tre mensilità di canone, fermo restando il pagamento degli stessi, su base mensile".
L'Ordine, a seguito di delibera n. 6 del verbale n. 1593, relativo alla seduta di consiglio del 23.07.2024, con missiva del 24.7.2024, aveva accettato la proposta di locazione della Fondazione, dando mandando, al Presidente allora in carica, di sottoscrivere un precontratto (rectius un preliminare di locazione), richiedendo tuttavia che nell'accordo fra le parti fosse previsto:
1) *che fosse garantita prima del trasferimento la piena agibilità all'uso dei locali;*
2) *che gli aspetti di agibilità fossero verificati prima della sottoscrizione del contratto di locazione e che le spese di ristrutturazione iniziali (inclusi eventuali costi amministrativi ed oneri di progettazione) non dovessero essere superiori al 50% del canone annuo di affitto.*
Questo precontratto non è mai stato sottoscritto. Tuttavia, nelle more l'Ordine, ferme le suddette condizioni, aveva corrisposto le sei mensilità di canone richieste, restando in attesa di definire tutti gli adempimenti propedeutici alla sottoscrizione del contratto definitivo di sublocazione.
Fatto è però che nei mesi successivi l'Ordine **ha preso atto** della circostanza che il preventivo dei lavori per l'adeguamento dei locali all'uso pattuito, nonché per il conseguimento dell'agibilità e della confacente destinazione d'uso degli stessi, è costantemente lievitato, superando di gran lunga l'impegno di spesa assunto a titolo di anticipazione, pari ad € 42.000,00.
Ad oggi, stando al contenuto dell'ultimo capitolato inviato dalla Fondazione, il costo complessivo delle opere da eseguire, oneri generali e tecnici inclusi, ammonta ad € 126.000,00.
Nel corso dei recenti incontri informali svolti fra le parti, si è preso atto della circostanza che nessuna istanza era stata presentata dalla Fondazione alla Soprintendenza, nel termine del 31.12.2024 come precedentemente comunicato, e che lo stato di avanzamento dei lavori era assolutamente

incompatibile con la sottoscrizione del contratto di locazione e/o sublocazione, che presupponeva l'avvenuto avvio di tutti i procedimenti amministrativi finalizzati al conseguimento dell'agibilità con l'indicazione delle opere da eseguire.
Le suddette considerazioni hanno indotto l'Ordine a nutrire serie preoccupazioni circa la possibilità di ottenere la disponibilità dei locali, conformi a norma di legge, in tempo utile per poter riconsegnare ai proprietari i locali attualmente condotti in locazione e per i quali, come noto, è stata richiesta la restituzione entro e non oltre il mese di febbraio 2026.
Ciò nonostante, la Fondazione, con missiva del 10.3.2025, ha chiesto di rinegoziare le condizioni di pagamento del canone, comportanti il prolungamento sino a quattro/cinque anni del periodo su cui compensare il corrispettivo anticipato dall'Ordine per l'esecuzione dei lavori (inclusa l'integrazione richiesta di ulteriori € 105.000,00).
L'Ordine, per il tramite dell'avv. Profeta, con missiva di riscontro del 24.03.2025, dopo aver esposto l'iter procedimentale di selezione del contraente ed aver riepilogato le obbligazioni assunte dalle parti nella fase preliminare dell'accordo di locazione, sul presupposto che si rendeva necessario acquisire idonei elementi per verificare se sussistono e permangono le condizioni per la sottoscrizione del contratto di locazione e/o sublocazione dei locali, aveva chiesto alla Fondazione di inviare:
a) relazione descrittiva, firmata dal tecnico incaricato, dei lavori sino ad oggi eseguiti e da eseguire per il conseguimento dell'agibilità degli ambienti e della destinazione d'uso compatibile con lo svolgimento dell'attività istituzionale dell'Ordine;
b) cronoprogramma contenente sia la scansione temporale dei lavori a farsi sia l'iter amministrativo previsto per ottenere tutti i titoli abilitativi all'esecuzione delle opere e al conseguimento dell'agibilità dei locali oggetto di locazione;
c) copia del modello di polizza a prima richiesta, bancaria e/o assicurativa, emessa da primari istituti con sede legale in Italia, a garanzia del rimborso del contribuito richiesto all'Ordine quale anticipazione a scomputo sui canoni di locazione per l'esecuzione dei lavori; si tiene a evidenziare come il contributo richiesto abbia raggiunto la cifra complessiva di ben € 126.000,00, comprensiva di quanto già versato in acconto nel luglio 2024.
Con la medesima missiva veniva altresì chiarito che "*solo all'esito della ricezione di detta documentazione l'Ordine comunicherà le proprie determinazioni anche, ma non solo, in ordine alla Vostra richiesta di rinegoziare il termine di restituzione del corrispettivo da anticipare in Vostro favore, oltre a quanto già versato, per l'esecuzione dei lavori di adeguamento dei locali, impianti inclusi*".
La Fondazione, per il tramite del proprio legale, Avv. Carlo Coccioli, con missiva del 31.03.2025 ha riscontrato le richieste dell'Ordine.
L'avv. Coccioli, premettendo che tutte le opere da eseguire su parte dei locali ed i relativi progetti erano stati (a suo dire) condivisi e redatti di comune intesa con il qualificato apporto dei professionisti intervenuti per conto dell'Ordine, ribadiva "*la volontà della Fondazione di addivenire alla stipulazione del contratto nel più breve tempo possibile compatibilmente con gli aspetti burocratici della vicenda noti alle parti, specie con riferimento a quelli relativi alle autorizzazioni della Sovraintendenza alle belle arti di Bari*".
L'avv. Coccioli allegava altresì:
a) la relazione descrittiva dei lavori eseguiti e da eseguire;
b) cronoprogramma arch. Antonio Carrante;
c) la bozza del contratto di locazione.
Nella medesima missiva, sulla base del cronoprogramma, la Fondazione, per il tramite del proprio legale, precisava che le tempistiche per la conclusione dei lavori venivano quindi scansionate nel seguente modo:
"• *30 giorni per la presentazione dell'Articolo 21 in soprintendenza.*
• *120 giorni (massimo) per la risposta della soprintendenza.*

- *3 mesi per i lavori edili, elettrici e idraulici, eseguiti da:*
  - *o LC Impianti Srls per il rifacimento dell'impianto elettrico.*
  - *o Battiato Clima di Sebastiano Mario Battiato per l'aggiornamento dell'impianto termico a pompe di calore (in gran parte già completato e con materiale già acquistato in deposito).*
  - *o Impresa Resta Srl per i lavori edili.*
- *1 mese per varie ed eventuali, incluse le pratiche amministrative.*
- *10 giorni per l'ottenimento dell'agibilità.*

I lavori per l'installazione del sistema di deumidificazione e controllo dell'umidità, eseguiti da Leonardo Solutions Srl, riguarderanno esclusivamente le cantine sottostanti gli uffici in questione e non influenzeranno le tempistiche del cronoprogramma".

Dal contenuto della bozza del contratto di locazione si aveva conferma del fatto che il costo dei lavori stimati per le opere da eseguire era in effetti lievitato sino ad € 126.000,00 interamente da corrispondere a cura dell'Ordine e che la Fondazione prevedeva di rifonderli all'Ordine stesso in un termine di 60 mesi, previa compensazione parziale con i canoni di locazione.

Infine, la Fondazione, sul presupposto che la gran parte dell'immobile sarebbe, a loro dire, già agibile, per una superficie pari a circa 500 mq, chiedeva all'Ordine di valutare la possibilità di locare questa parte di immobile, con l'esclusione dei soli ambienti i cui lavori sono soggetti ad autorizzazione (circa 100 mq).

Successivamente, a mezzo pec inviata il 04.04.2025, l'Avv. Coccioli ha integrato la documentazione inviando il modello di polizza fidejussoria.

Svolta la suddetta premessa in ordine all'andamento della fase precontrattuale, propedeutica alla sottoscrizione del contratto di locazione, il Presidente rileva che le inadempienze della Fondazione siano concrete e rilevanti, come d'altronde eccepito anche nel parere legale.

- **SUL TERMINE DI CONSEGNA DEI LOCALI**

In primo luogo, relativamente ai tempi di consegna dell'immobile, il cui termine ultimo e improrogabile era fissato nel bando alla data del 14.09.2025, lo stesso per espressa ammissione della Fondazione non potrà essere rispettato.

Dal cronoprogramma allegato alla missiva dell'avv. Coccioli si evince che la Fondazione per consegnare l'immobile in condizioni di agibilità ha previsto un termine non inferiore a 9 mesi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto preliminare, sia per svolgere l'iter amministrativo autorizzativo sia per eseguire (ovvero proseguire) i lavori.

Anche volendo ipotizzare la sottoscrizione del contratto nel corrente mese di maggio, l'immobile non potrebbe essere consegnato nei mesi di gennaio/febbraio 2026, ossia con rilevante ritardo rispetto alla data indicata nel bando e in limine con il termine essenziale gravante sull'Ordine per il rilascio dell'attuale sede.

Peraltro, la condotta assunta dalla Fondazione sino ad oggi lascia presumere che i termini da essa stessa previsti possano ulteriormente dilatarsi.

Questo timore è ulteriormente suffragato dal fatto che dal mese di luglio 2024 (data di versamento) ad oggi non si è verificato alcun avanzamento nell'esecuzione delle opere. Peraltro, solo dalla citata missiva dell'avv. Coccioli, parrebbe che i suddetti lavori siano stati svolti senza alcuna preventiva autorizzazione delle autorità competenti.

In merito al presunto coinvolgimento dei consiglieri dell'ordine nell'attività di progettazione risulta non vero. Risulta, invece, che all'inizio dei rapporti intercorsi siano stati forniti solo ed esclusivamente alcuni layout sull'utilizzo degli ambienti.

- **SULLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DEL CONTRIBUTO/ANTICIPAZIONE DEI COSTI DI ADEGUAMENTO DEI LOCALI.**

In merito a questo punto il Presidente fa presente che all'art. 19 della bozza di contratto ricevuta è previsto che:

La parte conduttrice si impegna a corrispondere alla parte sublocataria, ad acconto sui futuri canoni di locazione, un importo complessivo di € 126.000,00 (euro centoventiseimila/=) oltre bolli, dei quali un acconto pari a € 21.000,00 (euro ventunomila=), comprensivi di bollo, è gia stato versato alla parte sublocataria, giusto bonifico BdM CRO 000002868135140048040000IT del 29/7/2024.

Tali somme, sono da intendersi versate in acconto sui futuri canoni e la loro restituzione avverrà, per i primi 60 mesi a far data di inizio locazione, con la riduzione del canone mensile pattuito di un importo mensile fisso fino al raggiungimento della somma di € 126.000,00.

Ne consegue che, nei primi sessanta mesi di locazione, il canone che il conduttore corrisponderà alla parte sublocataria sarà di € 4.900,00 (euro quattromilanovecento) mensili, pari a € 58.800,00 (euro cinquantottomilaottocento) annui, oltre spese accessorie, bolli, Istat ed oneri condominiali.

Anche in questo caso la richiesta della Fondazione non è conforme a quanto da essa stessa garantito in sede di trattative.

L'anticipazione richiesta è di gran lunga superiore a quella accordata dall'Ordine in sede di accettazione condizionata dell'offerta di locazione.

La non conformità di questa pattuizione della bozza di contratto alle intese preliminari raggiunte dalle parti, rende la richiesta della Fondazione irricevibile.

Peraltro, l'ammontare complessivo delle cifre richieste, sulle quali quest'Ordine nutre fondati timori che possano ulteriormente lievitare, in funzione sia di quanto già avvenuto sia per l'eventuale ottemperanza a pareri non ancora rilasciati, è ben oltre quanto previsto dall'attuale bilancio preventivo 2025.

- **SULLA GARANZIA RICHIESTA A FRONTE DELL'ANTICIPAZIONE**

Il Presidente rileva che all'art. 20 della bozza del contratto di sublocazione è previsto che:

"La parte conduttrice si impegna a versare alla parte sublocataria, in una unica soluzione, l'importo residuo di € 105.000,00 (euro centocinquemila/=), solo dietro presentazione di una polizza fidejussoria emessa da primaria società bancaria o compagnia assicuratrice a garanzia dell'intero importo anticipato di € 126.000,00 (euro centoventiseimila); tale polizza fidejussoria dovrà avere quale beneficiario la parte conduttrice e validità sino alla data di ultimazione dei lavori di adeguamento e consegna dei locali alla parte conduttrice."

Contrariamente a quanto richiesto la bozza di contratto non prevede una polizza a prima richiesta, bensì una semplice fidejussione bancaria e/o assicurativa.

Stessa osservazione viene svolta in ordine al contenuto del fac-simile di polizza inviato dall'avv. Coccioli. L'avv. Profeta nel proprio parere ha evidenziato la differenza fondamentale tra una polizza fidejussoria e una polizza a prima richiesta, che risiede nel modo in cui il garante si impegna a pagare. Nella fidejussione, il garante paga solo se il debitore principale è inadempiente e se il creditore ha la possibilità di opporre eccezioni derivanti dal rapporto principale.

Nella polizza a prima richiesta, invece, il garante paga immediatamente e senza possibilità di opporre eccezioni, semplicemente in base alla richiesta del creditore, anche se il debitore principale non è inadempiente.

Per tutte le suddette motivazioni, anche alla luce del parere legale reso dall'avv. Profeta, il Presidente propone di recedere dalle trattative in essere con la Fondazione per la sottoscrizione del contratto di sublocazione, in quanto, oltre all'estrema aleatorietà del termine indicato presuntivamente per la consegna dei locali, le richieste ricevute non solo non sono conformi alle obbligazioni assunte in sede di procedura di selezione del contraente, ma neanche a quelle ulteriormente precisate nella fase successiva a quella di detta selezione.

Delibera n.1/12.05.2025

Per tutte le suddette motivazioni il Consiglio, all'unanimità, delibera di recedere dalle trattative per la sottoscrizione del contratto di sublocazione e di revocare l'accettazione della proposta di locazione

dei locali avanzata dalla Fondazione Fizzarotti H.E.A.R.T. - HOME FOR ENTERTAINMENT, ARTS, RESEARCH AND TECNOLOGY", ricevuta a seguito della partecipazione al bando indetto per "L'indagine Di Mercato Esplorativa Non Vincolante Di Ricerca Di Immobile Ad Uso Ufficio Nel Comune Di Bari Da Locare o Acquistare".
Il Consiglio dà mandato al Presidente, a completamento del suo incarico, di riscontrare nei termini precedentemente indicati la missiva dell'avv. Alberto Coccioli, chiedendo al contempo la restituzione delle somme sino ad oggi anticipate dall'Ordine e di valutare la sussistenza di eventuali danni emergenti. Inoltre, preso atto che l'avv. Profeta nella pec del 08.05.2025, oltre al parere espresso, ha formalmente richiesto un'integrazione del compenso concordato pari a euro 2.000,00 €, di un ulteriore importo di euro 2000,00 € oltre oneri di legge, poiché le prestazioni svolte hanno di fatto richiesto un considerevole impegno suppletivo, il Consiglio autorizza all'unanimità il pagamento nei confronti dell'avv. Profeta per le prestazioni professionali pari ad un importo totale di euro 4000,00 € oltre oneri di legge.

Alle ore 17.30 il Presidente chiude i lavori del Consiglio.

Il Consigliere Segretario
f.to Prof. Ing. Gianluca Giagni

Il Presidente
f.to Dott. Ing. Carlo Contesi

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BARI