

Deliberazione della Giunta Regionale 9 luglio 2021, n. 28-3515

**Realizzazione, mediante leasing in costruendo ex art. 160 bis del D.lgs. n. 163/2006 s.m.i., del nuovo complesso amministrativo istituzionale della Regione Piemonte: Indirizzi per l'adozione dello schema di Atto integrativo al contratto di locazione finanziaria fra la Regione Piemonte e l'A.T.I. di Banche finanziatrici con Capogruppo Mandataria M.P.S. Leasing & Factoring S.p.A..**

A relazione dell'Assessore Tronzano:

Premesso che:

- 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;
- 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;
- con Deliberazione n. 40-11364 del 04.05.2009 la Giunta Regionale 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 D.lgs n. 163/2006 e s.m.i.;
- con Deliberazione n. 1-12346 del 13.10.2009 la Giunta Regionale approvava lo schema di accordo di programma da sottoscrivere con Città di Torino, RFI S.p.A. e FS Sistemi Urbani s.r.l. 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) con procedura della locazione finanziaria di opere pubbliche ai sensi dell'art. 160 bis del d lgs 206 n. 163 s.m.i.;
- con Determinazione del "Settore Attività Negoziale e Contrattuale" n. 1163 del 23.10.2009, a firma dell'allora Direttore Risorse Umane e Patrimonio Dott.ssa Maria Grazia Ferreri, veniva

approvato il progetto esecutivo dell'opera e contestualmente veniva indetta gara con procedura aperta per la realizzazione dei lavori mediante locazione finanziaria di opera pubblica, ex art. 160 bis del D.Lgs. n. 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 ad € 255.994.094,12, oltre oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza pari ad € 5.987.083,29 oltre IVA, e così per complessivi € 261.981.177,41.= o.f.e.;

- con D.P.G.R. n. 8 del 1.2.2010 veniva adottato l'Accordo di Programma, sottoscritto in data 5.11.2009, tra Regione Piemonte, Città di Torino, RFI S.p.A., FS Sistemi Urbani S.r.l., 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;

- con D.G.R. n. 1-1310 del 29.12.2010 la Giunta Regionale, considerato, tra le altre cose, che le verifiche svolte dai competenti uffici regionali, come risulta dalle relative relazioni, agli atti del procedimento, circa la sostenibilità dalla realizzazione del Palazzo della Giunta e degli uffici regionali e delle opere connesse mediante contratto di locazione finanziaria di opere pubbliche avevano dato esito positivo, confermava 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";

- in esecuzione della succitata D.G.R. con Determinazione della Direzione Risorse Umane e Patrimonio n. 1355 del 30.12.2010 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 scrittura privata autenticata del 3.2.2011, di rep. Notaio Alfonso Ajello 552343/82762, i Soggetti Finanziatori, al fine di sottoscrivere il contratto di locazione finanziaria con la Stazione Appaltante, si costituivano in associazione temporanea di imprese, di tipo orizzontale, conferendo mandato speciale con rappresentanza a MPS L&F (di seguito l'ATI Finanziatori);

- con atto a rogito Notaio Andrea Ganelli in data 7 febbraio 2011, rep 20803, i Soggetti Realizzatori, al fine di sottoscrivere con la Stazione Appaltante il contratto d'appalto per la realizzazione dell'Opera, si costituivano in associazione temporanea di tipo misto (di seguito l'A.T.I. Costruttori).

- in data 31.3.2011 veniva sottoscritta dal Comune di Torino, dalla Regione Piemonte, dalla società Rete Ferroviaria Italiana Società per Azioni, dalla società FS Sistemi Urbani s.r.l. e dalla società Trenitalia S.p.A., innanzi al Notaio Andrea Ganelli di Torino, la Convenzione sottoscritta in data 31.03.2011 - Rep. 21376, Atti n. 14010 Notaio Ganelli di Torino - registrata il 26 aprile 2011 al n. 10590, serie 1T "relativa ad un programma di interventi con valenza di Piano Particolareggiato nella "Zona Urbana di Trasformazione denominata ambito 12.32 AVIO-OVAL", nell'ambito dell'Accordo di Programma, ex art. 34 del D. Lgs 18.8.2000 n. 267, sottoscritto tra le parti a Roma in data 5 novembre 2009 - rep. n. 15281 del 13.04.2010 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 il 19.04.2010 al n. 3786 serie 3, come adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8 del 1 febbraio 2010, finalizzato, mediante il recupero del tessuto urbanistico esistente, alla realizzazione del Palazzo della Giunta e degli uffici regionali, di nuovi interventi edilizi pubblici e privati e delle opere infrastrutturali connesse;

- 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 – rappresentata dall’allora Direttore Risorse Umane e Patrimonio Dott.ssa Maria Grazia Ferreri – costituiva 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 la suddetta A.T.I. finanziatrice (Concedente) e la Regione Piemonte (Utilizzatore) Direzione Risorse Umane e Patrimonio, contratto di leasing, 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 – Direzione Risorse Umane e Patrimonio (Committente) e COOPSETTE società cooperativa, Capogruppo Mandataria dell’A.T.I. Costruttrice: COOPSETTE (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. (Appaltatore), costituita per la realizzazione del nuovo complesso amministrativo ed istituzionale dell’Ente;

- successivamente veniva costituita dall’A.T.I. Appaltatrice, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 2615 ter Cod. Civ. e all’art. 96 D.P.R. n. 554/1999 ss.mm.ii., per l’esecuzione integrale dei lavori di cui al Contratto di Appalto, una società consortile denominata Torre Regione Piemonte S.c.ar.l.;

- con D.G.R. n. 22-2268 del 27.6.2011 veniva istituita la Struttura temporanea ST0701 “Palazzo per uffici della Regione Piemonte – fase di realizzazione”) inizialmente incardinata nella Direzione Risorse Umane e Patrimonio;

- in data 21.07.2011 il funzionario tecnico regionale della Direzione Risorse Umane e Patrimonio, Ing. Carlo Savasta, in allora nominato Direttore dei Lavori del suddetto appalto con Determinazione della Direzione Risorse Umane e Patrimonio n. 569 del 21.7.2011, procedeva alla consegna parziale dell’opera al fine di consentire all’Appaltatore la predisposizione di quanto necessario per la perfetta installazione del cantiere e l’esecuzione degli accertamenti di misura, tracciamenti, ricognizioni e tutte le opere ed azioni propedeutiche all’effettivo inizio dei lavori;

- con D.G.R. n. 20-2534 del 30.8.2011 ad oggetto “*Art. 22 della l.r. 23/08: incarico di responsabile della struttura temporanea, di livello dirigenziale, per la gestione del progetto "Palazzo per uffici della Regione Piemonte - fase di realizzazione", incardinata nella direzione DB0700 Risorse umane e patrimonio, all'Arch. Luigi Robino*”, a far tempo dal 31 agosto 2011, veniva individuato nel dirigente regionale Arch. Luigi Robino il Responsabile della Struttura dirigenziale succitata nonché Responsabile del procedimento;

- in data 30.11.2011 il Direttore dei Lavori procedeva alla consegna definitiva dei lavori;

- con Determinazione Dirigenziale n. 687 del 03.08.2012 della suddetta Struttura Temporanea ST0701 della Direzione Risorse Umane e Patrimonio veniva approvata la perizia suppletiva e di variante n. 1, per il maggior importo complessivo di euro 731.248,80 al lordo del ribasso d’asta (20,97%), pari netti-euro 577.905,93, oltre euro 18.000,00 quali oneri della sicurezza non soggetti a

ribasso, e così per complessivi euro 595.905,93 o.f.e., rispetto all'importo contrattuale originariamente pattuito, il quale è risultato conseguentemente aumentato e rideterminato in euro 202.890.038,51 al netto del ribasso d'asta del 20,97% oltre euro 6.005.083,29 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, e così per complessivi euro 208.895.121,80 o.f.e. (Atto di Sottomissione ed allegato Verbale di Concordamento Nuovi Prezzi – rep. n. 16946 del 06.09.2012 – registrato all'Agenzia delle Entrate Uff. di Torino 1 in data 12.09.2012 al n. 12724;

- 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.G.R. n. 28-218 del 4.8.2014 la Giunta regionale deliberava "di rinnovare all'Arch. Luigi Robino l'incarico di responsabile della Struttura STS102 "Palazzo per uffici della Regione Piemonte - fase di realizzazione", responsabile del procedimento, con effetto dal 31.8.2014".

Preso atto che nel corso dell'esecuzione del contratto, anteriormente alla messa Liquidazione coatta amministrativa della Società Mandataria Capogruppo Coopsette Società Cooperativa avvenuta in data 30.10.2015 si verificavano le sotto riepilogate vicende dei Soggetti Realizzatore e Finanziatore dell'appalto:

- in data 11.3.2013 la mandante UNIECO depositava presso il Tribunale di Reggio Emilia ricorso ex art. 161, sesto comma, R.D. 16 marzo 1942, 267, presentando un accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182 bis, primo comma, L.F., omologato in data 18.7.2013;

- con Determinazione Dirigenziale n. 352 del 6.6.2013 del Settore Attività Negoziale e Contrattuale, Espropri – Usi Civici e con Determinazione Dirigenziale della Struttura XTS102 n. 141 del 10.6.2015 venivano autorizzate la presa d'atto ai sensi dell'art. 116 del D.lgs n. 163/2006 e s.m.i. delle variazioni sociali avvenute nell'A.T.I. Finanziatrice;

- con Determinazione Dirigenziale n. 152 del 19.6.2015 veniva autorizzata la presa d'atto del recesso dal Raggruppamento dell'A.T.I. aggiudicataria dell'Impresa DE-GA S.p.A. (mandante) in concordato liquidatorio ex art. 161, comma 6, L.F. e della contestuale ripartizione delle quote di partecipazione in capo alle restanti imprese del raggruppamento esecutore dei lavori;

- per effetto delle suddette delle variazioni intervenute nel Raggruppamento aggiudicataria dell'appalto, l'A.T.I. mista risultava composta come di seguito specificato: COOPSETTE società cooperativa, Capogruppo Mandataria dell'ATI mista COOPSETTE (con sede in Castelnovo 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);

- a fronte della variazione intervenuta nel Raggruppamento di Imprese, segnatamente la sottoposizione della società DE.GA a procedura di concordato liquidatorio, con atto a rogito Notaio Carinci, in data 16.6. 2015, rep. 45526/14784, e lo scioglimento del mandato tra DE.GA, Coopsette e la altre mandanti, le quote di partecipazione all'A.T.I. Costruttori venivano rideterminate, ferma la natura c.d. mista dell'associazione temporanea di imprese.

Preso atto che in corso di esecuzione dell'opera venivano approvate perizie suppletive e di variante riconducibili al disposto dell'art. 132 del D.lgs. n. 163/2006 s.m.i, con conseguente ridefinizione delle tempistiche e dell'importo dei lavori e, in particolare, venivano adottati i provvedimenti di seguito riportati:

- con Determinazione Dirigenziale n. 687 del 03.08.2012 (variante 1), della Struttura Temporanea ST0701 in allora incardinata nella Direzione Risorse Umane e Patrimonio, veniva approvata la perizia suppletiva e di variante n. 1 relativa alle modalità di esecuzione del sistema di sostegno degli

scavi sul fronte lungo via Nizza, nonché del sistema di sottofondazione profonda su pali in area Parcheggio, per il maggior importo complessivo di € 731.248,80.= al lordo del ribasso d'asta (20,97%), pari a netti € 577.905,93.=, oltre € 18.000,00.= quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, e così per complessivi € 595.905,93.= o.f.e., rispetto all'importo contrattuale originariamente pattuito, il quale veniva conseguentemente aumentato e rideterminato in € 202.890.038,51.=, al netto del ribasso d'asta del 20,97%, oltre € 6.005.083,29.= per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, e così per complessivi € 208.895.121,80.= oltre IVA (Atto di Sottomissione ed allegato Verbale di Concordamento Nuovi Prezzi – rep. n. 16946 del 06.09.2012, registrato all'Agenzia delle Entrate Uff. Torino 1 in data 12.09.2012 al n. 12724), con contestuale rideterminazione del quadro economico d'appalto;

- con Determinazione Dirigenziale n. 110 del 23.12.2013 (variante migliorativa) della Struttura STS102 della Direzione Gabinetto Presidenza della Giunta Regionale veniva disposto di:

. confermare l'approvazione assunta con Determinazione dirigenziale n. 684/ST0701 del 31.07.2012 della ipotesi preliminare di varianti migliorative proposte dall'Appaltatore ai sensi dell'art. 11 del D.M. LL.PP. 19.4.2000 n. 145 (di seguito art. 162, comma 5, del DPR 5.10.2010 n. 207);

. approvare la perizia di Variante Migliorativa proposta dal soggetto esecutore ai sensi dell'art. 11 del D.M. LL.PP. 145/2000, redatta nella sua forma definitiva, con contestuale approvazione del relativo quadro economico di variante, nonché dello schema di "Atto Aggiuntivo preliminare", sottoscritto per preventiva accettazione dall'Appaltatore in data 18 dicembre 2013, attestante, tra le altre cose, che "I lavori della variante migliorativa comporteranno una minore spesa per lavori di € 513.191,58 al netto del ribasso d'asta (o.f.e.);

- con Determinazione Dirigenziale n. 116 del 01.08.2014 della Struttura STS102 veniva approvata la Perizia Suppletiva e di Variante n. 2, per un maggiore importo complessivo di perizia di lordi euro 447.225,13 pari al netto del ribasso d'asta ad euro 353.442,02 oltre euro 30.211,21 per maggiori oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, o.f.e.. Con il suddetto provvedimento, nel richiamare lo Schema di Atto Aggiuntivo preliminare sottoscritto il 18.12.2013 relativamente alla Variante Migliorativa, nonché lo Schema di Atto di Sottomissione sottoscritto il 18.05.2012 in ordine alla ridefinizione quantitativa del materiale proveniente dagli scavi tra materiale da conferire a discarica e materiale da conferire a riuso e correlato concordamento di nuovi prezzi per una minore spesa contrattuale per lavori € 612.338,56.= al netto del ribasso d'asta, ed un incremento contrattuale per oneri per la sicurezza di € 30.211,21.= e così per una complessiva minore spesa contrattuale di netti € 582.127,35.=, veniva conseguentemente dato atto della rideterminazione dell'importo contrattuale ad € 202.277.699,95.= o.f.e. per lavori, al netto del ribasso d'asta del 20,97%, oltre € 6.035.294,50.= per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, e così per complessivi € 208.312.994,45.= o.f.e.;

- 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 Determinazione dirigenziale n. 164 del 28.11.2014 venivano approvate le Revisioni nn. 11 e 12 effettuate dal Coordinatore Sicurezza in Esecuzione al Piano di Sicurezza e Coordinamento con conseguente rideterminazione in complessivi euro 6.193.817,19 o.f.e. dell'importo complessivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, nonché le liste delle economie dalla n.ro 1 alla n.ro 31 pari a complessivi netti € 352.551,62 o.f.e, con contestuale approvazione dello schema di Atto di Sottomissione sottoscritto per preventiva accettazione dall'Appaltatore in forza del quale l'importo contrattuale di cui al Contratto 30.5.2011, come rideterminato con Atto di Sottomissione rep. n. 16946 del 06.09.2012, veniva conseguentemente rideterminato in € 202.277.699,95.= o.f.e.

per lavori, al netto del ribasso d'asta del 20,97%, oltre € 352.551,62.= o.f.e. per liste economie dalla n.ro 1 alla n.ro 31 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, e così per 202.630.251,57.= per lavori, oltre € 6.193.817,19=. Per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, e così per complessivi € 208.824.068,76.= o.f.e. (Atto rep. n. 00397 del 30.12.2014, registrato all'Agenzia delle Entrate Uff. Torino 1 in data 20.01.2015 al n. 308 serie 3);

- con Deliberazione n. 24-691 del 1.12.2014 la Giunta Regionale deliberava di affidare all'Arch. Luigi Robino "l'incarico di Direttore della Direzione regionale A18000 Opere pubbliche, difesa del suolo, montagna, foreste, protezione civile, trasporti e logistica" con effetto dal 9 dicembre 2014, dando atto che "conseguentemente e contestualmente, venissero meno assegnazioni ed incarichi conferiti all'Arch. Robino per effetto della D.G.R. n. 28-218 del 4.8.2014 ed ogni altro da questa discendente; - con Deliberazione 28-695 del 1.12. 2014 la Giunta Regionale deliberava di attribuire con effetto dal 9.12.2014, all'Arch. Maria Luisa Tabasso l'incarico di Responsabile della struttura temporanea XTS102 "Struttura Temporanea per la Gestione del Progetto Palazzo per uffici della Regione Piemonte Fase di realizzazione" e Responsabile del Procedimento;

- con Determinazione Dirigenziale n. 34 del 19.2.2015 della Direzione Gabinetto della Presidenza della Giunta Regionale veniva nominato Direttore lavori dell'intervento l'Ing. Giuseppe Borgogno, funzionario tecnico della "Struttura temporanea per la Gestione del Progetto Palazzo per uffici della Regione Piemonte Fase di realizzazione", in sostituzione dell'Ing. Carlo Savasta dimessosi dall'incarico;

- con D.G.R. n. 44-1923 del 27.7.2015 veniva conferito all'Arch. Maria Luisa Tabasso l'incarico di "responsabile ad interim – responsabile del procedimento – della Struttura temporanea XST002 per la gestione del progetto Palazzo degli uffici della Regione Piemonte - fase di realizzazione", con decorrenza 3 agosto 2015;

- 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, di 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, veniva 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 Determinazione Dirigenziale n. 228 del 15.09.2015 veniva approvata la perizia suppletiva e di variante n. 3 relativa all'esecuzione di maggiori oneri e/o diverse lavorazioni per un maggiore importo quantificato in complessivi lordi euro 4.225.980,96 pari, per effetto del ribasso d'asta del 20,97%, ad euro 3.339.792,75 per lavori, oltre euro 105.030,96 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e così per complessivi euro 3.444.823,71, oneri fiscali esclusi, rispetto all'importo contrattuale originariamente pattuito come ridefinito dai successivi atti aggiuntivi, il quale è stato conseguentemente rideterminato in 205.617.492,70 per lavori al netto del ribasso d'asta, oltre euro 352.551,62 o.f.e. per liste economia dalla n.ro 1 alla n.ro 31, ed 6.298.848,15 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, e così per complessivi 212.268.892,47, oneri fiscali esclusi;

- con D.G.R. n. 36-2334 del 26.10. 2015, la Giunta Regionale, "*attesa l'intervenuta necessità, manifestatasi nel corso dello svolgimento dell'appalto di che trattasi, di apportare ulteriori variazioni al progetto esecutivo, finalizzate .... 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”, fra le diverse cose deliberava: “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/IT 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 .....omissis ..... 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)” .... omissis;*

- in data 30.10.2015 il Direttore dei Lavori in allora in carica presentava alla Stazione Appaltante la perizia suppletiva e di variante n. 4 afferente, in parte, al potenziamento dell’impianto fotovoltaico del complesso, in ottemperanza all’intervenuta variazione normativa di cui al D.L. 4 giugno 2013 n. 63, al fine di perseguire l’obiettivo fissato dall’art. 4-bis, estendendo l’installazione dei pannelli fotovoltaici sull’intera superficie del Centro Servizi, in parte, a lavorazioni finalizzate al miglioramento dell’Opera e alla sua funzionalità, per un importo di complessivi euro 6.521.627,38 al netto del ribasso d’asta del 20,97% oltre ad € 153.837,45 per maggiori oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 77.187,08 per Liste in economia (dalla n. 32 alla n. 43) e così per una complessiva maggiore spesa di netti € 6.752.651,91, o.f.e., come da schema di Atto di Sottomissione e Verbale di Concordamento Nuovi Prezzi ex art. 136 del D.P.R. n. 554/1999 firmati in data 26/10/2015 per preventiva accettazione, con riserva, dall’allora capogruppo mandataria Coopsette soc. coop., trasmessi dal Direttore dei Lavori nell’ambito degli elaborati di variante n. 4;

- il Ministero dello sviluppo economico, con decreto n. 541 del 30.10.2015, pubblicato nella GU Serie Generale n. 263 dell’11-11-2015, disponeva che la società cooperativa "Coopsette società cooperativa in sigla Coopsette o Coopsette soc. coop." con sede in Castelnovo di Sotto (RE) fosse posta in liquidazione coatta amministrativa, ai sensi dell'art. 2545-terdecies c.c.;

. ai sensi degli artt. 201, 267, 78 e 81 della Legge Fallimentare, in combinato disposto con la normativa speciale degli appalti pubblici, la procedura concorsuale decretata in capo alla suddetta Impresa determinava lo scioglimento del contratto di mandato con rappresentanza esclusiva in origine conferito alla Soc. Coop. Coopsette S.p.A. dalle Imprese Mandanti dell’A.T.I. aggiudicataria di Imprese Costruttrici e, pertanto, tenuto conto della rilevanza strategica di tale opera pubblica per l’Ente, con nota prot. n. 25456/XT002 del 4.11.2015 la Stazione Appaltante manifestava alle restanti Imprese Appaltatrici del Raggruppamento Aggiudicatario, in linea con l’orientamento espresso dall’Avvocatura con apposito parere acquisto al prot. n. 25821/XST002, del 10.11.2015, la volontà di proseguire il contratto d’appalto con altra Società dell’originaria A.T.I. appaltatrice da costituirsi mandataria, in attuazione della normativa in materia di pubblici appalti di cui all’art. 37, co. 18 del D.lgs. n. 163/2006 s.m.i., così come altresì previsto dagli atti contrattuali stipulati in premessa citati (contratto d’appalto dei lavori e collegato contratto di locazione finanziaria sottoscritti in data 30.5.2011);

- con D.G.R. n. 29-3690 del 25.7.2016 veniva disposto di riattribuire all’Arch. Maria Luisa Tabasso” anche la responsabilità ad interim della Struttura Temporanea per la Gestione del Progetto Palazzo per uffici della Regione Piemonte Fase di realizzazione - Responsabile del Procedimento;

- con D.G.R. n. 1-3915 del 13.9.2016 veniva, tra le diverse cose, stabilito che la Struttura Temporanea “Palazzo Uffici della Regione Piemonte – Fase di realizzazione” fosse incardinata nella Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio – A11000;

- come risulta dalla copiosa corrispondenza agli atti d’appalto e come più nel dettaglio riepilogato nelle Deliberazioni di Giunta Regionale, n. 34-4998 dell’8.05.2017 e n. 2- 5141 del 7.6.2017, cui si fa integrale rinvio, che hanno approvato schema di Atto Aggiuntivo al contratto d’appalto del

30.5.2011 dei lavori con l'A.T.I. ricostituita di Imprese Costruttrici, la Stazione Appaltante, stante la messa in liquidazione coatta amministrativa dell'Impresa mandataria dell'A.T.I. Costruttori Coopsette soc. coop, in esecuzione del mandato ricevuto a suo tempo dall'A.T.I. finanziatrice, poneva in essere le attività tecnico amministrative preordinate alla prosecuzione del contratto d'appalto per terminare i lavori;

- in esito a quanto comunicato dalla Regione con nota prot. n. 6715/XST002 del 24.03.2016 alle Imprese Costruttrici e Finanziatrici, da parte del Raggruppamento di Banche finanziatrici non veniva manifestata la volontà di procedere ad avvalersi della facoltà, riconosciutagli ai sensi dell'art. 160 bis D.Lgs. 163/2006 s.m.i. e dal contratto di leasing all'art. 17 comma 1, di sostituire la Società Costruttrice COOPSETTE in L.C.A. con altro soggetto avente medesimi requisiti e caratteristiche, come evidenziato in apposita nota 13.4.2016 acclarata in pari data al prot. n. 8201/XST002;

- l'intervenuta emanazione del Decreto Ministeriale n. 541 del 30.10.2015 e gli effetti prodotti dalla procedura concorsuale della Mandataria Capogruppo dell'A.T.I. aggiudicataria di Imprese Costruttrici sull'appalto di cui trattasi, le ulteriori vicende concorsuali di talune altre Imprese costruttrici di detta A.T.I., la mancata tempestiva ricostituzione di nuovo idoneo Raggruppamento di Imprese Costruttrici per la prosecuzione dell'appalto determinavano l'impossibilità per la Stazione Appaltante di procedere, sino alla ricostituzione di un'idonea A.T.I. di Imprese Costruttrici intervenuta solo nel mese di aprile 2017 (Atto rep. n. 278061, di Raccolta n. 45168, Notaio Paolo Vincenzi del Collegio Notarile di Modena e residente in Carpi Via Alghisi, 31, costitutivo dell'A.T.I. mista Società C.M.B. Società Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi, di Carpi (MO)- Società IDROTERMICA COOP. Soc. Coop. (Mandante) con sede in a Forlì, all'approvazione e formalizzazione della quarta perizia di Variante, attuata con Determinazione Dirigenziale n. 218/XST009 del 26.05.2017;

- con il suddetto provvedimento amministrativo veniva disposta l'approvazione della perizia suppletiva e di variante n. 4, relativa all'esecuzione di maggiori e/o diverse lavorazioni per un maggiore importo di complessivi lordi € 8.252.090,83, pari, per effetto del ribasso d'asta del 20,97%, ad un maggiore importo netto per lavori di € 6.521.627,38 oltre ad € 153.837,45 per maggiori oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 77.187,08 per Liste in economia (dalla n.ro 32 alla n.ro 43), il tutto per una complessiva maggiore spesa di netti € 6.752.651,91 oneri fiscali esclusi, pari ad € 8.238.235,33 con conseguente rideterminazione dell'importo dell'appalto, al netto del ribasso d'asta, nell'importo complessivo di € 219.021.544,38 di cui € 6.452.685,60 per oneri la sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA, così come più nel dettaglio di seguito esposto;

- con le citate Deliberazioni di Giunta Regionale n. 34-4998 dell'8.05.2017 e n. 2- 5141 del 7.6.2017, per le motivazioni riportate nei provvedimenti medesimi cui si fa rinvio, veniva approvato schema di Atto aggiuntivo da stipularsi con l'A.T.I. ricostituita fra le restanti Imprese Costruttrici dell'originaria A.T.I. aggiudicataria per la prosecuzione del contratto d'appalto del 30.5.2011, ai sensi dell'art. 37, co. 18 del D.lgs. n. 163/2006 s.m.i.;

- con la predetta D.G.R. n. 34-4998 dell'8.05.2017 veniva, tra le diverse cose, altresì disposto di condividere ed approvare la proposta del R.U.P., di cui alla nota prot. n. 13253/XST009 del 28.04.2017 allegata a tale provvedimento, in tutti i suoi contenuti, in particolare per quanto riguarda l'individuazione in 14 mesi, dalla ripresa delle attività, dei tempi per il completamento dei lavori (comprensivi dei giorni per l'esecuzione dei lavori afferenti la perizia di variante n. 4) come da Cronoprogramma trasmesso dalla Società C.M.B. con nota n. 43/17RA del 29.3.2017, e di dare mandato agli Uffici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio – Struttura XST009 Temporanea per la gestione del Progetto” Palazzo degli Uffici della Regione Piemonte - fase di realizzazione” di adeguare il Cronoprogramma dei lavori allegato allo schema di atto di subentro e i correlati documenti contrattuali;

- in data 8.6.2017, in esecuzione delle succitate DDD.GG.RR., veniva sottoscritto tra la Regione Piemonte Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio e l'A.T.I. di Imprese Costruttrici ricostituita CMB Società Cooperativa Muratori e Braccianti (Mandataria), con sede in Carpi (MO), Via Carlo



Marx n. 101 e la IDROTERMICA (Mandante) con sede in Forlì Via Vanzetti n. 1, Atto Aggiuntivo Rep. n. 36819 – Atti n. 24683 - dell'08.06.2017 Notaio Andrea Ganelli di Torino, al contratto d'appalto stipulato dall'A.T.I. aggiudicataria in data 30.05.2011 alla presenza del Notaio Andrea Ganelli di Torino, autenticante le sottoscrizioni come da Autentica Repertorio n. 21964 Atti n. 14427 per il completamento dell'opera regionale ex art. 37, comma 18 del D.lgs n. 163/2006 ss.mm.ii.;

- in data 22.6.2017 veniva sottoscritto Verbale di ripresa dei lavori, a firma del funzionario regionale Direttore dei lavori all'epoca in carica e della ricostituita A.T.I. di Imprese Costruttrici;

- con Determinazione Dirigenziale n. 332 del 14.07.2017, in esecuzione della D.G.R. n. 2-5298 del 6.7.2017, veniva disposto di affidare a S.C.R. Piemonte S.p.A. l'incarico dirigenziale biennale di Direttore Lavori del Palazzo Unico Regionale nell'ambito dell'organico societario della citata S.C.R. come da schema di Convenzione contestualmente approvato;

- con Determinazione Dirigenziale n. 335 del 18.07.2017 la Regione Piemonte Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio prendeva atto che, in forza dell'incarico conferito di cui alla Convenzione del 14.07.2017 stipulata in esecuzione della sopra richiamata Determinazione Dirigenziale 332 del 14.07.2017, la S.C.R. Piemonte S.p.A. aveva individuato nell'ambito del proprio organico societario, con decorrenza dal 17.07.2017, il Dirigente Ing. Mauro Bartolomeo Fegatelli quale Direttore Lavori dell'Appalto per la realizzazione della nuova Sede Unica della Regione Piemonte in sostituzione del Direttore Lavori funzionario regionale Ing. Giuseppe Borgogno dimessosi dall'incarico;

- con Determinazioni della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio n. 629 del 20.11.2017, n. 920 del 27.12.2018 e n. 1044 del 30.12.2019, in conformità agli indirizzi di cui, rispettivamente, alle Deliberazioni di Giunta Regionale n. 1-5760 del 10.10.2017, n. 63-8215 del 20.12.2018 e n. 33-879 del 23.12.2019, veniva autorizzata la stipulazione di Convenzioni integrative con S.C.R. Piemonte S.p.A. - poi stipulate, rispettivamente, in data 30.11.2017, 7.5.2019, 5.5.2020 - in ordine all'implementazione delle professionalità componenti l'Ufficio di Direzione Lavori dell'appalto di cui trattasi e alla rideterminazione della durata, del piano di lavoro e dei costi derivanti dallo svolgimento dell'incarico per effetto delle sopravvenute circostanze emerse relativamente ai lavori di cui trattasi;

- con Determinazione dirigenziale n. 125 del 15.3.2018 della Struttura Temporanea XST009 per la Gestione del Progetto "Palazzo Uffici della Regione Piemonte – fase di realizzazione, per le motivazioni rappresentate nel provvedimento, veniva disposto, di approvare, nelle more della ex c.d. perizia di variante n. 5 di cui all'art. 3 dell'Atto Aggiuntivo al contratto d'appalto, stipulato con l'A.T.I. CMB Soc. Coop. - IDROTERMICA Soc. Coop., Rep. n. 36819 – Atti n. 24683 - del 08.06.2017 Notaio Andrea Ganelli di Torino, registrato a Torino il 30.06.2017 al n. 13409 serie 1T, la perizia suppletiva e di variante n. 6 inerente l'esecuzione di maggiori e/o diverse lavorazioni per un maggiore importo per lavori, al netto del ribasso d'asta, di € 492.051,86 oltre a complessivi € 19.837,28 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, il tutto per una complessiva maggiore spesa di netti € 511.889,14.= oneri fiscali esclusi rispetto all'importo contrattuale originariamente pattuito, il quale viene conseguentemente aumentato e rideterminato in € 212.631.171,94 per lavori, oltre € 6.472.522,88.= per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, al netto delle revisioni al PSC nn. 15 e 16 , ed € 429.738,70.= per liste in economia (dalla n. 1 alla n. 43) e così per complessivi € 219.533.433,52.=, fatti salvi gli effetti economici che la c.d. Perizia suppletiva e di variante n. 5 (in seguito Atto ricognitivo) produrrà sul contratto d'appalto;

- nel Verbale della riunione del 3.9.2018 (presenti il R.U.P. dell'epoca, la D.L., alcuni funzionari e i Legali della Regione e di SCR), in merito alla c.d. ex perizia 5 e alla revisione contabile, di cui agli artt. 1 e 3 dell'Atto aggiuntivo dell'8.6.2017, era stato rappresentato il seguente percorso:

*"1. Variante 5: Non verrà trattata come "variante" ma come "Atto Ricognitivo", sia dal punto di vista tecnico che contabile al SAL 21. .... omissis".;*

- con D.G.R. n. 30-9079 del 27.5.2019 veniva adottato provvedimento avente ad oggetto *"Realizzazione del nuovo complesso amministrativo istituzionale dell'ente Regione Piemonte*

*mediante locazione finanziaria di opere pubbliche (CUP: J19I06000100002 - CIG: 0386453F16). Perizie Suppletive e di varianti: indirizzi.” ;*

- con Determinazione dirigenziale n. 1045 del 30.12.2019 della Struttura Temporanea XST009 per la Gestione del Progetto “Palazzo Uffici della Regione Piemonte – fase di realizzazione, per le motivazioni rappresentate nel provvedimento, veniva disposto, di approvare, nelle more della ex c.d. perizia di variante n. 5 (in realtà Atto Ricognitivo), la perizia suppletiva e di variante n. 7, riportante l’esecuzione di maggiori e/o diverse lavorazioni per un maggiore importo, al netto del ribasso d’asta, per lordi € 9.871.866,05 =, pari, per effetto del ribasso d’asta del 20,97%, ad un maggiore importo netto per lavori di € 7.801.735,74 oltre ad € 311.673,44 = per maggiori oneri della sicurezza per perizia 7 non soggetti a ribasso (Rev. PSC nn. 22, 23, 24 finale) pari a € 8.113.409,18 o.f.e., nonché complessivi € 445.669,08 per oneri correlati a revisioni al P.S.C. sino al n. 21 ulteriori a quelle approvate unitamente alla perizia n. 6, € 88.925,75 per liste in economia (n. 44) il tutto per una complessiva maggiore spesa contrattuale di netti € 8.648.004,01= oneri fiscali esclusi, per cui il nuovo importo dei lavori a corpo risulta conseguentemente aumentato e rideterminato in complessivi € 228.181.437,53 di cui € 220.432.907,68 per lavori al netto del ribasso, € 518.664,45 per Liste in Economia (da n. 1 a n. 44) e € 7.229.865,40 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, restando salvi gli effetti economici che la c.d. ex Perizia suppletiva e di variante n. 5/Atto ricognitivo produrrà sul contratto d’appalto di cui trattasi;

- con D.G.R. n. 15-941 del 24.01.2020 veniva deliberato di attribuire all’Ing. Anna Maria Facipieri l’incarico di responsabile della struttura temporanea XST024 “Palazzo degli uffici della Regione Piemonte – fase di realizzazione e gestione progetto ZUT”, istituita con D.G.R. n. 4-439 del 29.10.2019, quale articolazione della direzione A11000 “Risorse finanziarie e patrimonio”, considerato altresì che al responsabile della predetta struttura competono il ruolo e le funzioni del Responsabile del procedimento;

- con Determinazione Dirigenziale n. 136 del 17.04.2020 della Struttura Temporanea XST024 veniva adottato provvedimento avente ad oggetto “*Realizzazione, mediante locazione finanziaria di opere pubbliche, del nuovo complesso amministrativo ed istituzionale dell’Ente Regione Piemonte (codice CUP: J19I06000100002 – codice CIG: 0386453F16). Perizia suppletiva e di variante n. 7 approvata con Determinazione n. 1045 del 30.12.2019. Approvazione revisione Elaborati di perizia nn. 1, 2 e 7*”;

- con D.G.R. n. 35-1561 del 19.6.2020, per le motivazioni esposte nel provvedimento, la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio veniva, tra le diverse cose, autorizzata all’approvazione (disposta con Determinazione dirigenziale n. 368 del 15.7.2020) e stipulazione, poi avvenuta in data 4.8.2020, di Addendum convenzionale rep. n. 150 del 7.8.2020 fra la Regione Piemonte e SCR Piemonte S.p.A. avente ad oggetto la rideterminazione della durata, del piano di lavoro e degli importi economici previsti dalla Convenzione del 14.7.2017, e successivi Addendum, con prolungamento della durata della Convenzione di D.L. di ulteriori 6 mesi sino al 17 Gennaio 2021 e della durata della Convenzione riferita all’Ufficio di D.L. sino a Dicembre 2020 con inclusione, senza oneri aggiuntivi per la Regione Piemonte, delle attività di D.L. dell’intervento di opere di ripristino di vizi e non conformità di opere realizzate presso il Palazzo unico in costruzione in Cat. OS18;

- con la succitata D.G.R. n. 35-1561 del 19.6.2020, per le motivazioni esposte nel provvedimento cui si fa rinvio, la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio veniva, tra le diverse cose, altresì autorizzata all’approvazione (poi disposta con Determinazione dirigenziale n. 367 del 15.7.2020) e stipulazione (poi avvenuta in data 4.8.2020) di Addendum convenzionale fra la Regione Piemonte e SCR Piemonte S.p.A. inerente l’incarico per lo svolgimento delle attività relative alla revisione tecnico contabile della contabilità dell’appalto dei lavori per la realizzazione del nuovo complesso amministrativo istituzionale della Regione Piemonte, cui ha fatto seguito l’adozione della Determinazione n. 593 del 26.10.2020 avente ad oggetto “*Provvedimenti in ordine alla costituzione di Gruppo di Lavoro in esecuzione dell’Atto convenzionale rep. n. 151 del 7.8.2020 fra la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio e SCR Piemonte avente ad oggetto l’incarico per lo svolgimento*

*delle attività relative alla revisione tecnico contabile della contabilità dell'appalto dei lavori per la realizzazione del nuovo complesso amministrativo istituzionale della Regione Piemonte.* “;

- con Determinazione dirigenziale n. 464 del 09.09.2020 della Struttura Temporanea XST024, per le motivazioni rappresentate nel provvedimento, veniva disposto di approvare, ai sensi dell'art. 132 comma 1, lett. b), c), comma 3 secondo periodo del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., nelle more della c.d. ex perizia di variante n. 5/Atto ricognitivo, di cui all'Atto contrattuale, in corso con l'A.T.I. CMB Soc. Coop. - IDROTERMICA Soc. Coop., Rep. n. 36819 – Atti n. 24683 - dell' 08.06.2017 Notaio Andrea Ganelli di Torino, registrato a Torino il 30.06.2017 al n. 13409 serie 1T aggiuntivo al contratto d'appalto del 30.5.2011, la perizia suppletiva e di variante n. 8, riportante l'esecuzione di maggiori e/o diverse lavorazioni per un maggiore importo, al netto del ribasso d'asta, per lordi € 4.940.352,09=, pari, per effetto del ribasso d'asta del 20,97%, ad un maggiore importo netto per lavori di € 3.904.360,26 oltre ad € 209.924,84 per oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso, afferenti la perizia medesima e così per complessivi € 4.114.185,10, oltre € 95.167,53 per liste in economia (corrispondente alla n. 45) il tutto per una complessiva maggiore spesa contrattuale di netti € 4.209.352,63 = oneri fiscali esclusi, per cui il nuovo importo dei lavori a corpo risulta conseguentemente aumentato e rideterminato in complessivi € 232.390.790,16 di cui € 224.337.267,94 per lavori al netto del ribasso, € 613.831,98 per Liste in Economia (da n. 1 a n. 45) e € 7.439.690,24 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, restando salvi gli effetti economici che la c.d. ex Perizia suppletiva e di variante n. 5/Atto ricognitivo produrrà sul contratto d'appalto di cui trattasi;

- con nota prot. n. 105254/XST024 del 30.09.2020 il R.U.P., considerato che nella perizia e suppletiva di variante n. 8 erano stati inclusi gli interventi che, nella disamina svolta dalla D.L. dello stato di fatto e delle variazioni indispensabili a rendere funzionale il complesso, è stato possibile definire compiutamente con rinvio a successivo atto di quanto ancora necessario di maggiori approfondimenti tecnici come indicato nell'elaborato 02\_PR\_3\_EV8\_G\_R\_002\_03 “Relazione Generale di Perizia” e tenuto conto che detti interventi sono finalizzati a completare funzionalmente l'opera regionale nel rispetto delle norme tecniche di settore, ha, quindi, richiesto alla Direzione lavori di procedere alla progettazione dei suddetti interventi mediante predisposizione di apposita perizia suppletiva e di variante n. 9;

- in data 14.10.2020 l'A.T.I. Appaltatrice ha trasmesso alla Stazione Appaltante e alla Direzione Lavori Cronoprogramma dei lavori aggiornato – acquisito al prot. n. 111427/XST024 del 15.10.2020;

- con Determinazione Dirigenziale n. 706 del 30.11.2020, in conformità agli indirizzi di cui alla D.G.R. n. 56-2403 del 27.11.2020 alle cui motivazioni si fa integrale rinvio, è stata autorizzata, tra le diverse cose, l'approvazione e stipulazione, poi avvenuta in data 1.12.2020, di Addendum - alla Convenzione del 14.7.2017 e successivi atti fra la Regione Piemonte Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio e SCR Piemonte S.p.A. - avente ad oggetto la prosecuzione delle attività con ridefinizione della D.L., della durata e dei costi inerente l'incarico di D.L. per l'esecuzione del nuovo Palazzo regionale in Torino e dell'intervento di ripristino vizi lavori eseguiti in Cat. OS18 e attività opzionali di supporto al D.L.;

- con Determinazione dirigenziale n. 731 del 3.12.2020 é stato, fra il resto, disposto di prendere atto che in forza dell'incarico di cui alla Convenzione del 14.7.2017, e successivi Atti in ultimo l'Addendum dell'1.12.2020 digitalmente sottoscritto, SCR Piemonte S.p.A. ha individuato nell'ambito del proprio organico societario, in esito a ricerca di professionalità interna e con decorrenza dell'incarico dal 1.12.2020, l'Arch. Bruno Smania quale Direttore dei lavori, con funzioni di coordinamento dell'Ufficio di Direzione Lavori, dell'appalto per la realizzazione, mediante locazione finanziaria di opere pubbliche, della nuova Sede Unica della Regione Piemonte (codice CUP: J19I06000100002 – codice CIG: 0386453F16) nell'Area sita nel Comune di Torino, Via Nizza 312, ricadente nel più vasto ambito denominato “Zona Urbana di Trasformazione ambito 12.32 AVIO – OVAL in sostituzione del Direttore dei Lavori Ing. Bartolomeo Fegatelli posto in quiescenza;

- con Determinazione dirigenziale n. 342/XST024 del 7.6.2021, vista la la D.G.R. n. 36 - 3318 del 28.5.2021 avente ad oggetto *Realizzazione del nuovo complesso amministrativo istituzionale dell'ente Regione Piemonte mediante locazione finanziaria di opere pubbliche (CUP: J19I06000100002 – CIG: 0386453F16). Variante n. 9 in corso d'opera: indirizzi*, è stata approvata la perizia suppletiva e di variante n. 9, e il relativo cronoprogramma dei lavori, a seguito della quale per il maggior importo complessivo dei lavori di lordi € 4.866.433,83= pari, per effetto del ribasso d'asta del 20,97%, ad un maggiore importo netto per lavori di € 3.845.942,66, oltre a € 385.056,96 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, oltre ad € 18.111,86 per Lavori in Economia, per cui il nuovo importo dei lavori a corpo risulta conseguentemente aumentato e rideterminato in complessivi € 236.639.901,64, di cui € 228.183.210,60 per lavori al netto del ribasso, € 61.943,84 per Liste in Economia (da n. 1 a n. 46) e € 7.824.747,20 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, restando salvi gli effetti economici che la c.d. ex Perizia suppletiva e di variante n. 5/Atto ricognitivo produrrà sul contratto d'appalto di cui trattasi;

Preso atto che:

- i termini suppletivi per l'esecuzione dei lavori del nuovo Palazzo Regionale concessi per effetto di proroghe e varianti in corso d'opera ex ar. 132 D.lgs. n. 163/2006 s.m.i., unitamente alle vicende societarie delle Imprese Costruttrici facenti parte dell'originaria A.T.I. Appaltatrice (fra cui la messa in L.C.A. dell'originaria Impresa Mandataria Capogruppo dell'A.T.I. Costruttrice determinante la c.d. interruzione di fatto delle attività di cantiere a far data dalla messa in liquidazione coatta amministrativa dell'originaria Impresa Mandataria sino alla ripresa dei lavori a seguito della formalizzazione dell'Atto Aggiuntivo con la neo ricostituita A.T.I. di Imprese Costruttrici e le relative previste tempistiche per l'ultimazione lavori approvate con D.G.R. n. 34-4998 del 08.05.2017) le formali sospensioni lavori (in ultimo altresì la sospensione totale lavori per causa di forza maggiore per emergenza epidemiologica da COVID 19) eventi, non imputabili alla Stazione Appaltante, imprevisi e imprevedibili all'atto della stipulazione del contratto d'appalto dei lavori in argomento e della contestuale formalizzazione del contratto di locazione finanziaria del 30.5.2011 con l'A.T.I. di Banche Finanziatrici, hanno determinato il prolungamento della durata dei lavori inizialmente individuata per l'opera regionale con conseguenti ricadute sulle tempistiche e sulle prestazioni configurate dai suddetti atti contrattuali, ivi incluse le originarie previsioni del contratto di leasing in merito all'inizio della locazione finanziaria - con avvio della corresponsione delle rate semestrali dei canoni comprensivi degli oneri di prelocazione - a seguito del collaudo dei lavori e della presa in consegna dell'opera;

- il contratto di locazione finanziaria, cui il contratto di concessione del diritto di superficie di durata trentennale è direttamente collegato, disciplina termini e modalità della locazione finanziaria del nuovo complesso amministrativo ed istituzionale dell'Ente con finanziamento dei costi dei lavori derivanti dal collegato contratto d'appalto dei lavori stipulato dalla Regione Piemonte con il Raggruppamento Temporaneo di Imprese costruttrici in esecuzione del mandato con rappresentanza conferito a tal fine alla Regione Piemonte dall'A.T.I. di Banche finanziatrice del leasing in costruendo;

- l'art. 13 del suddetto contratto di leasing prevede il pagamento di quaranta (40) canoni semestrali posticipati rispetto all'inizio della locazione finanziaria - che avverrà con la presa in consegna dell'opera a seguito del collaudo o dell'eventuale presa in consegna anticipata di cui al combinato disposto degli artt. 1 e 5 del contratto di locazione finanziaria e dell'art. 44 del contratto d'appalto dei lavori stipulato con l'A.T.I. di Imprese Costruttrici (e della relativa disciplina ivi richiamata dell'art. 200 del D.P.R. n. 554/1999 s.m.i.). Tali canoni saranno da corrispondersi a ciascuna "Data di Pagamento" con la previsione, qualora la Regione Piemonte (Utilizzatore) ne abbia la disponibilità, di versare all'A.T.I. di Banche Finanziatrice (Concedente) eventuale canone iniziale cosiddetta maxi rata, così come l'eventuale Corrispettivo dell'Opzione per l'esercizio dell'opzione di Acquisto;

- con riguardo ai fattori determinanti il computo del corrispettivo del leasing (canone semestrale), così come calcolabile secondo la prevista formula riportata nel predetto art. 13 del contratto di locazione finanziaria, viene in evidenza l'importo dei lavori, richiamato agli artt. 8 (Importo dei lavori) e 9 (Aumento dell'importo dei lavori) del contratto di leasing medesimo;
- l'art. 9 del contratto di locazione finanziaria vigente in particolare autorizza la Regione Piemonte a concordare con il Soggetto realizzatore dell'opera aumenti dell'importo del contratto d'appalto dei lavori del Palazzo Regionale (il cui importo contrattuale iniziale è citato all'art. 8 del contratto di locazione finanziaria) conseguenti all'adozione di varianti in corso d'opera o ad altri aumenti dell'importo dei lavori inerenti l'opera) espressamente approvato in allora dalla Concedente, fino ad un ammontare massimo pari al 20% dell'importo dei lavori indicato al precedente articolo 8. con la precisazione che eventuali aumenti dell'importo dei Lavori oltre tale somma (a qualunque ragione dovuti) dovranno essere espressamente concordati con la Concedente prima dell'esecuzione dei lavori stessi;
- nell'ambito delle formule riportate nel citato art. 13 del contratto di locazione finanziaria per il calcolo del canone base semestrale posticipato e dei successivi adeguamenti viene in evidenza, oltre all'importo dei lavori, altresì il "*Tasso di riferimento*" che il contratto definisce come somma algebrica dell'Euribor più il Margine, così come a loro volta definiti dallo stesso contratto di locazione finanziaria di opera pubblica nelle c.d. *Definizioni* dell'art. 1;
- in merito ai cosiddetti Oneri di Prelocazione, come altresì definiti all'art. 1 del contratto di leasing, è stabilito che nel computo degli stessi, da corrispondersi nell'ambito del canone semestrale, ai sensi dell'art. 13, lett c) il valore risultante dalla somma tra l'importo dei lavori (incluse le varianti in corso d'opera) e gli oneri di prelocazione sia moltiplicato per il fattore di attualizzazione semestrale ed il risultato sia a sua volta moltiplicato per il tasso di riferimento (l'euribor rilevato due giorni lavorativi antecedenti la data di inizio della locazione finanziaria, sommato algebricamente al margine).
- con riguardo alla "*Data di pagamento Canone*" l'art. 1 del contratto, nelle c.d. *definizioni iniziali*, prevede che se la data di inizio della locazione finanziaria, contrattualmente intesa come emissione del Certificato di Collaudo provvisorio o di eventuale presa in Consegna anticipata ai sensi di legge con avvio dei pagamenti dei canoni interviene nel primo semestre dell'anno, per il primo anno di inizio della locazione maturi il pagamento di un canone Base Semestrale posticipato.
- l'art. 5 (*Durata*) del Contratto di locazione finanziaria nella sua formulazione vigente stabilisce che il termine contrattualmente stabilito per il collaudo provvisorio dei lavori di cui trattasi e l'inizio della locazione finanziaria risulta individuato entro il termine di 1547 giorni decorrenti dalla stipulazione del contratto, scadenza differibile automaticamente in caso di ritardi nella presa in consegna anticipata o nel collaudo provvisorio dell'opera rispetto a quanto previsto dal contratto d'appalto, a qualunque causa dovuti, anche per causa di forza maggiore o per cause attribuibili al Soggetto Realizzatore o all'Utilizzatore, di ulteriori 36 mesi: entro tale data la Concedente non ha diritto di risolvere il contratto e di ottenere indennizzi o risarcimento, fermo restando l'incremento dell'importo degli oneri di prelocazione. Decorso tale termine vengono in rilievo le clausole dell'art. 5 (*Durata*) e dell'art. 17 (*Risoluzione e recesso*) del contratto di locazione finanziaria;

considerato che, come si evince dalla narrativa in premessa in ordine alla procedura ad evidenza pubblica a suo tempo svolta per la realizzazione del leasing in costruendo di opera pubblica di cui trattasi e alla conseguente regolazione contrattuale fra le Parti, i suddetti distinti contratti stipulati (contratto di locazione finanziaria fra la Regione Piemonte e l'A.T.I. Finanziatrice, contratto di concessione, da parte della Regione Piemonte, del diritto di superficie dell'area su cui viene costruita l'opera in favore dell'A.T.I. Finanziatrice, contratto di mandato con rappresentanza dell'A.T.I. Finanziatrice alla Regione Piemonte per la stipulazione del contratto d'appalto di lavori con l'A.T.I. Costruttrice, Contratto d'appalto di lavori fra la Regione Piemonte e l'A.T.I. Finanziatrice), stante le pattuizioni contrattuali riepilogate, risultano "*funzionalmente*

*collegati*” cioè avvinti teleologicamente da un nesso di reciproca interdipendenza, per cui le vicende dell’uno si ripercuotono necessariamente sull’altro;

considerato altresì che:

- stante il periodo di interruzione di fatto delle attività di cantiere, per circostanze non imputabili alla Regione Piemonte, a seguito dell’intervenuta L.C.A. della originaria Società Capogruppo dell’A.T.I. Costruttrice sino alla sua sostituzione con l’Impresa CMB mandataria dell’A.T.I. CMB-IDROTERMICA, la Regione Piemonte, come rappresentato da varie comunicazioni fra le quali le note prot. n. 3268/XST002 del 12.2.2016, prot. n. 1345/A11000 del 13.1.2017, prot. n. 5245/A11000 del 20.2.2017, 14221/A11000 del 15.3.2019, comunicazioni del Direttore Risorse Finanziarie e Patrimonio via posta elettronica del 7.12.2020, del 22.12.2021 e del 22.2.2021; richiedeva all’A.T.I. di Banche Finanziatrici del leasing in costruendo la disponibilità a concordare la possibile sterilizzazione del decorso degli oneri di prelocazione durante il periodo c.d. di fermo cantiere (dal 31.10.2015 al 22.6.2017) per effetto della messa in L.C.A. di detta Società e, in ultimo, per il periodo relativo alla sospensione lavori per sopravvenuta causa di forza maggiore intervenuta nell’anno 2020 (dal 23.3.2020 al 3.5..2020) in esecuzione dei provvedimenti del Governo centrale e regionale per far fronte al fenomeno epidemiologico da COVID-19, nonché la disponibilità a ridefinire, con possibile riduzione dell’impatto finanziario sui Bilanci regionali, delle modalità di calcolo e corresponsione, stabilite all’art. 13, lett. C del contratto, degli oneri di prelocazione;

- come risulta da corrispondenza agli atti della Stazione Appaltante, di cui alla nota del 3.4.2020 acquisita al prot. n. 00015280 del 06.04.2020, l’A.T.I. Finanziatrice, fra le diverse cose, evidenziava alla Regione Piemonte che, pur essendo, a suo giudizio, già maturate le condizioni per la facoltà della stessa di risoluzione/recesso del/dal contratto di locazione finanziaria, in ragione della scadenza dei termini nello stesso previsti per la Presa in Consegna Anticipata, il Collaudo Provvisorio dell’Opera e l’inizio della locazione finanziaria, la stessa, per garantire il finanziamento dell’Opera, il completamento della stessa ed il buon fine dell’operazione, si rendeva disponibile a conformare il contratto di locazione finanziaria originario a quanto previsto nell’Atto aggiuntivo al contratto di appalto dei lavori, sottoscritto tra la Regione Piemonte e l’A.T.I. Costruttori, mediante la stipula di un atto integrativo del contratto di leasing nel quale, tra l’altro, fosse indicato il nuovo termine di realizzazione dell’Opera e conseguentemente la decorrenza della locazione finanziaria;

- come risulta da successiva corrispondenza intercorsa fra la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio e l’A.T.I. Finanziatrice quest’ultima con varie comunicazioni (fra altre del 10.12.2020 e del 3.3.2021) ha manifestato la disponibilità ad adeguare le clausole del contratto di locazione finanziaria con la previsione di clausole che stabiliscano la parziale “sterilizzazione” del decorso degli oneri di prelocazione per una durata di 180 giorni rispetto al trascorso periodo cosiddetto di interruzione di fatto delle attività di cantiere a seguito alla procedura di L.C.A. dell’Impresa Coopsette Soc. Cooperativa sino alla ripresa delle attività ad opera dell’A.T.I. CMB Soc. Coop. – IDROTERMICA Soc. Coop., nonché a definire metodo di computo degli oneri di prelocazione che, attraverso il loro scorporo dalla formula del canone semestrale a seguito della previsione di corresponsione degli stessi da parte della Regione in alcune rate anche prima dell’inizio della locazione finanziaria (che avrà luogo a seguito dell’utilizzo opera), consentirebbe di ridurre il relativo impatto finanziario sui Bilanci regionali nel corso della locazione finanziaria;

tenuto conto di tutto quanto sopra sono stati avviati, con il supporto dell’Avvocatura Regionale, contatti fra la Regione Piemonte Direzione Risorse Finanziarie e l’A.T.I. Finanziatrice preordinate all’esame dei contenuti di possibile bozza di Atto contrattuale di modifica ed integrazione di alcune clausole del contratto di locazione finanziaria del 30.5.2011 approvabile

previa autorizzazione dei rispettivi Organi di vertice e pertanto per la Regione subordinatamente all'adozione di atto deliberativo di indirizzo della Giunta Regionale previamente acquisite, fra l'altro, le valutazioni dell'Avvocatura Regionale nonché apposite analisi economico finanziarie e tecniche;

considerato inoltre che:

- con nota prot. n. 132944/A11000 del 23.12.2020 la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, preliminarmente alla formulazione di proposta di delibera di Giunta regionale di indirizzo per l'autorizzazione all'adozione di schema di atto integrativo al contratto di leasing, ha richiesto all'Avvocatura regionale parere circa i profili giuridici delle possibili modifiche al contratto di locazione finanziaria nel senso prefigurato dalla citata corrispondenza agli atti del procedimento mentre con successiva nota prot. n. 6213/A11000 del 2.2.2021 ha domandato al Settore Avvocatura di voler esprimere le proprie valutazioni in merito all'interpretazione delle clausole del contratto di locazione finanziaria che regolano il termine previsto per l'inizio della locazione finanziaria/collaudo provvisorio, la disciplina della risoluzione/recesso contrattuale ai sensi degli artt. 5 e 17 del contratto medesimo, nonché le valutazioni dei rischi di causa;
- in esito alle suddette richieste della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio l'Avvocatura Regionale ha rilasciato pareri acquisiti, rispettivamente, al prot. n. 4570/A11000 del 22.1.2021 e al prot. n. 9573/A11000 del 16.2.2021;
- stante i contenuti dei suddetti pareri legali, con comunicazione via posta elettronica del 22.2.2021 del Direttore Risorse Finanziarie e Patrimonio é stato altresì evidenziata alla Società Capogruppo dell'A.T.I. di Banche Finanziatrici la necessità di espungere dalle ipotesi di modifica del contratto la previsione di “*essenzialità*” del nuovo termine di inizio della locazione finanziaria da ridefinire, dovendo le variazioni apportabili allo schema di atto risultare conformi agli elementi “sostanziali” del contratto originario oggetto di gara nonché poste a tutela dell'Ente Appaltante in coerenza con la disciplina, giurisprudenza e letteratura in materia di *ius variandi* ai contratti d'appalto;
- a seguito di ulteriori approfondimenti svolti con l'Avvocatura regionale si svolgevano interlocuzioni fra le parti a mezzo di scambi informali di bozze di testo di modifica delle clausole del contratto, bozze di lavoro non costituenti proposta contrattuale e pertanto non vincolanti per la Regione sino ad assenso dell'Organo di vertice a mezzo di atto di indirizzo della Giunta Regionale che autorizzi la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio all'approvazione, finanziamento e stipulazione dell'addendum al contratto in ossequio agli indirizzi impartiti;
- con comunicazione trasmessa via PEC del 14.4.2021, acquisita in pari data al prot. n. 18970/A11000, l'A.T.I. di Banche Finanziatrice, nel respingere le ipotesi di modifica al contratto inviate dal Direttore Risorse Finanziarie e Patrimonio con e-mail del 1.4.2021 (ad aggiornamento di precedenti bozze di lavoro), invitava la Regione Piemonte a sottoscrivere quanto prima atto integrativo al contratto di leasing;
- con comunicazione prot. 21349 del 3.5.2021 indirizzata al Soggetto Finanziatore, a firma del Direttore della Giunta Regionale e del Direttore Risorse Finanziarie e Patrimonio, la Regione Piemonte auspicava la ripresa del diretto confronto per concludere i lavori avviati in merito alle possibili variazioni al contratto di cui trattasi, tenendo al contempo indenne da effetti la regolare attività di cantiere;
- in data 14.6.2021 si é svolto ulteriore incontro fra le Parti, con il supporto dei rispettivi Legali, volto a riesaminare i contenuti delle ipotizzate descritte modifiche al contratto di leasing e che nel corso di tale incontro l'A.T.I. finanziaria ha rappresentato la volontà di concedere, tenuto conto del periodo c.d. di fermo cantiere, la “sterilizzazione” degli oneri di leasing per la durata di 180 giorni e che nel caso di differimento del nuovo possibile termine del 31.1.2022 (previsto per l'inizio della locazione finanziaria /collaudo provvisorio) oltre la data del 31.1.2023, la Regione Piemonte non

avrà diritto all'abbuono degli oneri e di prelocazione che dovrà essere rimborsato alla Concedente entro il 28 febbraio 2023;

vista la disciplina delle varianti ai contratti d'appalto stabilita dal D.lgs. n. 163/2006 s.m.i. e del D.P.R. n. 554/1999 s.m.i., normativa applicabile al *leasing in costruendo* regionale, in ossequio alle precisazioni di cui al Comunicato del Presidente ANAC dell'11.5.2016 in materia, fra l'altro, di approvazioni di varianti a contratti d'appalto affidati in vigore del D.lgs. n. 163/2006 e pertanto in data anteriore all'entrata in vigore del D.lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii., nonché i chiarimenti dell'Avvocatura Regionale in ordine allo "ius variandi" illustrati nel parere prot. n. 6935 del 22.1.2021;

preso atto che le circostanze *in facto e in diritto* riepilogate in narrativa, non ascrivibili alla Committenza, impreviste e imprevedibili all'atto della stipulazione del contratto d'appalto dei lavori in argomento e del contestuale contratto di locazione finanziaria con l'A.T.I. di Banche Finanziatrici, hanno comportato il prolungamento della durata dei lavori inizialmente individuata per l'opera regionale dal contratto stipulato con l'A.T.I. di imprese Costruttrici con connesse ricadute sulle tempistiche finali del successivo collaudo provvisorio dei lavori e sulla data di inizio della Locazione finanziaria, intesa, come stabilito dall'art. 5 del citato contratto di leasing, come data di emissione del Certificato di Collaudo Provvisorio o come data di Presa in Consegna Anticipata cui segue l'avvio della corresponsione delle rate semestrali dei canoni (comprensivi degli oneri di prelocazione) e conseguenti ripercussioni sull'entità degli oneri di prelocazione maturabili sulle somme man mano erogate all'A.T.I. Costruttori dall'A.T.I. Finanziatrice sugli Stati d'Avanzamento Lavori sino alla data del collaudo provvisorio o della presa in consegna anticipata dell'opera, come previsto dal relativo contratto di leasing;

considerato, stante i chiarimenti dell'Avvocatura regionale resi con parere acquisito agli atti del procedimento in data 22.1.2021, che:

- a riguardo del possibile "scorporo" degli oneri di prelocazione dai canoni di locazione del leasing in costruendo viene in rilievo la qualificazione giuridica degli stessi in merito alla quale, in assenza di specifica normativa e di pareri dell'Amministrazione Finanziaria, si sono venute a delineare diverse posizioni dottrinali e diversa giurisprudenza espressasi, unicamente, nell'ambito del contenzioso tributario al fine di individuare la corretta contabilizzazione degli oneri di prelocazione e la loro deduzione dal reddito di impresa secondo la disciplina civilistica e i principi contabili nazionali;

- secondo quanto si evince da un primo orientamento giurisprudenziale, che può risultare aderente anche al caso del leasing in costruendo previsto dal Codice dei Contratti Pubblici, gli oneri di prelocazione (o di prefinanziamento) sono composti principalmente dagli interessi calcolati sulle somme corrisposte alle ditte appaltatrici in corso di esecuzione a seguito dell'avanzamento dei lavori (nel periodo intercorrente tra la data di stipulazione del contratto e la data di decorrenza della locazione finanziaria, coincidente con la consegna del bene nel frattempo realizzato su indicazioni del futuro utilizzatore) quale corrispettivo per l'esposizione finanziaria per l'erogazione anticipata dei mezzi finanziari per la realizzazione dell'opera mentre il canone di locazione è composto da una componente finanziaria finalizzata a remunerare lo sfasamento temporale tra l'iniziale esborso del capitale da parte della concedente e il successivo rientro del capitale per mezzo dei canoni di locazione pagati dall'utilizzatrice. I canoni di prelocazione sarebbero quindi poste di debito "slegate" dal contratto di leasing e dalla successiva fase di godimento del bene, deducibili secondo l'ordinario criterio di competenza (cfr. sentenza n. 60/2012 della sezione VIII della Commissione Tributaria Regionale della Toscana) in quanto "*i cosiddetti oneri di prelocazione corrispondono ad interessi su finanziamenti erogati dal concedente per la realizzazione dell'immobile e quindi non rappresentano il corrispettivo della utilizzazione dell'immobile ma piuttosto il corrispettivo, posto a*



*carico dell'utilizzatore, dell'erogazione di mezzi finanziari necessari per la realizzazione dell'oggetto del contratto di leasing" ..*

- secondo quanto si riscontra da un ulteriore orientamento giurisprudenziale, i canoni di prelocazione sarebbero una "maggiorazione" del corrispettivo del contratto di leasing con la conseguenza che tali oneri debbano essere dedotti, "in uno" con i canoni di locazione, a decorrere dal momento di consegna del bene immobile all'utilizzatore (cfr. sent. n. 69/2013 Commissione Tributaria di II grado di Trento);

- la Corte di Cassazione con Sentenza n. 8897 dell'11.4.2018 ha, tra le diverse cose, affermato che: *"..... omissis .... in merito ai canoni di prefinanziamento, la cui corresponsione è spesso prevista contrattualmente in favore del concedente nel corso della realizzazione o dell'adeguamento dell'opera, essi non si sottraggono alla regola generale della competenza e vanno dedotti dall'utilizzatore, con la tecnica contabile del risconto, pro quota lungo l'intera durata del contratto, a partire dal momento della consegna dell'immobile..... omissis"*; ciò in quanto durante la locazione finanziaria il bene oggetto del contratto rimane in proprietà del Concedente;

considerato, sotto il profilo giuridico, che per quanto esposto e richiamato anche nel parere legale dell'Avvocatura regionale agli atti del procedimento, non sono state rinvenute disposizioni legislative ostative allo scorporo degli oneri di prelocazione dal canone e alla loro corresponsione alla Concedente anche nel corso dei lavori, tenuto altresì conto che la stessa succitata pronuncia della Cassazione n. 8897 dell'11.4.2018 non preclude la previsione contrattuale dello scorporo degli oneri di prelocazione in favore del concedente nel corso della realizzazione o dell'adeguamento dell'opera nel rispetto delle norme contabili evidenziate;

rilevato che, in assenza di scorporo degli oneri di prelocazione dalla formula del canone semestrale (VP), ai sensi del vigente art. 13 del contratto di locazione finanziaria del 30.5.2011, come già in precedenza riportato, è stabilito che il valore risultante dalla somma tra l'importo dei lavori, incluse le varianti in corso d'opera e gli oneri di prelocazione, sia moltiplicato per il fattore di attualizzazione semestrale ed il risultato sia a sua volta moltiplicato per il tasso di riferimento rappresentato dall'euribor rilevato due giorni lavorativi antecedenti la data di inizio della locazione finanziaria, sommato algebricamente al margine mentre, diversamente, a seguito di possibile previsione di anticipazione della loro corresponsione in alcune rate prima dell'inizio della locazione finanziaria verrebbe contrattualmente disciplinato il correlato configurato scorporo degli oneri di prelocazione dalla formula del canone semestrale che consentirebbe di ridurre durante il corso della stessa il relativo impatto finanziario sui Bilanci regionali, così come più innanzi dettagliato nell'Analisi di convenienza del 29.12.2020 acclarata al prot. n. 5066/A11000 del 26.1.2021;

preso atto dell'Analisi di Convenienza del 25.6.2021, pervenuta agli atti della Direzione competente in data 28.6.2021 ed acquisita al prot. n. 81859/A11000 del 29/6/2021, sulle modalità di corresponsione degli oneri di prelocazione, svolta da Società esterna (Finance Active Italia S.r.l. con sede in Milano Piazza IV Novembre 7 – 20124);

considerato in particolare che secondo quanto evidenziato nell'Analisi economico-finanziaria predisposta dalla suddetta Società:

- *"omissis....Risulta essere più conveniente, per la Regione, corrispondere gli oneri di prelocazione già maturati entro il 31 luglio 2021, e successivamente corrispondere i maturandi oneri alle scadenze contrattuali previste (fino al 31/12/2022 convenzionalmente abbiamo ipotizzato pagamenti al 30/06 e 31/12), rispetto al pagamento rateizzato (comprensivo di interessi) lungo la durata ventennale del leasing. ...."*

- nell'Analisi agli atti del procedimento è, fra le diverse cose, riportato che:

*"Il pagamento dilazionato (ri-finanziato nel leasing) degli oneri di pre-locazione, oltre a generare rilevanti interessi aggiuntivi (circa 4M di euro), presenta un valore finanziario maggiore rispetto al*

*pagamento immediato, se il valore attuale è calcolato sulla base della curva BTP senza spread. La convenienza si otterrebbe scontando i flussi con una curva BTP maggiorata di un margine di circa lo 0,39%.*

*Tale livello, seppur accettabile come misura di maggior rischiosità della Regione rispetto allo Stato italiano, è superiore a quanto mediamente applicato da Cdp per nuovi mutui: considerando le condizioni in essere dal 25/06/2021 al 02/07/2021 tale spread è pari a circa lo 0,20% in aggiunta a quanto rilevato sui mercati come rendimento implicito dei titoli BTP per scadenze ventennali (alla data di pubblicazione, 25/06/2021). ..... omissis.”*

Preso atto che da parte degli uffici della Direzione Risorse Finanziarie Patrimonio in merito all'operazione di partenariato pubblico-privato del leasing in costruendo sono state formulate le seguenti osservazioni: “come illustrato dalla letteratura e dalla giurisprudenza in materia di locazione finanziaria di opera pubblica, il leasing immobiliare pubblico in costruendo può costituire uno strumento alternativo alla concessione di costruzione e di gestione o al project financing, tendente alla realizzazione di opere direttamente utilizzate dalla pubblica amministrazione, con l'ausilio di capitali privati, che tale forma di leasing deve comprendere anche la remunerazione dei fattori della produzione, oltre che i costi di costruzione dell'opera pubblica e l'esatta determinazione degli impegni finanziari e che pertanto il leasing immobiliare in costruendo, assurge a schema negoziale avente una propria causa autonoma rispetto alle tradizionali forme di leasing. In particolare, la funzione economico-sociale che si realizza attiene al vantaggio per la pubblica amministrazione di ottenere la disponibilità immediata di un'opera pubblica funzionale al raggiungimento degli scopi istituzionali, senza doverne pagare per intero ed in un'unica soluzione il prezzo di acquisto, con possibilità di traslare parte dei rischi finanziari e di costruzione sulla controparte contrattuale, adeguatamente remunerata, e di generare flussi di cassa positivi derivanti dalla resa di un servizio pubblico efficiente”.

Preso atto che da parte dei competenti Uffici finanziari della Direzione Risorse finanziarie e patrimonio é stata redatta aggiornata Analisi costi – benefici dell'operazione di leasing in costruendo in esame, agli atti della Direzione stessa, mediante utilizzo della metodologia del **valore attuale netto** (in sigla V.A.N.), metodologia con la quale si definisce il valore attuale di una serie attesa di flussi di cassa non solo sommandoli contabilmente, ma attualizzandoli sulla base del tasso di rendimento (costo-opportunità dei mezzi propri);

considerato che:

- detta Analisi ha tenuto conto di una serie di fattori, al cui dettaglio si fa integrale rinvio per relationem, fra i quali il costo di costruzione dell'opera (inclusi gli oneri di bonifica), la quantificazione dei possibili risparmi delle spese delle sedi da dismettere a seguito della presa in consegna del nuovo Palazzo Unico, la quantificazione degli oneri di prelocazione e della rata di leasing sulla base delle ipotizzate previsioni della bozza di Atto integrativo al contratto di leasing, la sintesi delle condizioni finanziarie per i finanziamenti della Cassa Depositi e Prestiti per le attualizzazioni, la quantificazione monetaria dei benefici sociali in termini di riduzione di inquinanti atmosferici di diverso ordine a seguito della fruibilità della Nuova Sede Unica;
- tale Analisi Costi-benefici - pur non prendendo in considerazione (secondo quanto precisato dalla medesima) i futuri benefici di riqualificazione del tessuto urbano in termini di rivalutazione del valore degli immobili in quanto tale specifico fattore sarebbe, tra l'altro, caratterizzato da un certo grado di aleatorietà, né i futuri benefici relativi ai dipendenti regionali in termini di risparmio di tempo e di impatto economico generati dagli esborsi giornalieri determinati dal trasferimento dei dipendenti regionali presso la Nuova Sede Unica in quanto sarebbero vantaggi diretti solamente ad una categoria specifica di residenti in Piemonte - evidenzia che il risultato in termini economico finanziari della valutazione del progetto del leasing in costruendo regionale appare essere in linea con un indice positivo di **valore attuale netto (V. A. N.)**, indice che emerge positivo sia per il caso

(come da relativa bozza Analisi Costi – benefici di cui a e-mail del 2.2.2021) in cui la Regione Piemonte venga a beneficiare definitivamente dell'”abbuono parziale” degli oneri di prelocazione di € 2.185.831,29 concesso dal Soggetto Finanziatore (come descritto in premessa) sia per il caso (come da relativa aggiornata Analisi Costi – benefici del 23.6.2021 acquisita in data 29.6.2021 al prot. n. 81888/A11000 agli atti della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio) in cui la Regione Piemonte dovesse eventualmente rimborsare entro il 28.2.2023 tale somma al Soggetto Finanziatore al verificarsi della circostanza indicata (eventuale differimento del termine del 31.1.2022 previsto per l’inizio della locazione finanziaria /collaudo provvisorio oltre la data del 31.1.2023);

preso atto dei risultati delle sopra citate analisi economico-finanziarie e costi-benefici, acquisite agli atti della Direzione competente, in ordine alla convenienza dell’operazione complessiva di *leasing in costruendo* di cui trattasi come richiamate in premessa;

preso atto inoltre di quanto comunicato dal R.U.P. dell’appalto dei lavori di cui trattasi con nota prot. n. 14335/XST024 del 16.3.2021 in merito alle possibili tempistiche previste per l’ultimazione dell’opera, nonché dei contenuti del Verbale della Commissione di Collaudo n. 40 del 22.4.2021, alla presenza altresì del Direttore Risorse Finanziarie e Patrimonio, del R.U.P. e della Direzione Lavori, nel quale Verbale viene riportato, fra le diverse cose, che:

*“Il Presidente dichiara che il Collaudo Statico è già stato effettuato per quanto riguarda la Torre e il*

*Centro servizi/asilo, resta ancora da fare per la struttura di Ingresso principale della Torre, le Passerelle di collegamento al piano L2 e le Scale Antincendio del Centro Servizi. Se la Direzione Lavori fornisce, nei tempi stabiliti, i certificati dei materiali non ci sono problemi a certificare il collaudo statico entro il 2022. .... omissis .....*

*Il Presidente, in qualità di Collaudatore Statico, dichiara che appena riceve i certificati dei materiali può procedere con il Collaudo Statico definitivo, mentre ritiene che il Collaudo Amministrativo non è urgente come quello statico al fine dell’ottenimento dell’agibilità. ....omissis.....*

*Il DL, arch. B. SMANIA, dichiara che lui non vede particolari problemi per la documentazione (poiché un gruppo dedicato di Colleghi se ne occupa già) e che essa verrà trasmessa alla Commissione di Collaudo..... omissis*

Il dott. G. LEPRI chiede al DL, al RUP e alla Commissione di Collaudo, se supponendo che i lavori della Torre finiscano entro dicembre 2021, entro il 2022, cioè entro un anno dalla consegna della Torre, si possa ritenere di potere presentare la richiesta di agibilità.

*Il RUP risponde affermativamente..... omissis”;*

considerato che, come riportato in premessa, con Determinazione dirigenziale n. 342/XST024 del 7.6.2021 é stata approvata la perizia suppletiva e di variante n. 9 a seguito della quale il nuovo importo dei lavori a corpo risulta aumentato e conseguentemente rideterminato in complessivi € 236.639.901,64, di cui € 228.183.210,50 per lavori al netto del ribasso, € 631.943,84 per Liste in Economia (da n. 1 a n. 46) e € 7.824.747,20 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, restando salvi gli effetti economici che la c.d. ex Perizia suppletiva e di variante n. 5/Atto ricognitivo produrrà sul contratto d’appalto di cui trattasi;

rilevate le considerazioni espresse dall’Avvocatura Regionale in ordine alla possibile interpretazione della disciplina del contratto di locazione finanziaria in tema di termine previsto per l’inizio della locazione finanziaria/collaudo provvisorio, di risoluzione/recesso contrattuale ai sensi dei relativi articoli 5 e 17 e le valutazioni espresse circa i rischi di causa;

considerato che l’art. 18, lett. b) del contratto di locazione finanziaria del 30.5.2011 testualmente recita:

*“L’Utilizzatore e la Concedente si impegnano sin d’ora ad acconsentire il perfezionamento delle eventuali scritture integrative e modificative del presente Contratto che si rendessero necessarie per il buon fine dell’operazione di Locazione Finanziaria e per l’eventuale cessione dei diritti della Concedente.”;*

riscontrata, tenuto conto di tutto quanto esposto, l’occorrenza di adeguare alcune illustrate clausole relative alle prestazioni del contratto di locazione finanziaria stipulato con l’A.T.I. Finanziatrice al fine di allineare lo stesso alle variazioni intervenute nel contratto d’appalto dei lavori in corso con l’A.T.I. Costruttrice cui il contratto di leasing risulta *“funzionalmente collegato”* nell’ambito dell’operazione complessiva del leasing in costruendo di cui trattasi;

considerato che l’Avvocatura Regionale con nota prot. n. 29002 del 21.6.2021, acquisita in pari data al prot. n. 76880/A11000, ha reso parere finale circa i contenuti delle ipotizzate modifiche, così come aggiornate a seguito dell’ultima riunione fra le Parti in data 14.6.2021, al contratto di locazione finanziaria di opera pubblica a riguardo della variazione del termine originariamente stabilito per l’inizio della locazione Finanziaria /collaudo provvisorio (che tiene conto di tutte le vicende intervenute successivamente alla sottoscrizione del contratto originario di locazione finanziaria, dell’approvazione della perizia di variante n. 9 e dell’ultimo cronoprogramma approvato), della modificazione dell’importo complessivo dei lavori risultante dalle perizie di variante, nei limiti massimi previsti dal contratto del 30.5.2011 lasciando inalterata la disciplina del recesso e risoluzione fra le Parti di cui ai citati artt. 5 e 17, del possibile conseguente adeguamento dell’art. 18 del contratto riguardante gli adempimenti relativi alla proroga della durata del diritto di superficie, nonché delle prefigurate variazioni (secondo una delle possibili interpretazioni prospettate dall’Avvocatura Regionale nel parere del 22.1.2021) in merito all’anticipazione della corresponsione, in alcune rate, degli oneri di prelocazione prima dell’inizio della locazione finanziaria con scorporo degli stessi dalla formula del calcolo del canone di locazione;

preso atto che in ordine a tali ipotesi di variazione al contratto di leasing l’Avvocatura regionale nel suddetto parere finale ha comunicato di non rinvenire, sotto il profilo giuridico, modifiche *“peggiorative”* rispetto al contratto del 30.5.2011, tali da impedire l’approvazione dell’Atto integrativo medesimo, rimettendo agli uffici degli organi regionali competenti la valutazione della necessità delle modifiche, anche alla luce delle valutazioni economiche e finanziarie già agli atti della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio;

ritenuto pertanto, tenuto conto delle valutazioni legali e delle analisi economiche finanziarie sopra citate, delle considerazioni tecniche contenute nel Verbale della Commissione di Collaudo del 22.4.2021, per il buon fine dell’operazione di leasing in costruendo regionale nel perseguimento del superiore interesse pubblico dell’Ente al compimento dell’Opera regionale di rilevanza strategica, di autorizzare l’adozione, a cura della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, di Atto integrativo al contratto di locazione finanziaria del 30.5.2011 a suo tempo sottoscritto tra la Regione Piemonte e l’A.T.I. di Banche Finanziatrici per la realizzazione, mediante locazione finanziaria di opere pubbliche ex art. 160 bis del D.lgs. n. 163/2006 s.m.i., del nuovo complesso amministrativo ed istituzionale della Regione Piemonte, sulla base delle seguenti indicazioni:

**> Inizio locazione finanziaria**

° Ridefinizione del termine stabilito dell’art. 5 del Contratto di locazione finanziaria per l’inizio della locazione stessa mediante indicazione di termine, individuato nella data del 31.1.2022, entro il quale far decorrere l’inizio del contratto di locazione finanziaria con relativo pagamento dei canoni, fermo restando che, come già previsto dall’art. 5 del contratto di locazione originario, la *Data di Inizio della Locazione Finanziaria* sarà differita automaticamente in caso di ritardi nella Presa in Consegna Anticipata o nel Collaudo Provvisorio dell’Opera rispetto al termine sopra previsto a qualunque causa dovuti, incluso per causa di forza maggiore o per cause attribuibili al

Soggetto Realizzatore o all'Utilizzatore. In tal caso, la Concedente non avrà diritto di risolvere il presente Contratto e ad ottenere indennizzi o risarcimenti, salvo l'incremento dell'importo degli Oneri di Prelocazione.

Come parimenti previsto dal contratto originario, qualora a causa dei suddetti ritardi la Presa in Consegna Anticipata o il Collaudo Provvisorio dell'Opera avvengano oltre la data che cade 36 mesi successivi alla data sopra indicata, l'Utilizzatore avrà il diritto di negoziare con la Concedente entro 120 (centoventi) giorni nuovi termini e condizioni della Locazione Finanziaria. In caso di esito negativo di tale negoziazione le Parti avranno la facoltà di risolvere il Contratto.

> **Oneri di prelocazione:**

° Definizione di metodo di computo degli oneri di prelocazione che, onde ridurre nel corso della locazione finanziaria il relativo impatto finanziario sui Bilanci regionali, stabilisca il loro scorporo dalle formule del canone semestrale in dipendenza della previsione di corresponsione da parte della Regione, in via anticipata all'inizio della locazione finanziaria (da intendersi quale presa in consegna dell'opera) mediante alcune rate a determinate scadenze a partire dalla prima rata inerente gli Oneri di Prelocazione maturati fino al 31 dicembre 2020 da pagare entro il 31.7.2021 per l'importo di € 15.331.409,81 (quale differenza trail totale degli oneri di prelocazione maturati fino al 31 dicembre 2020 pari ad € 17.517.241,10 e la somma di € 2.185.831,29 quale parziale "abbuono" sugli oneri di prelocazione stessi, maturati nel periodo di fermo cantiere verificatosi nel corso di realizzazione dell'Opera.

La Regione Piemonte si impegna a corrispondere alla Concedente gli ulteriori Oneri di Prelocazione maturati e maturandi a decorrere dall'1.1.2021 fino al momento della *Data di Inizio* della Locazione Finanziaria, anche nell'ipotesi questa fosse differita come contrattualmente previsto, Oneri che saranno determinati semestre per semestre e dovranno essere corrisposti entro il 31 luglio di ogni anno, per quelli maturati dal 01 gennaio al 30 giugno di ogni anno, ed entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di maturazione, per quelli maturati dal 01 luglio al 31 dicembre di ogni anno. Per il periodo intercorrente tra l'ultimo semestre contabilizzato e la data di inizio locazione finanziaria, ove quest'ultima cada in una data antecedente al 30 giugno od al 31 dicembre, gli oneri di prelocazione verranno determinati imputando al relativo calcolo i giorni di calendario intercorrenti tra l'ultimo semestre contabilizzato e una delle due date e dovranno essere corrisposti entro l'ultimo giorno del mese successivo alla data di inizio locazione finanziaria; gli Oneri di Prelocazione così calcolati non matureranno a loro volta interessi e non saranno considerati Pagamenti in Fase di Costruzione;

nel caso di differimento del termine del 31.1.2022 (previsto per l'inizio della locazione finanziaria /collaudo provvisorio) oltre la data del 31.1.2023, la Regione Piemonte non avrà diritto all'abbuono degli oneri di prelocazione, impegnandosi al rimborso alla Concedente entro la data del 28.2.2023, restando salvi gli esiti di trattative a condizioni migliorative per la Regione Piemonte che la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio é autorizzata sul punto a intrattenere con il Soggetto Finanziatore.

> **Canoni di locazione finanziaria:**

° Conferma che nessuna rata del Canone Base Semestrale Posticipato potrà essere corrisposta dalla Regione Piemonte sino al Collaudo o all'eventuale presa in Consegna Anticipata del bene.

> **Importo Lavori e Aumento Importo lavori**

° L'art. 8 (Importo Lavori ) del contratto riportante l'importo dei lavori d'appalto finanziati verrà ridefinito con indicazione del corrispettivo globale pattuito nel Contratto di Appalto pari ad Euro 228.815.154,44 (lavori in economia inclusi: liste da 1 a 46) oltre IVA, aumentato dell'importo di Euro 7.824.747,20 oltre IVA, relativo agli oneri per la sicurezza e la salute nel cantiere non soggetto a ribasso, e così per un importo complessivo di euro 236.639.901,64 oltre IVA come aumentato e rideterminato per effetto degli importi derivanti e determinati nelle varianti n. 6, 7, 8 e 9 approvate. In ogni caso, l'importo complessivo finanziato non potrà superare l'importo di Euro 249.959.000,00 oltre IVA.

° L'art. 9 (Aumento Importo Lavori) del contratto verrà formulato riportando, come già previsto dal contratto del 30.5.2011, che l'Utilizzatore è contrattualmente autorizzato a concordare con il Soggetto Realizzatore aumenti dell'Importo dei Lavori, conseguenti all'adozione di varianti in corso d'opera nelle ipotesi di cui all'art. 132 del Codice dei Contratti Pubblici, ovvero altri aumenti dell'importo dei Lavori a qualunque titolo, a condizione che siano comunque inerenti l'Opera. L'Utilizzatore è anche autorizzato ad effettuare pagamenti rientranti nel quadro economico di gara, anche se a soggetti diversi dal Soggetto Realizzatore, sempre a condizione che siano inerenti all'Opera, restando inteso che tali pagamenti si intenderanno comunque rientranti nell'Importo dei Lavori.

A modifica dell'art. 9 lo stesso verrà riformulato indicando che qualunque aumento dell'Importo dei Lavori si intenderà contrattualmente espressamente approvato dalla Concedente, entro tuttavia il limite massimo dell'importo dei lavori finanziato di Euro 249.959.000,00 oltre IVA, riportato al precedente articolo 8 del contratto come sopra ridefinito. Eventuali aumenti dell'Importo dei Lavori oltre tale somma (a qualunque ragione dovuti) dovranno essere espressamente concordati con la Concedente prima dell'esecuzione dei lavori stessi. La Concedente non negherà irragionevolmente il proprio consenso a tali aumenti. L'Utilizzatore avrà comunque facoltà, qualora la Concedente non sia disposta ad autorizzare tali aumenti, di obbligarsi a versare l'importo necessario alla Concedente a titolo di Canone Iniziale alla Data di Inizio della Locazione Finanziaria. In tal caso l'Importo dei Lavori si intenderà aumentato in misura corrispondente, la Concedente effettuerà regolarmente i Pagamenti in Fase di Costruzione e su tali importi matureranno regolarmente gli Oneri di Prelocazione.

#### ➤ **Modifiche al contratto e Patti integrativi**

Riformulazione dell'art. 18 del contratto secondo contenuti volti ad assicurare il rispetto di quanto previsto all'art. 6 lettera c), del Contratto con impegno dell'Utilizzatore e del Concedente, qualora fosse prorogata la durata del Contratto ai sensi dell'articolo 5 o per qualsiasi altra ragione, a partecipare e consentire al perfezionamento degli atti anche notarili, le cui spese saranno ripartite tra le parti, che si rendessero necessari ad adeguare la durata del diritto di superficie concesso alla Concedente sull'area indicata nello stesso art. 6, alla effettiva Data di Scadenza della Locazione Finanziaria in conseguenza della ridefinizione del termine stabilito per l'inizio della locazione finanziaria.

Dato atto che, sulla base delle disposizioni in materia di pagamenti previste dal contratto di locazione finanziaria ridefinibili dall'Atto integrativo sulla base degli indirizzi sopra richiamati e del principio della competenza finanziaria potenziata di cui al D.lgs. n. 118/2011 s.m.i. in relazione all'esigibilità delle obbligazioni perfezionabili, alla copertura finanziaria della spesa presunta derivante dal suddetto Atto integrativo al contratto di leasing si farà fronte con le risorse della Missione 01, Programma 0105, già stanziata sul Bilancio di previsione finanziario 2021-2023, come di seguito indicato:

- per l'anno 2021 € 16.390.127,38 per oneri di prelocazione;
- per l'anno 2022 € 2.103.077,30 per oneri di prelocazione e € 7.961.917,56 per canone di leasing;
- per l'anno 2023 € 1.256.881,13 per oneri di prelocazione e € 15.950.470,16 per canone di leasing;

ritenuto conseguentemente:

- di autorizzare la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio all'assunzione degli atti amministrativi e contabili per la copertura finanziaria del contratto di locazione finanziaria in argomento sul Bilancio regionale nell'ambito delle risorse della Missione 01 Programma 0105 per le relative registrazioni e annotazioni contabili per le previste sopra esposte spese presunte annuali con annotazione a decorrere dall'anno 2024 dell'importo della spesa annua presunta per canoni di locazione finanziaria di € 15.950.470,16;

- di autorizzare il Direttore della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio alla stipula e sottoscrizione del suddetto Atto integrativo al contratto di locazione finanziaria ex art. 160 bis D.lgs. n. 163/2006 s.m.i., in essere con l'A.T.I. Finanziatrice, e all'adozione di tutti gli atti a tal fine occorrenti e conseguenti, previa adozione di determinazione dirigenziale di approvazione dello schema di Atto integrativo con impegno ed annotazione delle spese presunte, sopra riportate, per oneri di prelocazione e canoni di leasing in favore della suddetta A.T.I. di Banche Finanziatrici;  
visti:

- il D.P.R. 21.12.1999, n. 554: *Regolamento d'attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici, 11.2.1994, n. 109*, e ss.mm.ii., applicabile all'appalto del leasing regionale in costruendo della Regione Piemonte;  
- il D.M. n. 145/2000 e s.m.i.: *Regolamento recante il capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici* e ss.mm.ii., applicabile all'appalto del leasing regionale in costruendo della Regione Piemonte;  
- il D.Lgs. 12.4.2006, n. 163: *Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE E 2004/18/CE*, e ss.mm.i. applicabile all'appalto del leasing regionale in costruendo della Regione Piemonte;

visti altresì:

- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii. "*Norme generali sull'ordinamento dei lavori alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*" e s.m.i.; ;  
- gli artt. 17 e 18 della L.R. 28.7.2008, n. 23 "*Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza ed il personale*" e s.m.i e ss.mm.ii.;  
- il D.lgs n. 118 /2011 "*Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza ed il personale*" e ss.mm.ii;  
- la D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016 *Approvazione della "Disciplina del sistema dei controlli interni". Parziale revoca della D.G.R. n. 8-29910 del 13.4.2000*";  
- la D.G.R. n. 12-5546 del 29.8.2017 "*Linee guida in attuazione della D.G.R. 1-4046 del 17.10.2016 in materia di rilascio del visto preventivo di regolarità contabile e altre disposizioni in materia contabile*" e la circolare prot. n. 30568/A1102A del 2 ottobre 2017 "*Istruzioni operative in materia di rilascio del visto preventivo di regolarità contabile*";  
- le Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42" e s.m.i., con particolare riferimento al principio contabile della competenza finanziaria, che costituisce il criterio di imputazione all'esercizio finanziario delle obbligazioni giuridicamente perfezionate passive;  
- la Legge regionale n. 7 del 12/04/2021 "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale di previsione 2021-2023 (Legge di stabilità regionale 2021)*";  
- la Legge regionale 15 aprile 2021, n. 8 "*Bilancio di previsione finanziario 2021-2023*" ;  
- la D.G.R. n. 1 - 3115 del 19.04.2021 Legge regionale 15 aprile 2021, n. 8 "*Bilancio di previsione finanziario 2021-2023*". Approvazione del Documento Tecnico di Accompagnamento e del Bilancio Finanziario Gestionale 2021-2023. Disposizioni di natura autorizzatoria ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del D.lgs. 118/2011 s.m.i.;

verificata, ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs. n. 118/2011 s.m.i., la capienza dello stanziamento di competenza delle risorse della Missione 01 Programma 0105 stanziato sul Bilancio finanziario gestionale 2021-2023 e la compatibilità del programma di pagamento con le regole di finanza pubblica;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016, come modificata dalla D.G.R. 1-3361 del 14 giugno 2021;

tutto ciò premesso, considerato e ritenuto la Giunta Regionale, unanime

*delibera:*

- di approvare gli indirizzi descritti in premessa per l'adozione, a cura della Direzione Risorse Finanziarie, di un Atto integrativo di contratto di locazione finanziario di cui a scrittura privata del 30.5.2011 autenticata rep. 21962, Atti n. 14425, Notaio Andrea Ganelli di Torino a suo tempo stipulato con l'A.T.I. di Banche finanziatrice aggiudicataria in seguito A.T.I. M.P.S. Leasing & Factoring S.p.A. (Capogruppo Mandataria con sede in Siena, via Aldo Moro n. 11/13, ) - UBI Leasing S.p.A. - ICCREA Banca Impresa S.p.A. - S.p.A. - SARDALEASING S.p.A. - CREDITO VALTELLINESE S.p.A. per la realizzazione, mediante leasing in costruendo ex art. 160 bis del D.lgs. n. 163/2006 s.m.i., del nuovo complesso amministrativo ed istituzionale della Regione Piemonte (codice CUP: J19I06000100002 – codice CIG: 0386453F16), sulla base delle seguenti indicazioni:

**> Inizio locazione finanziaria**

° Ridefinizione del termine stabilito dell'art. 5 del Contratto di locazione finanziaria per l'inizio della locazione stessa mediante indicazione di termine, individuato nella data del 31.1.2022, entro il quale far decorrere l'inizio del contratto di locazione finanziaria con relativo pagamento dei canoni, fermo restando che, come già previsto dall'art. 5 del contratto di locazione originario, la *Data di Inizio della Locazione Finanziaria* sarà differita automaticamente in caso di ritardi nella Presa in Consegna Anticipata o nel Collaudo Provvisorio dell'Opera rispetto al termine sopra previsto a qualunque causa dovuti, incluso per causa di forza maggiore o per cause attribuibili al Soggetto Realizzatore o all'Utilizzatore. In tal caso, la Concedente non avrà diritto di risolvere il Contratto e ad ottenere indennizzi o risarcimenti, salvo l'incremento dell'importo degli Oneri di Prelocazione.

Come parimenti previsto dal contratto originario, qualora a causa dei suddetti ritardi la Presa in Consegna Anticipata o il Collaudo Provvisorio dell'Opera avvengano oltre la data che cade 36 mesi successivi alla data sopra indicata, l'Utilizzatore avrà il diritto di negoziare con la Concedente entro 120 (centoventi) giorni nuovi termini e condizioni della Locazione Finanziaria. In caso di esito negativo di tale negoziazione le Parti avranno la facoltà di risolvere il Contratto.

**> Oneri di prelocazione:**

° Definizione di metodo di computo degli oneri di prelocazione che, onde ridurre nel corso della locazione finanziaria il relativo impatto finanziario sui Bilanci regionali, stabilisca il loro scorporo dalle formule del canone semestrale in dipendenza della previsione di corresponsione da parte della Regione, in via anticipata all'inizio della locazione finanziaria (da intendersi quale presa in consegna dell'opera) mediante alcune rate a determinate scadenze a partire dalla prima rata inerente gli Oneri di Prelocazione maturati fino al 31 dicembre 2020 da pagare entro il 31.7.2021 per l'importo di € 15.331.409,81 (quale differenza trail totale degli oneri di prelocazione maturati fino al 31 dicembre 2020 pari ad € 17.517.241,10 e la somma di € 2.185.831,29 quale parziale "abbuono" sugli oneri di prelocazione stessi, maturati nel periodo di fermo cantiere verificatosi nel corso di realizzazione dell'Opera.

La Regione Piemonte si impegna a corrispondere alla Concedente gli ulteriori Oneri di Prelocazione maturati e maturandi a decorrere dall'1.1.2021 fino al momento della *Data di Inizio* della Locazione Finanziaria, anche nell'ipotesi questa fosse differita come contrattualmente previsto, Oneri che saranno determinati semestre per semestre e dovranno essere corrisposti entro il 31 luglio di ogni



anno, per quelli maturati dal 01 gennaio al 30 giugno di ogni anno, ed entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di maturazione, per quelli maturati dal 01 luglio al 31 dicembre di ogni anno. Per il periodo intercorrente tra l'ultimo semestre contabilizzato e la data di inizio locazione finanziaria, ove quest'ultima cada in una data antecedente al 30 giugno od al 31 dicembre, gli oneri di prelocazione verranno determinati imputando al relativo calcolo i giorni di calendario intercorrenti tra l'ultimo semestre contabilizzato e una delle due date e dovranno essere corrisposti entro l'ultimo giorno del mese successivo alla data di inizio locazione finanziaria; gli Oneri di Prelocazione così calcolati non matureranno a loro volta interessi e non saranno considerati Pagamenti in Fase di Costruzione;

nel caso di differimento del termine del 31.1.2022 (previsto per l'inizio della locazione finanziaria /collaudo provvisorio) oltre la data del 31.1.2023, la Regione Piemonte non avrà diritto all'abbuono degli oneri di prelocazione, impegnandosi al rimborso alla Concedente entro la data del 28.2.2023, restando salvi gli esiti di trattative a condizioni migliorative per la Regione Piemonte che la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio é autorizzata sul punto a intrattenere con il Soggetto Finanziatore;

➤ **Canoni di locazione finanziaria:**

° Conferma che nessuna rata del Canone Base Semestrale Posticipato potrà essere corrisposta dalla Regione Piemonte sino al Collaudo o all'eventuale presa in Consegna Anticipata del bene.

➤ **Importo Lavori e Aumento Importo lavori**

° L'art. 8 (Importo Lavori ) del contratto riportante l'importo dei lavori d'appalto finanziati verrà ridefinito con indicazione del corrispettivo globale pattuito nel Contratto di Appalto pari ad Euro 228.815.154,44 (lavori in economia inclusi: liste da 1 a 46) oltre IVA, aumentato dell'importo di Euro 7.824.747,20 oltre IVA, relativo agli oneri per la sicurezza e la salute nel cantiere non soggetto a ribasso, e così per un importo complessivo di euro 236.639.901,64 oltre IVA come aumentato e rideterminato per effetto degli importi derivanti e determinati nelle varianti n. 6, 7, 8 e 9 approvate. In ogni caso, l'importo complessivo finanziato non potrà superare l'importo di Euro 249.959.000,00 oltre IVA.

° L'art. 9 (Aumento Importo Lavori) del contratto verrà formulato riportando, come già previsto dal contratto del 30.5.2011, che l'Utilizzatore è contrattualmente autorizzato a concordare con il Soggetto Realizzatore aumenti dell'Importo dei Lavori, conseguenti all'adozione di varianti in corso d'opera nelle ipotesi di cui all'art. 132 del Codice dei Contratti Pubblici, ovvero altri aumenti dell'importo dei Lavori a qualunque titolo, a condizione che siano comunque inerenti l'Opera. L'Utilizzatore è anche autorizzato ad effettuare pagamenti rientranti nel quadro economico di gara, anche se a soggetti diversi dal Soggetto Realizzatore, sempre a condizione che siano inerenti all'Opera, restando inteso che tali pagamenti si intenderanno comunque rientranti nell'Importo dei Lavori.

A modifica dell'art. 9 lo stesso verrà riformulato indicando che qualunque aumento dell'Importo dei Lavori si intenderà contrattualmente espressamente approvato dalla Concedente, entro tuttavia il limite massimo dell'importo dei lavori finanziato di Euro 249.959.000,00 oltre IVA, riportato al precedente articolo 8 del contratto come sopra ridefinito.

Eventuali aumenti dell'Importo dei Lavori oltre tale somma (a qualunque ragione dovuti) dovranno essere espressamente concordati con la Concedente prima dell'esecuzione dei lavori stessi. La Concedente non negherà irragionevolmente il proprio consenso a tali aumenti. L'Utilizzatore avrà comunque facoltà, qualora la Concedente non sia disposta ad autorizzare tali aumenti, di obbligarsi a versare l'importo necessario alla Concedente a titolo di Canone Iniziale alla Data di Inizio della Locazione Finanziaria. In tal caso l'Importo dei Lavori si intenderà aumentato in misura corrispondente, la Concedente effettuerà regolarmente i Pagamenti in Fase di Costruzione e su tali importi matureranno regolarmente gli Oneri di Prelocazione.

➤ **Modifiche al contratto e Patti integrativi**

Riformulazione dell'art. 18 del contratto secondo contenuti volti ad assicurare il rispetto di quanto previsto all'art. 6 lettera c), del Contratto con impegno dell'Utilizzatore e del Concedente, qualora

fosse prorogata la durata del Contratto ai sensi dell'articolo 5 o per qualsiasi altra ragione, a partecipare e consentire al perfezionamento degli atti anche notarili, le cui spese saranno ripartite tra le parti, che si rendessero necessari ad adeguare la durata del diritto di superficie concesso alla Concedente sull'area indicata nello stesso art. 6, alla effettiva Data di Scadenza della Locazione Finanziaria in conseguenza della ridefinizione del termine stabilito per l'inizio della locazione finanziaria;

- di dare atto che, sulla base delle disposizioni in materia di pagamenti previste dal contratto di locazione finanziaria ridefinibili dall'Atto integrativo secondo gli indirizzi richiamati in premessa e del principio della competenza finanziaria potenziata di cui al D.lgs. n. 118/2011 s.m.i. in relazione all'esigibilità delle obbligazioni perfezionabili, alla copertura finanziaria della spesa presunta obbligatoria derivante dal suddetto Atto integrativo al contratto di leasing si farà fronte con le risorse della Missione 01, Programma 0105, già stanziata sul Bilancio finanziario gestionale regionale 2021-2023, come segue:

- per l'anno 2021 € 16.390.127,38 per oneri di prelocazione;
- per l'anno 2022 € 2.103.077,30 per oneri di prelocazione e € 7.961.917,56 per canone di leasing;
- per l'anno 2023 € 1.256.881,13 per oneri di prelocazione e € 15.950.470,16 per canone di leasing;

- di autorizzare la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio all'assunzione degli atti amministrativi e contabili per la copertura finanziaria del contratto di locazione finanziaria in argomento sul Bilancio regionale nell'ambito delle risorse della Missione 01 Programma 0105 per le relative registrazioni e annotazioni contabili per le sopra esposte spese presunte annuali con annotazione a decorrere dall'anno 2024 dell'importo della spesa annua presunta per canoni di locazione finanziaria di € 15.950.470,16;

- di autorizzare il Direttore della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio alla stipula e sottoscrizione del suddetto Atto integrativo al contratto di locazione finanziaria ex art. 160 bis D.lgs. n. 163/2006 s.m.i., in essere con l'A.T.I. Finanziatrice e all'adozione di tutti gli atti a tal fine occorrenti e conseguenti, previa adozione di determinazione dirigenziale di approvazione dello schema di Atto integrativo e di impegno ed annotazione delle suddette spese presunte, sopra riportate, per oneri di prelocazione e canoni di leasing in favore della suddetta A.T.I. di Banche Finanziatrici.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010, nonché nel sito istituzionale dell'Ente, nella sezione Amministrazione Trasparente, ai sensi dell'art. 37 del D.lgs. n. 33/2013 s.m.i..

(omissis)