

Integrazione al verbale n. 11 del 21 ottobre 2025

Con riferimento alla delibera avente ad oggetto l'approvazione del contratto di compravendita di cosa futura degli edifici che risulteranno dal progetto di riqualificazione e riconversione funzionale delle ex Caserme Montelungo- Colleoni, si osserva quanto segue.

Si prende atto delle modifiche apportate al suddetto contratto, a seguito della seduta dello scorso Cda del 21 ottobre 2025, ed in particolare quelle relative alla disciplina dei termini di completamento (art. 2.1) *“per coerenza il cronoprogramma della gara nell'ambito del ppp del comune con l'impegno di Redo nei confronti diUnibg”*, nonché quelle volte a chiarire, in tema di rilevanza del collaudo, la disposizione di cui all'art. 2.2.

Tanto premesso, come è noto, l'acquisto di cosa futura è un istituto che opera in deroga alla normativa generale in materia di appalti pubblici, che resta il sistema ordinario per l'acquisizione di opere di pertinenza pubblica (Cons. St. Sez. III, 17 febbraio 2000, n. 2).

A ciò si aggiunge che, la fattispecie dell'appalto, offre una tutela più rilevante alla stazione appaltante da diverse angolature: non solo attraverso i pagamenti a stati di avanzamenti lavori; ma anche in virtù della disciplina delle riserve (nel nuovo codice ancora più puntuale e vincolata a limiti temporali e formali); attraverso la tipizzazione delle varianti (con un'esplicita distinzione tra modifiche ordinarie e sostanziali); attraverso un sistema strutturato di penalità e premialità, volto a incentivare comportamenti virtuosi; attraverso il potere pubblicistico di risoluzione previsto dall'art. 122 del d.lgs. 36/2023.

Pertanto, al fine di assicurare comunque maggiori garanzie all'Ateneo che, nel caso di specie, assume la veste della “parte acquirente” si suggerisce:

- a) di prevedere, a mezzo di una clausola *ad hoc*, un'attestazione di Redo di rispetto del cronoprogramma stabilito, anteriormente al primo ed al secondo versamento degli incrementi di caparra confirmatoria che rappresentano esborsi anticipati a carico dell'Università.

E' infatti previsto il pagamento nella misura del 50,5 % del corrispettivo a titolo di caparra confirmatoria, oltre al primo versamento, all'atto della sottoscrizione del contratto, successivamente, entro 12 e 24 mesi alla data di stipula del medesimo.

Una clausola contrattuale del genere - che si traduce in una sorta di rendicontazione dello stato del cantiere - concilierebbe l'assenza di controlli dell'Ateneo in corso d'opera in modo non incompatibile con la fattispecie di compravendita di cosa futura, stante, peraltro, l'atipicità della stipulanda fattispecie contrattuale,

Ciò consentirebbe all'Ateneo di non perdere del tutto il controllo sull'opera in corso di costruzione, offrendo tutela, nel caso in cui, sia chiaro sussistano criticità ed evidenti ritardi nella fase esecutiva, attraverso lo strumento dell'eccezione di inadempimento, ai sensi del 1460 c.c. per paralizzare la corresponsione delle successive tranches di caparra, la quale è destinata a trasformarsi in prezzo.

Allo stato, l'unica forma di “controllo” previsto è quello sulla tempistica attraverso la previsione della necessità di una comunicazione anticipata di redo circa la volontà di avvalersi del termine di grazia¹.

- b) Si ribadisce la necessità di puntualizzare la definizione di difformità sostanziali e non sostanziali. Si tratta di un profilo molto delicato visto che: a) in presenza di difformità non sostanziali sussiste comunque l'obbligo della stipula dell'atto ricognitivo di accertamento e del pagamento del saldo; b) l'eventuale mancata eliminazione, scaduto il termine di

¹ Almeno 90 giorni prima di ciascuno dei Termini di Completamento sopra indicati, la Parte Venditrice dovrà trasmettere alla Parte Acquirente – a mezzo PEC all'indirizzo [protocollo@unibg.legalmail.it] – una comunicazione avente ad oggetto la conferma del relativo termine o la volontà di avvalersi del Periodo di Grazia di cui all'art. 6.1.

completamento e quello di grazia, comporterà l'obbligo della venditrice di monetizzare la difformità non risolta. Al riguardo, si condivide l'opzione di definire la difformità sostanziale e non sostanziale in relazione al grado ed al tipo di difformità in rapporto con quanto prescritto nel progetto esecutivo. Ciò al fine di assumere un parametro di riferimento il più dettagliato possibile. Allo stato, si fa notare che Redo non è pervenuta a questo livello di progettazione, atteso che il contratto fa riferimento alla lett y) delle premesse (pag. 12 e 13) solo al progetto definitivo ed al relativo capitolato prestazionale già approvati e non al progetto esecutivo. Nel contratto si definiscono, in via più generica le difformità non sostanziali come quelle di carattere qualitativo e/o quantitativo, tali da non pregiudicare il corretto utilizzo dello Studentato Montelungo e/o delle Aule Didattiche (art. 4.4.).

- c) Quanto alla questione - emersa nell'ambito della scorsa riunione del cda, della caparra confirmatoria in rapporto al pagamento dell'Iva, ed all'eventualità che la stessa venga intesa come acconto del prezzo, da cui discenderebbe l'obbligo di pagamento dell'iva, risolvendosi in un altro esborso anticipato per l'Università – si fa notare che, il contratto al riguardo chiarisce che: *“Resta inteso che l'importo di cui alla Caparra sarà imputato a prezzo in sede di sottoscrizione dell'Atto Ricognitivo di Accertamento e in quella sede oggetto di fatturazione con applicazione dell'IVA nella misura dovuta per legge”* (art. 5.2). In ogni caso, potrebbe, al riguardo rivolgersi una istanza di interpello, ai sensi dell'art. 11 del d.lgs 212/2000 all'Agenzia delle Entrate, con disponibilità delle parti a modificare, all'esito, ove necessario, la relativa previsione.

Il Collegio dei revisori