

## CONTRATTO DI TRANSAZIONE IN DUPLICE ORIGINALE

TRA

il **R.T.I Caltanissetta Sportiva** (P.I. 01924660853), in persona del legale rappresentante pro tempore Dott. Daniele Maria Patti rappresentato e difeso dall'Avv. Umberto Ilardo del Foro di Caltanissetta (d'ora in poi anche il “**Concessionario**”)

E

il **Comune di Caltanissetta** con sede a Caltanissetta C.so Umberto I n. 134, codice fiscale 80001130857, in persona del Dott. Giuseppe Intilla Dirigente della Direzione VII, ai sensi dell'art.107 D.lgs 267/2000 e giusta autorizzazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ alla sottoscrizione della presente transazione (d'ora in poi anche il “**Concedente**” o lo “**Ente**”)

### PREMESSO

-Che, con Determinazione Dirigenziale n. 1046 del 30/06/2021, il Comune di Caltanissetta aggiudicava alla R.T.I. Caltanissetta Sportiva - costituita dalla “Associazione F.C.D. U.S.A.SPORT” (mandataria), dall'Associazione Kiran Club Nuoto Caltagirone A.S.D. (mandante) e dalla Società Kalta (mandante) - l'affidamento in concessione per la gestione della piscina comunale;

-Che, con lo stesso provvedimento, era stata disposta la consegna dell'impianto sportivo, ai sensi dell'art. 32, comma 8, D.lgs. n. 50 del 2016, volta a permettere al concessionario lo svolgimento dei lavori di manutenzione straordinaria, come previsto dall'art. 1 del Bando di gara, della struttura composta da area piscine comprendente due vasche (m. 25 x 16,66 e m. 25 x 5), locale palestra di preparazione dell'attività natatoria, tribuna pubblico, hall per la ricezione utenti, vani destinati ad uffici, infermeria, spogliato, servizi igienici e vani tecnici onde consentirne la più celere riapertura;

-Che la consegna anticipata dell'impianto sportivo avveniva il 4 ottobre 2021 e che nel relativo verbale, sì come più volte richiamato nel Contratto di concessione di cui si dirà subito *infra*, si specificava, anche con riferimento ai tempi di pagamento del canone concessorio, che per “*data di effettivo avvio del servizio di gestione dell'impianto sportivo*” deve intendersi quella di “*apertura della struttura al pubblico*” (v. Contratto di concessione, pagg. 6, terzultima alinea, e 11, art.3);

-Che, in data 9 giugno 2022, le parti stipulavano in forma pubblico-amministrativa, il Contratto di concessione, rep. n. 4377, registrato a Caltanissetta il successivo 13 giugno 2022 al n. 1797- Serie 1T;

-Che, durante l'esecuzione dei lavori di cui al Permesso di Costruire in variante agli strumenti urbanistici n 727 del 21/4/2023 emergevano molteplici criticità legate sia alla realizzazione delle opere edili sia a quelle impiantistiche, rivelandosi necessaria – sia in seguito ad atti vandalici, sia in seguito al doveroso rispetto delle norme FIN, sia in funzione di altre criticità e, nello specifico, per far fronte ad essenziali esigenze strutturali ed energetiche della struttura – l'esecuzione di opere esorbitanti rispetto a quelle di

mera manutenzione straordinaria, limitate ad euro 90.000, come da specifico computo metrico estimativo, previste nel Capitolato d'oneri e gestionali posto a gara e dal Contratto del 9 giugno 2022;

-Che le modalità per affrontare dette criticità erano fonte di una divergente interpretazione degli atti di gara e del contenuto del contratto rispetto all'imputazione dei connessi costi sui due soggetti del rapporto;

-Che, dopo un intenso scambio di note e lo svolgimento di diversi incontri e tavoli tecnico-giuridici, in cui il Concessionario ha dedotto causali risarcitorie per circa € 2,5/3,0 milioni di euro (v. Nota Avv. Ilardo dell'11 luglio 2025 pervenuto al prot. 87950), le Parti sono addivenute ad una ipotesi di accordo mirato, che, sulla base della accettazione preventiva e reciproca della condizione di essenzialità del celere ed efficiente recupero della struttura comunale ai fini dell'avvio della gestione e dell'apertura e fruizione del pubblico, in un'ottica in cui il pubblico ed il privato interesse vanno a coniugarsi (essendo la celerità ed efficienza del recupero e l'avvio del servizio obiettivo primario di entrambe le Parti), ha inteso prevenire l'avvio di azioni legali e favorire, in un'ottica di piena legittimità della prosecuzione del rapporto concessorio e di ottimizzazione sostanziale della dimensione della cura degli interessi pubblici perseguiti dall'Ente locale e degli interessi del Concessionario, la definizione conciliativa di ogni lite tra esse Parti insorta, sia pur ancora a livello stragiudiziale, e/o comunque insorgenda, in relazione alla vicenda de qua;

-Che le linee essenziali dell'accordo sono state tracciate – il tutto alla duplice, espressa e sospensiva “*condicio iuris*” della positiva approvazione da parte del Consiglio Comunale e della regolarità della procedura amministrativo-contabile – nel verbale di incontro del 16 luglio 2025, a cui hanno fatto seguito ulteriori incontri di approfondimento e, con scambio di note del 7 ottobre 2025 (a firma dell'Avv. Ilardo pervenuto al prot. 120064 il 7/10/2025) e del 30 ottobre 2025, prot. 129883 (da parte del Comune di Caltanissetta), in sede di redazione del testo transattivo definitivo, si è derogato, su un aspetto ordinatorio, al verbale di incontro, introducendosi altresì un periodo di tolleranza ai termini di pagamento sanciti in capo al Comune e specificandosi le rispettive obbligazioni contrattuali in guisa tale da assicurare comunque il compimento dell'opera;

## **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti dopo aver esaminato, approfondito e meglio valutato la materia del contendere, decidono di transigere la questione ai seguenti patti e condizioni:

### **Articolo 1.**

**1.1.** In via preliminare, le Parti chiariscono reciprocamente la imprecisione recata al primo comma del testo dell'art.3 del Contratto di concessione, laddove si afferma che “*La durata della concessione è fissata in anni nove (9) con decorrenza dalla stipula del presente contratto*”, laddove, per contro, sia negli ulteriori contenuti del medesimo Contratto che negli atti ad esso preliminari

(Capitolato d'oneri, verbale di consegna dell'impianto etc.) si afferma e/o chiarisce (talora) o si suppone (talaltra) che i “*nove anni*” di “*gestione*” decorrono dal momento della “*apertura della struttura al pubblico*”, momento a cui viene infatti riferita la “*data di effettivo avvio del servizio di gestione dell'impianto*” (v. pagina 6 del Contratto, sub “*si premette*”, nonché pagina 11 del Contratto, sub art.3, ove viene richiamato anche il verbale di consegna dell'impianto del 4 ottobre 2021).

**1.2.** Le Parti si danno reciprocamente atto che tale antinomia è solo apparente e che anche altri passi del Contratto (e non solo) conducono al medesimo approdo (ossia alla individuazione dell'inizio dei nove anni di gestione dal momento della apertura della struttura al pubblico), come, ad esempio, quello di cui a pagina 5 del Contratto, in cui si dà atto del fatto che la esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, “*in conformità a quanto riportato nel computo dei lavori di revisione e messa in ripristino allegato al capitolato d'oneri e gestionale, è preventiva e propedeutica all'avvio del servizio*”, sicché se detta esecuzione è “*propedeutica e preliminare*”, è evidente che essa non può far parte del periodo gestionale (e lo stesso dicasi, *a fortiori*, per le opere non prevedibili, insorte per le varie esigenze di cui in premessa, che hanno determinato in maniera ancor più rilevante l'impiego di tempi e di risorse), tenuto altresì conto (e questo argomento assume una pregnante valenza logica e giuridica) che sia il *business plan* che il piano economico e finanziario postulano nove anni di *cash flow* (ossia di periodo di attività generatrice di ricavi) e non già corposi periodi di effettuazione di lavori di ripristino e manutenzione straordinaria (generatori di soli costi).

**1.3.** Le Parti, peraltro, osservano che l'antinomia, meramente apparente, generata dalla prima espressione del primo comma dell'art.3 del testo contrattuale (pag. 10), trova risoluzione nello stesso articolo 3 del Contratto (pag. 11), laddove, facendosi riferimento al verbale di consegna anticipata dell'impianto del 4 ottobre 2021, si specifica, anche con riferimento ai tempi di pagamento del canone concessorio, che per “*data di effettivo avvio del servizio di gestione dell'impianto sportivo*” deve intendersi quella di “*apertura della struttura al pubblico*” (nello stesso senso, cfr. il Contratto di concessione anche a pag. 6, terzultima alinea).

## **Articolo 2.**

**2.1.** Il R.T.I. Caltanissetta Sportiva si impegna ad ultimare i lavori entro il 31 gennaio 2026 (termine acceleratorio munito della tutela di cui all'art.2.6., che segue) e, soprattutto, ad avviare comunque la gestione, intesa come fruizione (apertura) al pubblico dell'impianto sportivo, entro il 30 aprile 2026, specificandosi espressamente che il suddetto termine del 30 aprile 2026, per la riapertura al pubblico della fruizione della piscina, è termine essenziale, il cui mancato rispetto sarà sanzionato anche con l'applicazione delle penali previste in contratto.

**2.2.** Poiché nell'economia della odierna transazione e rispetto al quadro complessivo delle finalità di pubblico interesse che hanno determinato il consenso comunale alla sua conclusione (oltre quella di evitare alea, costi e rischi di un eventuale giudizio, con sottrazione *medio tempore* all'uso pubblico della struttura *de qua*), agisce anche la prospettiva e la finalità di ottimizzare la struttura, di proprietà comunque comunale, il R.T.I. Caltanissetta Sportiva si impegna a realizzare gli impianti tecnologici secondo i progetti già trasmessi alla A.C., con nota del 22/7/2024 prot. 84240 che obiettivamente rendono competitiva la struttura, oltre che sul piano funzionale ed estetico, anche su quello energetico.

**2.3.** Dal canto suo, il Comune di Caltanissetta si impegna a versare al R.T.I. Caltanissetta Sportiva, a titolo risarcitorio dei danni subiti, l'importo di euro 700.000,00 (settecento-mila/00), che sarà corrisposto secondo le seguenti scadenze:

**2.3.1.** euro 300.000,00 entro il 15 dicembre 2025;

**2.3.2.** euro 200.000,00 entro il 30 giugno 2026;

**2.3.3.** euro 200.000,00 entro il 30 giugno 2027.

**2.4.** Il Concessionario accetta di limitare e circoscrivere ai suddetti importi, sia a titolo di sorte capitale che a titolo di rivalutazione ed interessi, il proprio risarcimento per i danni patiti dagli imprevisti verificatisi, rinunciando alla eccedenza risarcitoria rispetto alla quantificazione operata con la nota dell'Avv. Ilardo dell'11 luglio 2025 prot. 87950.

**2.5.** In caso di inadempienza del Comune, l'importo risarcitorio di euro 361,457,59, - indicato nel verbale del 16 luglio 2025 come importo complessivo che il Comune era disposto a riconoscere per risarcire al Concessionario per i costi di adeguamento alle norme FIN e similari, nonché per l'incremento straordinario dei prezzi, decurtato della penale (in tesi comunale) maturata a quella data - varrà come clausola penale, sicché, in detta evenienza, il risarcimento sarà liquidato in detta somma, con espressa previsione della risarcibilità del danno ulteriore ex art. 1382 c.c., da provarsi e liquidarsi - il suddetto danno ulteriore - secondo le regole ordinarie.

**2.6.** Nel caso in cui, dopo aver effettuato i necessari controlli, all'approssimarsi del termine del 15 dicembre 2025, i lavori edili fossero in grave ritardo, il Comune potrà opporre l'*exceptio inadimpleti contractus* ex art. 1460 c.c. e, per l'effetto, non verserà la rata prevista per il 15 dicembre 2025 fino al completamento dei lavori medesimi.

**2.7.** Nel caso in cui, decorso il 30 aprile 2026, la gestione della piscina, con apertura al pubblico della struttura natatoria (e quindi avvio della campagna abbonamenti), non fosse già stata avviata, ferma restando la facoltà del Comune di risolvere il contratto ex art. 1457 c.c., anche ove l'Ente non si avvallesse della predetta facoltà risolutiva, comunque potrà opporsi al pagamento della seconda rata, sino all'avvio della gestione e, in ogni caso, potrà applicare le penali contrattuali.

**2.8.** Nel complessivo ed unitario assetto di interessi, declinato col presente atto di transazione, le Parti riconoscono che la corresponsione delle *tranches* di risarcimento di cui all'art.2.3., che precede, assume altresì valenza essenziale nell'interesse della RTI Caltanissetta Sportiva, sicché, ove non dovesse intervenire il pagamento delle suddette *tranches* nei termini convenuti, superato un periodo di tolleranza massima di 15 (quindici) giorni, e fatta eccezione per l'ipotesi di ritardo grave ed obiettivo del Concessionario, il ritardo del Comune comporterà la caducazione della rinuncia del Concessionario di cui all'art.2.4., che precede, e la stessa sarà legittimata, a richiedere per intero il risarcimento dei danni (risultanti dalla penale di 361,457,59 euro, con salvezza del risarcimento del danno ulteriore ex art. 1382 c.c.). Tuttavia, anche in detta ipotesi, attesa la assoluta essenzialità della finalità di restituire alla comunità nissena la struttura pubblica, il Concessionario non potrà opporre *l'exceptio inadimpleti contractus*, ferma restando la possibilità di esso Concessionario di far valere anche i danni verificatisi successivamente alla odierna transazione ed alla inadempienza.

**2.9.** Il Comune si impegna entro il 30 aprile 2026, alla sistemazione dei gradini della scala di accesso all'impianto da via Rochester ed alla intonacatura del tratto di muro adiacente a tale scalinata, specificandosi che, in caso di (inopinata) inadempienza del Comune, questa, a differenza di quella di cui all'art.2.7., non darà titolo per la caducazione delle rinunzie del Concessionario né per la opposizione della eccezione ex art. 1460 c.c., ma solo conseguenze risarcitorie.

### **Articolo 3.**

**3.1.** La mappatura dei rischi viene effettuata alla luce delle Linee Guida ANAC n. 9, approvate con Delibera dell'Autorità n. 318 del 28 marzo 2018, tenendosi conto del fatto che, allo stato attuale delle cose e della fase esecutoria del rapporto concessorio, i rischi di progettazione sono minimi.

**3.2.** Ad ogni modo, a chiarimento di quanto previsto nel capitolato d'oneri e gestionale, la mappatura viene determinata come segue.

**3.3.** Le Parti si danno reciprocamente atto che eventuali maggiori costi derivanti da:

A- rischio di progettazione;

B- rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto;

C- rischio di aumento del costo dei fattori produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto;

D- rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione;

E-rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori;

F-rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata;

G- rischio di contrazione della domanda di mercato;

H-rischio di contrazione della domanda specifica; rischio di performance;

I- rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione e/o dei servizi

da erogare;

J-rischio di commissionamento;

K- rischio amministrativo;

L-rischio ambientale;

M-rischio finanziario;

N-rischio di insolvenza dei soggetti che devono pagare il prezzo dei servizi offerti;

O-rischio delle relazioni industriali;

P-rischio di valore residuale;

Q-rischio di obsolescenza tecnica;

R-rischio di interferenze;

restano a carico del Concessionario.

**3.4.** Le Parti, per contro, concordano che le eventuali modifiche e sopravvenienze normative che dovessero essere emanate dal Legislatore o dai soggetti regolatori nello specifico campo settoriale di riferimento e che eventualmente dovessero comportare la necessità o la estrema opportunità di interventi di adeguamento dell'impianto natatorio, ovvero se ritenuti indispensabili per svolgere le attività, resteranno a carico del Comune di Caltanissetta, che li realizzerà in relazione alle disponibilità finanziarie previste negli strumenti di programmazione.

**3.5.** Le Parti danno atto che non si prevedono maggiori costi derivanti da espropri, in quanto l'impianto è di proprietà comunale né sono prevedibili rischi di tipo archeologico in quanto non sono necessari scavi che possano portare alla luce reperti archeologici.

**3.6.** Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che, in conformità alla disciplina del Codice dei Contratti Pubblici, temporalmente applicabile, le superiori clausole non escludono il diritto ad una nuova e successiva rinegoziazione purché, tenuto conto dello stato dell'arte in cui interviene l'odierna transazione e le finalità dalla stessa perseguite, le "circostanze" sopravvenute siano "straordinarie e imprevedibili", in guisa tale da alterare in maniera rilevante l'equilibrio del contratto.

#### **Articolo 4.**

**4.1.** Le Parti concordano la seguente interpretazione dell'art. 13 cpv 1 ( pag. 19 del contratto di concessione) e cpv2 ( pag 20 del contratto di concessione) (rubricato "Manutenzione straordinaria") del Contratto di concessione:

*Nella sua essenziale dimensione preventiva e propedeutica, la fase di avvio della gestione, mediante apertura al pubblico dell'impianto natatorio, è connotata dalla realizzazione e completamento dei lavori di manutenzione straordinaria degli impianti come definiti negli atti gara, nel regolamento*

*contrattuale e, altresì, nel presente atto transattivo stipulato tra le parti (impianti trattamento delle acque della piscina; collegamenti idrici, idraulici, valvole, pompe, ecc.; riscaldamento; elettrici; trattamento del legno della copertura). Successivamente all'avvio della gestione ed in conformità altresì alla mappatura dei rischi di cui all'art.3.3 del presente atto gli ulteriori ed eventuali interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari durante la gestione dell'impianto restano a carico dell'Amministrazione comunale previo espletamento delle procedure di cui all'art 13 cpv 3 e segg. del contratto di concessione.( pag. 20 e pag. 21 del contratto di concessione)*

#### **Articolo 5.**

**5.1.** Il difensore del R.T.I. Caltanissetta Sportiva, con la firma del presente atto, dichiara di rinunciare – come in effetti rinunzia - alla solidarietà professionale di cui alla L.P.F.

#### **Articolo 6.**

**6.1.** Per quanto qui non espressamente convenuto, trovano applicazione le norme di legge e quelle di cui al Contratto di Concessione del 9 giugno 2022 e degli atti ad esso prodromici e/o funzionali (Capitolato d'oneri e gestionale etc.).

**6.2.** Il presente atto sarà sottoposto a registrazione in caso d'uso, a carico della parte che se ne avvarrà.

L.C.S.

R.T.I Caltanissetta Sportiva

Dott. Daniele Maria Patti

Comune di Caltanissetta

Dott. Giuseppe Intilla

Avv. Umberto Ilardo