

Deliberazione della Giunta Regionale 26 ottobre 2015, n. 36-2334

**Realizzazione del nuovo complesso amministrativo e istituzionale dell'ente Regione Piemonte mediante locazione finanziaria di opere pubbliche (CUP: J19I06000100002 - CIG: 0386453F16): perizie suppletive e di varianti.**

A relazione del Presidente Chiamparino e del Vicepresidente Reschigna:

Come noto, la Regione Piemonte è proprietaria dell'Area sita nel Comune di Torino, Via Nizza 312, ricadente nel più vasto ambito denominato "zona urbana di trasformazione ambito 12.32 AVIO – OVAL" (denominata "ZUT") sulla quale è in via di ultimazione il leasing in costruendo per la realizzazione del nuovo complesso amministrativo istituzionale della Regione Piemonte.

Premesso che:

- con Deliberazione n. 41-6188 del 18.6.2007, la Giunta Regionale, nel condividere il Master Plan generale (predisposto dall'incaricato Raggruppamento Temporaneo di Professionisti con Capogruppo la Fuksas Associati s.r.l. in collaborazione con gli Uffici regionali e di concerto con il Comune di Torino e R.F.I.) avente ad oggetto l'insediamento del Palazzo della Regione sulle aree ex Fiat Avio ed R.F.I. conferiva, fra l'altro, mandato alla Direzione Patrimonio e Tecnico di porre in essere le azioni necessarie per la progettazione del nuovo palazzo con annessi servizi, opere infrastrutturali e di urbanizzazione, tenuto conto che il progetto edilizio vincitore del concorso a suo tempo espletato avrebbe dovuto essere adeguato al nuovo quadro esigenziale dell'Amministrazione e al disegno urbanistico esecutivo, e di procedere all'Accordo di programma di cui all'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000 s.m.i. d'intesa con il Comune di Torino e con R.F.I;
- con Deliberazione n. 35 - 8805 del 19.5.2008, la Giunta Regionale approvava il progetto preliminare del Palazzo della Giunta e degli uffici regionali (PRGU), redatto dal suddetto Raggruppamento di Professionisti, condiviso ed approvato dalla Conferenza di Servizi ex art. 34 del D.lgs n. 267/2000 e validato ex lege, dando contestualmente mandato al Responsabile del Procedimento di dare corso alla progettazione definitiva, con le prescrizioni riportate nella medesima delibera, affinché lo stesso progetto venisse poi approvato nell'ambito dell'Accordo di Programma;
- la Giunta Regionale, con Deliberazione n. 40-11364 del 04.05.2009, approvava il progetto definitivo, redatto dall'incaricato Gruppo di progettazione, del Palazzo della Giunta e degli uffici regionali (PRGU), condiviso ed approvato dalla Conferenza di Servizi ex art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 e validato ex lege, dando nel contempo mandato al Responsabile del Procedimento di dare corso alla progettazione esecutiva, con le prescrizioni specificate e richiamate dalla delibera stessa, nonché di procedere successivamente all'assunzione degli atti e delle iniziative necessarie al fine di provvedere all'affidamento dei lavori riguardanti il Palazzo della Giunta e degli uffici regionali mediante locazione finanziaria di opere pubbliche di cui all'art. 160.bis del decreto legislativo n. 163/2006 e s.m.i.;
- la Giunta Regionale, con Deliberazione n. 1-12346 del 13.10.2009, approvava lo schema di accordo di programma da sottoscrivere con Città di Torino, RFI spa e FS Sistemi Urbani srl finalizzato alla definizione del programma di interventi nell'area di che trattasi, dando atto, tra le altre cose, che le opere per la realizzazione della nuova sede unica regionale "*saranno messe a base d'asta per un ammontare pari ad € 261.981.177,41 suscettibile di ribasso in sede di gara (escluse le somme a disposizione che saranno determinate ad aggiudicazione avvenuta e le imposte dovute) e saranno finanziate con il recupero degli affitti passivi, la vendita dei diritti edificatori privati della ZUT, facenti capo alla Regione, pari a mq 96.537 di SLP e con l'eventuale vendita di alcune proprietà immobiliari della Regione; tali risorse concorreranno a formare il canone nell'ambito della procedura della locazione finanziaria di opere pubbliche ai sensi dell'art. 160 bis del d lgs*

206 n. 163 per un impegno ventennale a decorrere dall'anno 2014”;

- il progetto esecutivo dell'opera veniva approvato con Determinazione del “Settore Attività Negoziale e Contrattuale” n. 1163 del 23.10.2009 della Direzione Risorse Umane e Patrimonio e contestualmente veniva indetta gara con procedura aperta per la realizzazione dei lavori mediante locazione finanziaria di opera pubblica, ex art. 160 bis D.Lgs.vo 163/2006 e s.m.i., da aggiudicarsi secondo il criterio del prezzo più basso di cui all'art. 82 del medesimo Decreto legislativo, con contestuale approvazione dei relativi atti di gara, ammontava e ad € 255.994.094,12, oltre oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza pari ad € 5987.083,29 oltre IVA, e così per complessivi € 261.981.177,41.= o.f.e.;

- con D.P.G.R. n. 8 del 1 febbraio 2010 veniva adottato l'Accordo di Programma, sottoscritto in data 5 novembre 2009, tra Regione Piemonte, Città di Torino, RFI spa, FS Sistemi Urbani srl, finalizzato alla definizione di un programma di interventi nella Zona Urbana di Trasformazione per la realizzazione del Palazzo degli Uffici Regionali, dei nuovi comparti edilizi e delle opere infrastrutturali connesse;

- in esecuzione della D.G.R. n. 1-1310 del 29.12.2010 con la quale la Giunta Regionale, considerato, tra le altre cose, che” *le verifiche svolte dai competenti uffici regionali, come risulta dalle relative relazioni a tal fine predisposte, hanno dato esito positivo, con conseguente sostenibilità dalla realizzazione del Palazzo della Giunta e degli uffici regionali e delle opere connesse mediante contratto di locazione finanziaria di opere pubbliche*”, veniva confermata la volontà di procedere alla “*realizzazione del Palazzo della Giunta e degli uffici regionali nell'ambito della Zona Urbana di Trasformazione denominata “ambito 12.32 Avio-Oval” mediante locazione finanziaria di opere pubbliche ai sensi dell'art. 160.bis del D.Lgs.vo n. 163/2006, con conseguente adozione dei relativi atti da parte della Direzione Regionale Risorse Umane e Patrimonio*”;

- con Determinazione della Direzione Risorse Umane e Patrimonio n. 1355 del 30 dicembre 2010 l'appalto veniva aggiudicato in via definitiva all'A.T.I. mista COOPSETTE Società Cooperativa (Capogruppo Mandataria con sede in Castelnovo di Sotto - Via San Biagio n. 75) - C.M.B - Società Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi, UNIECO Soc. Coop., DE-GA s.p.a. - KOPA ENGINEERING s.p.a. - IDROTERMICA COOP. Soc. Coop. - Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring S.p.A. - Ubi Leasing S.p.A., Agrileasing S.p.A., Credemleasing S.p.A., ABF Leasing S.p.A. - Credito Piemontese S.p.A., avendo proposto, con riferimento all'importo dei lavori, il prezzo più basso quantificato in € 202.312.132,58, al netto degli oneri della sicurezza quantificati in Euro 5.987.083,29 e così per complessivi € 208.299.215,87 oltre IVA, e uno spread di 1,485 % oltre all'Euribor;

- con Atto rogito Notaio Andrea Ganelli di Torino Rep. n. 21961, Atti n. 14424 del 30.5.2011, registrato in data 23.6.2011 al n. 15995, serie 1T, la Regione Piemonte – Direzione Risorse Umane e Patrimonio – veniva costituito sull'area di proprietà (così come identificata nell'atto medesimo) apposito diritto di superficie di durata trentennale, per la realizzazione dell'opera, in favore dell'A.T.I. finanziatrice costituita tra Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring S.p.A. - capogruppo -, Ubi Leasing S.p.A., Agrileasing S.p.A., Credemleasing S.p.A., ABF Leasing S.p.A. - Credito Piemontese S.p.A.;

- in pari data 30.5.2011, con scrittura privata autenticata rep. 21962, Atti n. 14425, Notaio Andrea Ganelli di Torino, veniva stipulato fra l'A.T.I. finanziatrice (Concedente) e la Regione Piemonte (Utilizzatore) contratto cui il contratto di concessione del diritto di superficie è direttamente collegato, disciplinante i termini e le modalità della locazione finanziaria del nuovo complesso amministrativo ed istituzionale dell'Ente;

- in dipendenza del contratto di locazione finanziaria la sopra citata A.T.I. finanziatrice, con scrittura privata autenticata Notaio Andrea Ganelli di Torino, repertorio n. 21963/14426 del 30.5.2011, conferiva mandato con rappresentanza alla Regione Piemonte per la stipula del contratto di appalto con l'A.T.I. realizzatrice dell'opera nonché, fra l'altro, per la sottoscrizione dei contratti strumentali e/o necessari per l'adempimento del Mandato e il completamento dell'opera quali, a

mero titolo esemplificativo, quelli relativi ai monitoraggi ambientali, alla bonifica bellica, allo spostamento dei sottoservizi etc.;

- in dipendenza del contratto di locazione finanziaria e del mandato con rappresentanza conseguentemente ricevuto dall'A.T.I. finanziatrice, in data 30.5.2011 con scrittura privata autenticata n. 21964 Atti n. 14427, Notaio Andrea Ganelli di Torino, registrata in data 27.06.2011 al n. 16123/1T, veniva stipulato contratto di appalto tra la Regione Piemonte (Committente) e COOPSETTE società cooperativa, Capogruppo Mandataria dell'ATI Costruttrice: COOPSETTE (con sede in Castelnuovo di Sotto – Via San Biagio n. 75 ) - C.M.B - Società Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi, UNIECO Soc. Coop., DE-GA S.p.A. - KOPA ENGINEERING s.p.a. - IDROTERMICA COOP. Soc. Coop. (Appaltatore), costituita per la realizzazione del nuovo complesso amministrativo ed istituzionale dell'Ente;

- con D.G.R. n. 1 – 6481 dell'8.10.2013 la Giunta Regionale stabiliva che le funzioni relative alle materie attribuite alla Struttura Temporanea di livello dirigenziale denominata “Palazzo per uffici della Regione Piemonte - fase di realizzazione” fossero attribuite alla competenza della Direzione Gabinetto della Presidenza della Giunta Regionale, con conseguente incardinamento di detta Struttura Temporanea in tale Direzione a far data dal 14.10.2013;

- con D.P.G.R. n. 75 del 15.05.2014 venivano adottate le determinazioni di cui alla Conferenza di Servizi decisoria del 21.11.2013 indetta ex art. 34 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. in ordine alle modifiche introdotte al progetto esecutivo in variante al progetto definitivo del nuovo palazzo regionale come dettagliatamente riportate sul provvedimento medesimo, a valere, ex lege, quale “*rilascio della variante al permesso di costruire vigente delle opere autorizzate, come sopra descritte, a favore del legale rappresentante pro-tempore della Regione Piemonte, a titolo gratuito, fatti salvi i diritti di terzi*”;

- con Determinazioni Dirigenziali n. 352 del 6.6.2013 del Settore Attività Negoziale e Contrattuale, Espropri – Usi Civici e nn. 141 del 10.6.2015 e 152 del 19.6.2015 della Struttura XTS102, la Stazione Appaltante ha proceduto ex lege alla preso atto delle variazioni intervenute nel Raggruppamento aggiudicatario dell'appalto, per effetto delle quali l'A.T.I. mista risulta attualmente composta come di seguito specificato:

COOPSETTE società cooperativa, Capogruppo Mandataria dell'ATI mista COOPSETTE (con sede in Castelnuovo di Sotto – Via San Biagio n. 75), C.M.B. – Società Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi, UNIECO Soc. Coop., KOPA ENGINEERING S.p.A., IDROTERMICA COOP. Soc. Coop. (Soggetto realizzatore);

MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING S.p.A. – Capogruppo, UBI LEASING S.p.A., ICCREA BANCA IMPRESA S.p.a., CREDEMLEASING S.p.A., SARDALEASING S.p.A., CREDITO VALTELLINESE s.c. (Soggetto finanziatore);

- con Determinazioni Dirigenziali n. 687 del 03.08.2012, n. 110 del 23.12.2013, n. 116 del 01.08.2014, n. 164 del 28.11.2014 venivano approvate Perizie suppletive e di variante in forza delle quali l'importo contrattuale risulta rideterminato (Atti di Sottomissione rep. n. 16946 del 06.09.2012 e rep. n. 00397 del 30.12.2014) in € 202630.251,57.= per lavori, al netto del ribasso d'asta del 20,97%, oltre € 6.193.817,19.= per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, e così per complessivi € 208.824.068,76.= oltre IVA.

Atteso che:

- con D.G.R. n. 1-2103 del 15.09.2015, in ordine alla causa civile innanzi al Tribunale di Torino in corso dall'anno 2014 tra l'A.T.I. Fuksas e Associati - in qualità di capogruppo mandataria del Raggruppamento dei progettisti dell'opera di cui trattasi - e la Regione Piemonte, avente ad oggetto, tra le altre cose, l'accertamento, in via riconvenzionale, delle carenze progettuali oggetto di perizia di variante e di quantificazione dei danni conseguentemente patiti dalla Stazione Appaltante, visti il verbale di udienza del 9.9.2015 - nel quale viene data evidenza dell'accordo transattivo, tenuto

conto dei rischi di causa e dei motivi legati alla rilevanza pubblica del complessivo progetto quanto all'immagine tanto dell'Ente Pubblico quanto del Professionista - e la bozza di transazione redatta a margine, è stata approvata la transazione proposta dal Giudice ai sensi dell'art. 185 bis c.p.c. con rinuncia delle parti, reciproca ed integrale, *“alle rispettive domande tanto principali quanto riconvenzionali che di garanzia” ... (omissis) ....;*

- con il suddetto provvedimento veniva dato atto, tra le altre cose: *“quanto all'evidenziato errore progettuale, impregiudicato il procedimento amministrativo di approvazione della relativa perizia di variante che esula dalle competenze della Giunta” .... (omissis) ....;*

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 228 del 15.09.2015 della Struttura XST002 della Direzione Gabinetto della Presidenza della Giunta Regionale con la quale è stata approvata, ai sensi dell'art. 132 comma 1 lett. e) e comma 6 del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., la perizia suppletiva e di variante relativa all'esecuzione di maggiori e/o diverse lavorazioni per un maggiore importo quantificato nei documenti di perizia, in complessivi lordi € 4.225.980,96.=, pari per effetto del ribasso d'asta del 20,97% ad € 3.339.792,75.= per lavori, oltre € 105.030,96 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e così per complessivi € 3.444.823,71.= oneri fiscali esclusi, con contestuale rideterminazione dell'importo contrattuale in € 205.617.492,70.= per lavori, al netto del ribasso d'asta del 20,97%, oltre € 6.298.848,15.= per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 352.551,62.= per lavori in economia e così per complessivi € 212.268.892,47.= oltre IVA;

considerato che nel suddetto provvedimento viene data evidenza che:

- *“le opere e le lavorazioni descritte negli elaborati della Perizia di variante e suppletiva n. 3 risultano risolutive in relazione ad errori progettuali, intesi come carenze, omissioni o previsioni non realizzabili in relazione a quello che era il contesto di riferimento, anche normativo, al momento della redazione del progetto esecutivo, ovvero la più opportuna modalità per riscontrare, anche nel medio periodo, le esigenze determinate dall'Amministrazione per la fattibilità stessa dell'intervento”;*
- *“sulla base degli impegni assunti con il Contratto di Locazione Finanziaria (leasing), stipulato in data 30.5.2011 con scrittura privata autenticata rep. 21962 Atti n. 14425 Notaio Andrea Ganelli di Torino, tra l'A.T.I. dei soggetti finanziatori, in qualità di “concedente”, MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING S.p.A. (capogruppo) e la REGIONE PIEMONTE, in qualità di “utilizzatore”, in forza dell'art. 9 del medesimo contratto di leasing, l'ammontare della maggiore spesa di € 3.444.823,71.=, o.f.e. derivante dalla perizia suppletiva e di variante n. 3, rideterminando l'importo contrattuale dell'appalto dei lavori, comporterà, conseguentemente, variazione in aumento del canone di leasing”;*
- *“ai sensi dell'art. 132, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., la Regione Piemonte provvederà a dare comunicazione del presente provvedimento all'Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici e al progettista”;*
- *“il provvedimento medesimo verrà sottoposto alla Giunta Regionale per la relativa presa d'atto”.*

Richiamate le indicazioni dell'Avvocatura Regionale sul coordinamento e sugli sviluppi fra le procedure amministrative e giudiziarie nel contesto dell'urgenza con cui addivenire all'approvazione della perizia di variante e suppletiva in oggetto, così come citate o in ogni forma menzionate nella Determinazione Dirigenziale n. 228 del 15.09.2015 della Struttura XST002;

Attesa l'intervenuta necessità, manifestatasi nel corso dello svolgimento dell'appalto di che trattasi, di apportare ulteriori variazioni al progetto esecutivo, finalizzate in parte al sopperimento delle

inadempienze del lotto deputato alla realizzazione di tutte le infrastrutture dell'area oggetto di riqualificazione urbana, in parte sia al miglioramento dell'opera e alla sua funzionalità in particolar modo riferita a modifiche impiantistiche orientate all'adeguamento ad intervenute innovazioni in materia normativa e/o componentistica e/o tecnologica, nonché a diverse soluzioni distributive interne volte al recepimento delle mutate esigenze dell'Ente, determinanti significativi miglioramenti nella qualità dell'opera anche ai fini del conseguimento del Certificato di agibilità e della sua ottimale utilizzazione nel rispetto dei principi normativamente statuiti in ordine al benessere organizzativo del personale, in ordine alle quali la Direzione Lavori ha stimato, nelle more della puntuale quantificazione nei quadri economici delle perizie suppletive e di varianti in corso di redazione, un presunto incremento contrattuale indicativamente pari a € 11.150.000,00.= o.f.e., quantificabile in un presunto incremento percentuale complessivo del 7,30%, a fronte del quale l'importo dell'opera risulterebbe rideterminabile in complessivi presunti € 223.500.000,00.= o..f.e.;

considerato che l'importo complessivo d'appalto, come sopra in via sommaria stimato in presunti € 223.500.000,00.= o..f.e., risulterebbe in ogni caso ricompreso nella previsione di spesa d'appalto di € 261.981.177,41 o.f.e., autorizzato con la sopra richiamata D.G.R. n. 1-12346 del 13.10.2009 e posto a base di gara della procedura ad evidenza pubblica indetta con la citata Determinazione del "Settore Attività Negoziabile e Contrattuale" n. 1163 del 23.10.2009 della Direzione Risorse Umane e Patrimonio;

visti gli artt. 132 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e 161, comma 9, del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i.;

ribadito l'interesse strategico della tempestività della realizzazione dell'opera in oggetto e quindi l'urgenza nell'adozione dei provvedimenti tecnici ed amministrativi necessari al suo completamento;

tutto ciò premesso e considerato, la Giunta Regionale, a voti unanimi resi nella forma di legge,

*delibera*

- di dare mandato alle Direzioni "Gabinetto della Presidenza della Giunta Regionale" e "Risorse Finanziarie e Patrimonio", per quanto di rispettiva competenza, di provvedere al perfezionamento degli atti necessari in ordine ai riflessi finanziari e contrattuali derivanti dall'intervenuta necessità di maggiori e/o diversi interventi nell'ambito del contratto d'appalto stipulato in data 30.05.2011 con scrittura privata autenticata n. 21964 Atti n. 14427, Notaio Andrea Ganelli di Torino, registrata in data 27.06.2011 al n. 16123/1T con l'ATI dei soggetti realizzatori, COOPSETTE SOC. COOP. (CAPOGRUPPO) per la "Realizzazione del nuovo complesso amministrativo e istituzionale dell'ente Regione Piemonte mediante locazione finanziaria di opere pubbliche (CUP: J19I06000100002 - CIG: 0386453F16)", a fronte dei quali si autorizza la rideterminazione dell'importo contrattuale dell'opera, come in via sommaria stimabile, nelle more della puntuale quantificazione nei quadri economici delle specifiche perizie suppletive e di varianti, sino all'importo complessivo massimo di € 223.500.000,00=, compresi oneri per la sicurezza e liste in economia, o.f.e., nonché del correlato contratto di locazione finanziaria (leasing), stipulato in data 30.5.2011 con scrittura privata autenticata rep. 21962 Atti n. 14425 Notaio Andrea Ganelli di Torino, con l'.A.T.I. dei soggetti finanziatori, Monte Dei Paschi Di Siena Leasing & Factoring s.p.a. (capogruppo);

- di dare atto che la rideterminazione dell'importo dell'appalto di che trattasi, come sopra in via sommaria stimata ed autorizzata sino alla soglia pari a presunti complessivi € 223.500.000,00.=

o.f.e., risulta in ogni caso non eccedente la previsione di spesa d'appalto di € 261.981.177,41 o.f.e, autorizzata con la DGR n. 1-12346 del 13.10.2009, e posta a base di gara della procedura ad evidenza pubblica indetta con Determinazione del "Settore Attività Negoziale e Contrattuale" n. 1163 del 23.10.2009 della Direzione Risorse Umane e Patrimonio;

- di dare atto, ai sensi e per le finalità di cui all'art. 161, comma 9, del D.P.R. 207/2010 e s.m.i., che l'iter autorizzativo delle perizie suppletive e di variante in argomento ex art. 132 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., confermando il carattere dell'opera e dei processi realizzativi fino ad ora compiuti od in attuazione, risulta conforme agli indirizzi impartiti dalla Regione Piemonte a tutela dell'interesse pubblico del quale la stessa è interprete, fra i quali quello della tempestiva e corretta esecuzione del nuovo complesso amministrativo e istituzionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010.

(omissis)