

## **VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

### **SEDUTA DI DATA 31 GENNAIO 2022**

Il giorno 31 gennaio 2022 alle ore 10:10 si riunisce il Consiglio di Amministrazione di Patrimonio del Trentino S.p.A.. In considerazione dell'emergenza epidemiologica in atto da COVID-19 e dei conseguenti provvedimenti adottati dalle autorità competenti per ragioni di ordine pubblico nonché di incolumità e salute pubblica, al fine di contenerne la diffusione, ai sensi dell'art.19.6 dello Statuto sociale, la seduta si tiene anche a mezzo videoconferenza sull'applicazione "Google Meet"; il Consiglio di Amministrazione si considera riunito presso la sede sociale, a Trento in via del Brennero n. 165, luogo in cui si trova il Presidente.

Lo stesso Consiglio di Amministrazione è stato regolarmente convocato nei modi e nelle forme previste dallo Statuto, con il seguente ordine del giorno:

- 1. Omissis.**
- 2. Omissis.**
- 3. Riva del Garda, Polo Fieristico: aggiornamenti in merito alla realizzazione dell'opera e assunzione delle conseguenti delibere.**
- 4. Omissis.**
- 5. Omissis.**
- 6. Omissis.**
- 7. Omissis.**
- 8. Omissis.**
- 9. Omissis.**
- 10. Omissis.**
- 11. Omissis.**

Sono presenti, in qualità di membri del Consiglio di Amministrazione di Patrimonio del Trentino S.p.A., i Signori:

- dott. Andrea Maria Villotti, Presidente,
- avv. Andrea Merler, Vicepresidente,
- avv. Barbara Balsamo, Consigliere,
- dott.ssa Michela Noletti, Consigliere, collegata in videoconferenza,
- dott. Federico Secchi, Consigliere, collegato in videoconferenza.

Sono presenti in qualità di membri del Collegio sindacale di Patrimonio del Trentino S.p.A., i Signori:

- dott.ssa Mariangela Sandri, Presidente del Collegio sindacale, collegata in videoconferenza,
- dott.ssa Patrizia Filippi, Sindaco effettivo, collegata in videoconferenza,
- dott. Stefano Schwarz, Sindaco effettivo, collegato in videoconferenza.

Presiede: dott. Andrea Maria Villotti.

Assiste alla seduta con funzione consultiva e collegato in videoconferenza il Direttore Generale, ing. Michele Maistri.

Assiste il Presidente, in qualità di segretario verbalizzante, la responsabile Segreteria Generale dott.ssa Selena Merz.

Il Presidente, dopo aver constatato il numero legale dei presenti, dichiara aperta la seduta.

\*\*\*

**1. Omissis.**

\*\*\*

**2. Omissis.**

\*\*\*

### **3. Riva del Garda, Polo Fieristico: aggiornamenti in merito alla realizzazione dell'opera e assunzione delle conseguenti delibere. (2/2022)**

Per la trattazione del presente punto all'ordine del giorno intervengono in seduta la dott.ssa Egle Perugini, Area Legale e il p.i. Nicola Rigo, Area Tecnica, ai quali il Presidente cede la parola per l'illustrazione degli aggiornamenti di merito.

Il progetto prevede l'ampliamento del complesso fieristico, attraverso la realizzazione di un nuovo padiglione (PAD. G) realizzato in adiacenza ad un padiglione esistente (PAD. A), oltre ad alcuni interventi sui padiglioni esistenti per renderli funzionalmente ed esteticamente coerenti con l'intervento principale di ampliamento. È prevista la realizzazione di un piano completamente interrato e di 4 piani fuori terra, con destinazione espositiva.

L'importo complessivo di quadro economico ammonta a circa € 17.400.000,00.=, dei quali circa € 14.700.000 ,00.= per i lavori edili in appalto.

I lavori principali, come noto, sono stati aggiudicati ad un'ATI con capogruppo EMAPRICE S.p.A. e mandante Enrico Colombo S.p.A. di Varese.

I lavori avrebbero dovuto iniziare già nell'autunno del 2021, ma la situazione è bloccata dalle recenti difficoltà economiche di EMAPRICE, a seguito delle quali la stessa ha presentato richiesta di concordato.

Riva del Garda Fierecongressi inoltre ha ufficialmente diffidato Patrimonio del Trentino dall'iniziare i lavori, che necessariamente andranno a occupare una piccola parte degli spazi locati alla stessa.

La durata presunta dei lavori è di circa 2 anni dal loro inizio.

Ad oggi sull'area risultano già eseguiti, con precedente appalto, gli scavi per la realizzazione dell'opera, comprese le relative opere provvisorie. Sulla c.d. area Simoni è presente un cumulo di circa 10.000 mc (parte del terreno scavato) da utilizzarsi per i

rinterri laterali alle nuove opere interrato da realizzarsi.

A riguardo è necessario rilevare che:

- è necessario liberare l'Area Simoni dal deposito delle terre, provenienti dallo scavo e da riutilizzare in cantiere, entro la fine del 2022;
- è necessario realizzare alcuni interventi di manutenzione straordinaria sull'esistente, che per motivi organizzativi e di tempistica si era stabilito di inserire nell'appalto di EMAPRICE;
- è necessario mantenere efficienti le opere provvisorie (berlinese in micropali a sostegno della parete di scavo verso la SS45bis) eseguite in occasione dello scavo per la realizzazione del PAD. G e che non sono progettate per rimanere a lungo esposte agli agenti atmosferici;
- le lavorazioni di realizzazione dello scavo hanno comportato l'eliminazione di una rampa di accesso ai locali interrati e la chiusura di alcune uscite di emergenza, che dovranno essere ripristinate in tempi ragionevoli, salvo forti disagi nella conduzione dell'immobile da parte del gestore.

La Società ha richiesto un parere legale in merito alla situazione di EMAPRICE dal quale emerge che:

- deve essere revocata l'aggiudicazione in capo all'ATI con mandataria EMAPRICE, a meno che l'altro membro dell'ATI non possieda i requisiti di legge per eseguire da solo l'intera opera ed abbia la volontà di farlo (è stato verificato che l'altro membro dell'ATI non è oggi in possesso dei requisiti per eseguire l'intera opera da solo);
- alla revoca dell'aggiudicazione consegue lo scorrimento della graduatoria dei concorrenti per la verifica se uno di essi confermi la propria offerta (alle condizioni offerte nel 2018) e sia disponibile ad eseguire i lavori.

Alla luce di questa situazione si dipingono diversi possibili scenari per Patrimonio del Trentino.

#### Scenario 1 – almeno uno dei concorrenti conferma l’offerta del 2018

La Società può consegnare i lavori e, se si riesce ad essere abbastanza veloci, liberare l’area Simoni per fine 2022. Il problema principale di questa prospettiva, già affrontato in occasione della discussione in merito all’aumento dell’importo dell’anticipazione richiesto da EMAPRICE, è il fatto che è ormai assodato che i prezzi del 2018 non permettono di eseguire la medesima opera nel 2022, rendendo questo scenario altamente rischioso: nel caso in cui, nonostante tutto, uno dei concorrenti confermasse la propria offerta, si prospetterebbe di conseguenza un cantiere altamente problematico, con alta probabilità di contenziosi e difficoltà ad ottenere un’opera eseguita con la migliore qualità. È alto il rischio che un operatore economico in graduatoria accetti l’appalto solo per ottenere l’anticipazione del 30%, che ormai la giurisprudenza è orientata a ritenere dovuta seppur opportunamente garantita, per poi dileguarsi.

#### Scenario 2 – Nessuno dei concorrenti conferma l’offerta del 2018

Patrimonio del Trentino può aggiornare il progetto, il cui importo avrà sicuramente un aumento consistente (l’importo del progetto del Park MM è aumentato di oltre il 20%), ribandendo nuovamente la gara.

Visto il dilatarsi dei tempi, in questa ipotesi si dovrà trovare soluzione al problema del deposito temporaneo sull’area Simoni e mettere in campo misure di protezione delle opere provvisorie eseguite a sostegno dello scavo.

#### Scenario 3 – Patrimonio del Trentino revoca la gara per mutate esigenze

Indipendentemente dalla situazione di EMAPRICE, le mutate esigenze di interesse pubblico porterebbero ad una rivisitazione del progetto nei suoi obiettivi e nei suoi contenuti.

Alcuni dati oggettivi hanno di fatto modificato il contesto, successivamente alla data di pubblicazione della gara d'appalto, con un potenziale impatto sull'effettiva utilità e sul ritorno economico dell'investimento in termini locativi:

- la pandemia tuttora in corso ha modificato profondamente la modalità di accesso delle persone a gran parte dei servizi, sostituendo dove possibile alla fruizione diretta una fruizione "a distanza"; i nuovi spazi fieristici previsti in progetto potrebbero risultare esuberanti rispetto ad un mutato scenario post pandemico, che sicuramente dovrà essere oggetto di approfondimento;
- si è assistito recentemente ad un'impennata dei prezzi di gran parte dei materiali utilizzati in edilizia, che porterà ad un consistente aumento dell'importo dei lavori, con un ulteriore potenziale impatto sulla citata sostenibilità dell'opera in progetto;
- il gestore designato, come noto, ha di fatto manifestato scarso interesse all'ampliamento, diffidando Patrimonio del Trentino, tramite uno studio legale di Milano, dall'iniziare i lavori.

Sulla base di quanto sopra si potrebbe valutare di procedere con la revoca della gara, prendendo atto del sopravvenuto mutamento delle condizioni oggettive (sia di carattere tecnico-funzionale sia di carattere economico) che originariamente avevano condotto Patrimonio del Trentino a porre in gara il progetto poi aggiudicato ad EMAPRICE.

Sulla scorta di tale mutamento dell'interesse pubblico, peraltro già condiviso con l'azionista, che caldeggia approfondimenti in merito, si potrebbe quindi prevedere una revisione progettuale, che consenta di suddividere l'opera in due unità rispettivamente dotate di autonomia funzionale (di cui la seconda solo eventuale e dal contenuto ad oggi non puntualmente definibile stante il sopravvenuto mutamento delle condizioni di contesto), da affidare con procedure distinte:

**unità 1:** realizzazione degli spazi interrati ad uso magazzino, in quanto dalle

informazioni a nostra disposizione vi è un'oggettiva carenza di spazi con questa funzione, oltre alla sistemazione provvisoria delle aree esterne a parcheggio o realizzazione della nuova hall, il ripristino delle scale di emergenza e della rampa di accesso al piano e la realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua necessaria per la normativa antincendio, con tutte le predisposizioni per la successiva (ed eventuale) unità 2. Questi interventi sono già previsti nell'attuale progetto;

**unità 2:** (eventuale) realizzazione degli spazi fuori terra, come da progetto o rivisti in diminuzione, una volta chiaro lo scenario post pandemico e dopo aver risolto le pendenze in essere con l'attuale gestore.

Il nuovo progetto dell'unità 1 potrebbe essere elaborato indicativamente in 2 / 3 mesi (trattandosi di spezzare in due un progetto esistente e di adeguarne i prezzi) e, verosimilmente, potrebbe essere affidato agli originari progettisti in quanto trattasi di variante progettuale in riduzione; dato l'importo dei conseguenti lavori, stimato indicativamente in 1.500.000 / 2.000.000 €, si potrebbe esperire la gara con procedura ad invito ed iniziare gli stessi, salvo imprevisti, per fine 2022. Aggiungendo a questi tempi quelli necessari per i lavori, si presume di poter portare a termine l'unità 1 in circa 2 anni.

Nel frattempo si avrebbe il tempo per gli approfondimenti necessari per decidere come sviluppare il contenuto dell'eventuale unità funzionale 2.

Questa soluzione permetterebbe di mitigare il problema della presenza dello scavo già eseguito per la realizzazione dell'opera, che altrimenti rimarrebbe aperto per un tempo ad oggi indefinito, con conseguenti potenziali problemi di sicurezza e disagi nell'organizzazione degli eventi fieristici, andando altresì a completare la dotazione di spazi interrati a servizio della fiera, i quali attualmente risultano incompleti dal punto di vista viabilistico ed impiantistico.

Rimane il problema del deposito temporaneo sull'area Simoni e della necessità di mettere in campo misure di protezione, seppur ridotte, delle opere provvisorie eseguite a sostegno dello scavo.

C'è inoltre il rischio di richiesta danni da parte, in particolare, del secondo in graduatoria, comunque minimo non essendo intervenuta aggiudicazione in suo favore e restando di difficile dimostrazione un danno cagionato dall'impossibilità di eseguire un lavoro di fatto non più remunerativo.

#### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- analizzati gli scenari presentati e approfondite le possibili e ad oggi preventivabili conseguenze di ognuno di essi;
- preso atto della perdita dei requisiti di qualificazione in capo all'ATI aggiudicataria con conseguente decadenza della stessa dall'aggiudicazione;
- preso atto delle innegabili mutate esigenze di interesse pubblico intervenute successivamente alla data di pubblicazione della gara d'appalto, con un potenziale impatto sul ritorno economico complessivo dell'investimento, in termini locativi:
  - ✓ la pandemia che porta necessariamente ad un ripensamento degli spazi fieristici in presenza e che, quindi, quelli previsti in progetto potrebbero risultare esuberanti rispetto ad un mutato scenario post pandemico, che sicuramente dovrà essere oggetto di approfondimento;
  - ✓ l'impennata dei prezzi di gran parte dei materiali utilizzati in edilizia, che porterà ad un consistente aumento dell'importo dei lavori, con un ulteriore potenziale impatto sulla sostenibilità dell'opera in progetto;
  - ✓ lo stesso gestore designato che ha, di fatto, manifestato scarso interesse all'ampliamento, diffidando Patrimonio del Trentino dall'iniziare i lavori;

dopo approfondita discussione,

## DELIBERA

- 1) di revocare per il mutamento delle condizioni oggettive e del collegato interesse pubblico, come approfondito in premessa, la gara di appalto per i lavori di “Ampliamento del Polo Fieristico situato nel Comune di Riva del Garda (TN), località Baltera”;
- 2) di procedere con una revisione progettuale che consenta la suddivisione dell'opera in due distinte unità funzionali - da affidare con diverse procedure - di cui la seconda solo eventuale e dal contenuto ad oggi non puntualmente definibile stante il sopravvenuto mutamento delle condizioni di contesto che hanno portato alla revoca della gara originaria;
- 3) di procedere con la progettazione dell'unità funzionale 1 che dovrà prevedere la realizzazione degli spazi interrati ad uso magazzino con tutte le predisposizioni per la successiva (ed eventuale) unità 2, la sistemazione delle aree esterne a parcheggio, il ripristino delle scale di emergenza e della rampa di accesso al piano interrato, la realizzazione della vasca di accumulo per l'acqua per adeguamento normativo antincendio (tutto già previsto a progetto originario) e valutare eventuali ulteriori opere (tra cui la nuova hall) rimanendo nei limiti di un importo lavori che consenta di esperire una gara con procedura ad invito e iniziare gli stessi, salvo imprevisti, per fine 2022;
- 4) di procedere con l'affidamento del progetto dell'unità 1 ai progettisti originari (Heliopolis 21) in quanto variante progettuale in riduzione rispetto al progetto unitario;
- 5) di approfondire nel frattempo se e come sviluppare il contenuto dell'unità 2, in accordo con la Provincia autonoma di Trento e l'attuale gestore, prevedendo sin d'ora la possibilità di affidare uno studio a soggetto terzo in merito all'evoluzione e al possibile ripensamento degli spazi fieristici post era pandemica.

+++

La dott.ssa Egle Perugini lascia la seduta. Il p.i. Nicola Rigo si trattiene per il punto successivo.

\*\*\*

**4. Omissis.**

\*\*\*

**5. Omissis.**

\*\*\*

**6. Omissis.**

\*\*\*

**7. Omissis.**

\*\*\*

Lascia la seduta il consigliere dott. Federico Secchi; sono le ore 13:15.

\*\*\*

**8. Omissis.**

\*\*\*

**9. Omissis.**

\*\*\*

Il Direttore Generale ing. Maistri lascia la seduta.

\*\*\*

**10. Omissis.**

\*\*\*

Il Consiglio di Amministrazione, conclusi gli argomenti in trattazione, termina alle ore 13:45 del medesimo giorno.

f.to IL PRESIDENTE  
- dott. Andrea Maria Villotti -

f.to IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE  
- dott.ssa Selena Merz -

