

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

31 gennaio 2017

Convocata la Giunta presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre al Vicesindaco Guido MONTANARI, gli Assessori:

Marco GIUSTA
Maria LAPIETRA
Francesca Paola LEON
Federica PATTI

Paola PISANO
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Sonia SCHELLINO

Assenti per giustificati motivi gli Assessori: Roberto FINARDI - Stefania GIANNUZZI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: PEC CENTRO DIREZIONALE INTESA SAN PAOLO - Z.U.T. AMBITO 8.18/SPINA 2 - PORTA SUSÀ. OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO INTERRATO VIA NINO BIXIO (LOTTI A E B). APPROVAZIONE VARIANTE IN AUMENTO AL PROGETTO ESECUTIVO DEL LOTTO B PER UN IMPORTO DI EURO 26.998,72.

Proposta dell'Assessora Lapietra e del Vicesindaco Montanari.

L'area interessata dal Piano Esecutivo Convenzionato è localizzata nell'Ambito di Trasformazione Urbana "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa", ubicato all'incrocio tra il futuro viale della Spina Centrale e corso Vittorio Emanuele II.

La società Intesa Sanpaolo S.p.A. è proprietaria dell'area di superficie catastale pari a 6.815 mq., con annessi diritti edificatori di 50.000 mq. di SLP, compresa tra corso Vittorio Emanuele II, corso Inghilterra, via Cavalli ed il giardino pubblico "Nicola Grosa", a seguito di alienazione da parte della Città in esito ad apposita procedura di evidenza pubblica perfezionatasi con aggiudicazione definitiva in data 22 dicembre 2005. L'area è stata, come noto, acquisita al fine di realizzare un edificio "a torre" ove localizzare il Centro Direzionale della Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 20 dicembre 2005. Con la variante urbanistica n. 124 al P.R.G., ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge 56/1977 e s.m.i., approvata il 13 febbraio 2006, veniva previsto il trasferimento di diritti edificatori comunali da altri Ambiti della Spina Centrale all'Ambito Porta Susa, al fine di rendere possibile la realizzazione del citato edificio "a torre".

A seguito di sottoscrizione del contratto preliminare di vendita, perfezionatosi con atto di compravendita definitivo del 27 dicembre 2006, la Società Intesa Sanpaolo S.p.A., in conformità con quanto prescritto nella scheda normativa di P.R.G., attivava una consultazione internazionale su inviti per la progettazione del nuovo Centro Direzionale della Società stessa, con scelta finale del progetto dell'arch. Renzo Piano.

Vista, poi, la specificità della tipologia di edificio "a torre" che comporta un significativo sviluppo volumetrico, sia per la necessità di prevedere dei sistemi connettivi di distribuzione e sia per le particolari tecniche costruttive, attente al perseguimento della massima efficienza energetica, con variante urbanistica n. 164 al P.R.G., ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge 56/1977 e s.m.i., veniva modificata la scheda normativa dell'Ambito allo scopo di evitare soluzioni progettuali eccessivamente "sacrificate", con conseguenze negative sulla qualità e sul "respiro" della progettazione.

In data 13 febbraio 2009 il Proponente ha presentato alla Città proposta di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R., riguardante l'area di sua proprietà e il progetto preliminare complessivo delle opere di urbanizzazione in parte a scomputo e in parte a cura e spese del proponente, costituite da:

1. Parcheggio Nino Bixio (Lotto A – Lotto B);
2. Opere di urbanizzazione a contorno della Torre Sanpaolo;
3. Riqualficazione Giardino Grosa.

Il Piano Esecutivo Convenzionato e relativo progetto preliminare complessivo delle opere, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 201 del 9 dicembre 2009 (mecc. 2009 04330/009) esecutiva dal 22 dicembre 2009.

In esecuzione della succitata deliberazione (mecc. 2009 04330/009), è stata formalizzata,

con atto a rogito Notaio Morone in data 31 dicembre 2009, Rep. n. 367175 Raccolta 21733 registrato a Torino l'8 gennaio 2010 al n. 714, apposita Convenzione tra la Città e la Società Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino – piazza San Carlo n. 156.

Con deliberazione n. 432 della Giunta Comunale del 14 maggio 2013 (mecc. 2013 02127/033) esecutiva dal 28 maggio 2013 è stato approvato il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo relative alla realizzazione del parcheggio pubblico interrato di Via Nino Bixio Lotto A secondo il quadro economico di cui a seguire:

Importo lordo opere a scomputo	Euro	317.615,80
Ribasso 10% (deliberazione Giunta Comunale mecc. 2007 02672/009)	<u>Euro</u>	<u>31.761,58</u>
Importo netto a scomputo	Euro	285.854,22.

Con deliberazione della Giunta Comunale dell'8 aprile 2014 (mecc. 2014 01560/033) esecutiva dal 24 aprile 2014, è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative al parcheggio interrato di via Nino Bixio Lotto B, secondo il quadro economico di cui a seguire:

Importo lordo opere a scomputo	Euro	1.851.552,84
(di cui NON ribassate)	Euro	51.635,74
Totale a scomputo da ribassare	Euro	1.799.917,10
Ribasso 10% su Euro 1.799.917,10	Euro	179.991,71
Importo netto a scomputo	<u>Euro</u>	<u>1.671.561,13</u>
Opere a cura e spese proponenti		
Rustico parcheggio pubblico interrato	Euro	5.097.923,15
Opere varie	Euro	760.236,87
Totale opere a cura e spese proponente	<u>Euro</u>	<u>5.858.160,02.</u>

Pertanto il quadro economico complessivo per la realizzazione del parcheggio Nino Bixio (Lotto A - Lotto B), comprende sia le opere a scomputo che le opere a cura e spese, come schematizzato a seguito, per un importo totale di Euro 7.815.575,37, di cui Euro 1.957.415,35 a scomputo ed Euro 5.858.160,02 a cura e spese del proponente:

	Opere a scomputo	Opere a cura e spese	Totale complessivo
LOTTO A	Euro 285.854,22		
LOTTO B	Euro <u>1.671.561,13</u>	Euro <u>5.858.160,02</u>	
TOTALE	Euro 1.957.415,35	Euro 5.858.160,02	Euro 7.815.575,37.

Nel corso dei lavori sono emersi aspetti non valutabili in fase di realizzazione del progetto esecutivo che hanno determinato variazioni riguardanti la fognatura nera, lo spostamento delle reti WIND, lo spostamento delle reti TELECOM e FASTWEB e il rinvenimento nell'area del cortile della sede del Servizio Economato della Città, di serbatoi già inertizzati un tempo utilizzati per lo stoccaggio del gasolio da riscaldamento.

In conseguenza di ciò, con determinazione dirigenziale n. 456 del 29 luglio 2014, (mecc. 2014 03571/033) esecutiva dal 4 agosto 2014, è stata approvata una variante al progetto

esecutivo del lotto A in diminuzione di Euro 45.714,83.

I due Lotti sono ad oggi così descrivibili:

Lotto A: riguarda le fasi relative allo spostamento dei sottoservizi esistenti nelle aree che ospitano il futuro parcheggio comprese le attività che consentono di mantenere funzionanti gli edifici che gravitano in tale zona (quali ad esempio nuovi allacci alle reti del gas, alle reti elettriche, ecc.). Tali attività sono già state eseguite ed i lavori sono stati conclusi in data 1 ottobre 2014 a cui è seguito il certificato di collaudo redatto dal collaudatore ing. Bruno Di Grazia, approvato con determinazione dirigenziale del 9 giugno 2015 (mecc. 2015 42532/033).
Lotto B: interessa le fasi relative alla costruzione vera e propria dell'edificio da destinare a parcheggio pubblico, comprensiva delle preventive fasi di accantieramento e di adeguamento provvisorio della viabilità, di demolizione dei manufatti esistenti in superficie, di realizzazione del parcheggio, di sistemazione finale degli spazi superficiali sia nelle carreggiate stradali che nei cortili di proprietà comunale.

Con determinazione dirigenziale del 5 ottobre 2016 (mecc. 2016 44232/052), si è preso atto di alcune modifiche tecnico-costruttive, senza variazione del quadro economico, relativamente alle opere a cura e spese del proponente di cui alla deliberazione (mecc. 2014 01560/033) già citata.

Inoltre, durante l'esecuzione delle opere sono emersi alcuni aspetti che hanno generato delle variazioni in alcune lavorazioni (sia dimensionali che economiche) e determinato alcune opere aggiuntive non prevedibili in fase progettuale.

In particolare le lavorazioni che costituiscono la Variante al Lotto B (oggetto del presente atto) sono così riassumibili:

1. Rimozione e smaltimento amianto

Durante gli scavi per lo spostamento della fognatura nera esistente, che corre longitudinalmente a via Bixio all'interno dei cortili comunali, è stato portato alla luce un tratto di tubazione in fibrocemento, di circa 30 m lineari, sul lato est del cantiere.

Il materiale è stato analizzato da un laboratorio accreditato "ACCREDIA" che ha confermato la presenza di fibre di amianto all'interno del manufatto. Avvisati i competenti uffici comunali, in data 17 marzo 2015 è stato effettuato un sopralluogo congiunto con il Comune nel corso del quale si è preso atto della situazione e condivisa la modalità per la sua eliminazione.

Pertanto, successivamente al sopralluogo si è provveduto ad avviare la procedura di rimozione e smaltimento tramite una ditta specializzata, ai sensi di legge.

2. Spostamento cavidotto bassa tensione

Durante le attività di scavo per lo spostamento della fognatura nera e bianca all'interno dei cortili comunali, è stato ritrovato un cavidotto di bassa tensione (precedentemente non previsto) interferente con la sagoma del parcheggio, in prossimità dell'avancorpo che si trova nel cortile di competenza della Circoscrizione.

In data 27 febbraio 2015 l'Impresa Secap ha realizzato le opere edili necessarie allo spostamento della linea di bassa tensione.

A seguire è stato eseguito da Iren il ribaltamento della rete per intervento diretto dei propri tecnici come servizio di assistenza e manutenzione dell'Amministrazione Comunale.

3. Smaltimento terre scure

Nel corso delle prime attività di scavo superficiale per l'eliminazione dei sotto servizi dismessi interferenti con il perimetro del parcheggio, l'Impresa ha segnalato la presenza di terreno di colore scuro, in una zona circoscritta del cantiere nei pressi di corso Ferrucci.

Il terreno è stato preventivamente isolato e depositato su telo in PE, quindi sottoposto a caratterizzazione analitica, previa comunicazione al D.L. del 29 giugno 2015 da parte del Dott. Cesare Rampi, consulente incaricato da Secap per gli aspetti di natura ambientale inerenti.

Le analisi di laboratorio effettuate hanno evidenziato la presenza di Rame, Zinco e Piombo tipica delle scorie da lavorazioni metallurgiche.

In relazione ai risultati delle analisi non è stato possibile qualificare e gestire i materiali di riporto suddetti come terra e rocce da scavo, ma si è resa necessaria la gestione come rifiuto ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

La tipologia di rifiuto è stata classificata come non pericoloso, codice CER 10 02 02 "Scorie non trattate" e pertanto sono state richieste delle offerte a Società specializzate nella gestione dei rifiuti industriali. Prima di avviare l'attività di conferimento dei rifiuti l'Impresa ha dato comunicazione alla Direzione Lavori ed al Comune di Torino dell'Impianto di destinazione selezionato e delle autorizzazioni dei trasportatori (iscrizione alla categoria 4 dell'Albo Nazionale Gestori Ambientali).

4. Bonifica Bellica

L'attività di Bonifica Bellica superficiale, eseguita dalla quota del piano di campagna prima di cominciare qualunque attività di scavo, ha evidenziato un segnale diffuso di presenze ferromagnetiche su tutta l'area di cantiere.

Tale caratteristica, tipica di tutto il territorio Torinese e verificata anche in sito nel cantiere di via Bixio, ha determinato la problematica di rendere difficilmente perseguibili le procedure standard del 5° Reparto Infrastrutture di Padova che prevedevano di utilizzare le trivellazioni a maglia regolare per la ricerca di ordigni bellici, in quanto tale metodo non avrebbe consentito di discriminare la tipologia delle masse metalliche eventualmente segnalate, limitandone di fatto l'utilità.

L'Impresa Secap ha pertanto elaborato una procedura di indagine alternativa ritenuta altrettanto idonea che prevede due campagne di indagini eseguite con magnetometro e georadar, la cui combinazione ha consentito di accertare la presenza di discontinuità nel sottosuolo e di associare ad esse eventuali anomalie elettromagnetiche con conseguente identificazione di masse metalliche potenzialmente ascrivibili alla presenza di ordigni bellici inesplosi.

Sono state perimetrare delle zone di scavo attorno alle discontinuità evidenziate dai rilievi strumentali ed in tali zone si è proceduto ad uno scavo assistito sotto il controllo e supervisione di operatore BCM (Bonifica Campi Minati).

Tale procedura è stata a lungo discussa con gli uffici comunali della Direzione Infrastrutture e Mobilità del Servizio Urbanizzazioni (a partire dal mese di gennaio 2015) e descritta all'interno di un documento di *“Analisi del Rischio per Attività di Bonifica Bellica”* trasmesso agli stessi uffici in data 30 aprile 2015.

La procedura alternativa proposta è stata eseguita solo dopo aver ottenuto la condivisione del Comune di Torino con comunicazione dell'8 maggio 2015.

Tale metodologia di indagine è stata successivamente eseguita nel corso di due campagne, rispettivamente alla quota di circa -50 cm e -300 cm rispetto al piano di campagna originario. Le indagini si sono concluse con esito favorevole nel mese di agosto 2015. (Si vedano i documenti allegati alla presente variante).

5. Smaltimento macerie estratte con gli scavi superficiali

In seguito agli scavi eseguiti, sia nel corso delle attività superficiali che di Bonifica Bellica, sono state estratte macerie di varia natura, causa delle discontinuità rilevate dalle indagini strumentali effettuate sull'area.

Tali macerie sono risultate composte con materiali di diversa natura (pozzetti e vecchie tubazioni dismesse, porzioni di sottofondazioni in muratura e/o cemento armato rimaste interrate, ecc.).

Tali materiali, per le loro stesse caratteristiche, sono stati smaltiti come rifiuti/macerie ed hanno pertanto generato dei costi aggiuntivi di gestione non prevedibili durante le fasi di elaborazione ed approvazione del progetto esecutivo, nonché un allungamento dei tempi dovuti al cauto confinamento delle medesime.

La presente variante è composta dagli allegati di cui a seguito:

All. 1	PV R01	Relazione Illustrativa
All. 2	PV R02	Quadro Economico
All. 3	PV R03	Computo Metrico Estimativo
All. 4		Proposta Tecnica dell'Impresa SECAP S.p.A. per la Gestione del Rischio Attestante la Presenza di Ordigni Bellici Inesplosi
All. 5	Rif. 008-15	Relazione Tecnica
All. 6	Rif. 008-15	Tav. 1 - Ubicazione dell'Area di Indagine
All. 7	Rif. 008-15	Tav. 2 - Ubicazione dei Punti di Misura e Relativi Valori dell'Indagine Magnetometrica
All. 8	Rif. 008-15	Tav. 3 - Carte delle Anomalie Ricontrate con le Misure Magnetometriche
All. 9	Rif. 008-15	Tav. 4 - Ubicazione dei Tracciati Radar Eseguiti
All. 10	Rif. 008-15	Tav. 5 - Ubicazione delle Anomalie Individuate dall'Indagine Georadar

All. 11 Rif. 008-15	Tav. 6 - Rappresentazione delle Anomalie Individuate Tramite le Due Metodologie di Indagine
All. 12 Rif. 008-15	All. 1 - Tracciati Radar Trasversali da T01 a T37
All. 13 Rif. 008-15	All. 2 - Tracciati Radar Trasversali da T38 a T64
All. 14 Rif. 008-15	All. 3 - Tracciati Radar Trasversali da T65 a T75
All. 15 Rif. 008-15	All. 4 - Tracciati Radar Longitudinali da L76 a L110
All. 16 Rif. 008-15	All. 5 - Tracciati Radar Longitudinali da L111 a L146
All. 17 Rif. 008-15	All. 6 - Tracciati Radar Longitudinali da L147 a L192.

Le opere di cui sopra hanno determinato dei maggiori oneri integralmente scomputabili dall'importo degli oneri urbanizzativi e pertanto soggetti a ribasso del 10% come previsto dalla Convenzione che regola la realizzazione del parcheggio.

I maggiori costi determinati dalle differenti opere ammontano ad Euro 91.025,25 al netto della riduzione del 10%.

Per tale motivo, si è convenuto di compensare i maggiori costi con una riduzione di alcune attività di attrezzaggio del parcheggio, fermo restando la realizzazione di tutte le predisposizioni necessarie alla futura funzionalizzazione della struttura.

Si è ritenuto infatti che gli impianti elettrici di citofonia e videosorveglianza potessero essere spogliati di alcuni terminali ed attrezzature senza pregiudicare il completamento futuro dell'impianto, così come previsto a progetto. Sono state garantite e salvaguardate tutte le predisposizioni necessarie e propedeutiche all'installazione futura delle opere scorporate dal progetto per consentire la compensazione economica delle maggiori opere precedentemente descritte.

Complessivamente le riduzioni ipotizzate ammontano ad Euro 64.026,53 al netto della riduzione del 10%.

L'importo economico della suddetta variante risulta pertanto di Euro 26.998,72 come meglio specificato nell'allegata Relazione Illustrativa dalla TABELLA RIEPILOGATIVA OPERE MAGGIORI/MINORI IN VARIANTE al PROGETTO LOTTO B.

Visto che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui al Lotto A ha generato un importo in diminuzione di Euro 45.714,83 (approvazione certificato di collaudo con determinazione dirigenziale in data 9 giugno 2015, mecc. 2015 42532/033), il quadro economico generale delle opere di urbanizzazione a scomputo del Parcheggio Pubblico interrato di Via Nino Bixio (Lotto A + Lotto B), per effetto della presente Variante, risulterà quindi come indicato nel prospetto di cui a seguito:

OPERE A SCOMPUTO	LOTTO A	LOTTO B	TOTALE
	Euro	Euro	Euro
Progetto esecutivi approvati (Lotto A- deliberazione mecc. 2013 02127/033	285.854,22	1.671.561,13	1.957.415,35

Lotto B - deliberazione
mecc. 2014 01560/033)

Variante in diminuzione Lotto A - 45.714,83

(Determinazione
mecc. 2014 03571/033)

Variante in aumento Lotto B 26.998,72

(In approvazione col presente atto)

TOTALE 240.139,39 1.698.559,85 1.938.699,24

VARIAZIONE in DIMINUZIONE (1.957.415,35- 1.938.699,24) = Euro 18.716,11.

Tale disponibilità economica risultante ad oggi, potrà essere impiegata per completare o integrare l'opera di ulteriori lavorazioni che si riterranno utili e necessarie prima della chiusura definitiva dei lavori, tuttora in corso.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) di approvare, per le ragioni esposte in narrativa, che qui integralmente si richiamano, l'unito progetto di variante relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo del Parcheggio Pubblico interrato di Via Nino Bixio Lotto B, di cui al Piano Esecutivo Convenzionato (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.) Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa", approvate con la deliberazione (mecc. 2014 01560/033) citata in narrativa, redatto secondo le modalità del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., e costituito dagli elaborati dettagliatamente elencati in narrativa (**all. da 1 a 17**), per un importo in aumento di Euro 26.998,72 come meglio specificato nell'allegata Relazione Illustrativa dalla TABELLA RIEPILOGATIVA OPERE MAGGIORI/MINORI IN VARIANTE al PROGETTO LOTTO B.

Le opere di urbanizzazione realizzate a seguito della variante, saranno al termine di

proprietà della Città e il collaudo tecnico-amministrativo delle relative opere sarà effettuato dal tecnico già nominato dall'Amministrazione;

- 2) di dare atto che detto importo in aumento di Euro 26.998,72 di cui al punto 1) (Lotto B) è ricompreso nel quadro economico complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo del Parcheggio Pubblico interrato di via Nixo Bixio (Lotto A + Lotto B) come evidenziato nel seguente prospetto:

OPERE A SCOMPUTO	LOTTO A	LOTTO B	TOTALE
	Euro	Euro	Euro
Progetto esecutivi approvati (Lotto A- deliberazione mecc. 2013 02127/033 Lotto B - deliberazione mecc. 2014 01560/033)	285.854,22	1.671.561,13	1.957.415,35
Variante in diminuzione Lotto A (Determinazione mecc. 2014 03571/033)	- 45.714,83		
Variante in aumento Lotto B (In approvazione col presente atto)		26.998,72	
TOTALE	240.139,39	1.698.559,85	1.938.699,24;

- 3) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale la regolarizzazione contabile procedendo all'impegno di spesa e dell'accertamento di entrata delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti;
- 4) di dare atto che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato (**all. 18**);
- 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessora alla Viabilità e Trasporti
Maria Lapietra

Il Vicesindaco
Guido Montanari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente
Servizio Urbanizzazioni e
Riqualificazione Spazio Pubblico
Giuseppe Serra

Il Dirigente
Area Edilizia Privata
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. La Direttrice Finanziaria
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 3 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 6 febbraio 2017 al 20 febbraio 2017;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 16 febbraio 2017.