



COMUNE DI GENOVA

AREA SERVIZI TECNICI ED OPERATIVI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2022-270.0.0.-145

L'anno 2022 il giorno 12 del mese di Dicembre il sottoscritto De Fornari Ferdinando in qualità di dirigente di Area Servizi Tecnici Ed Operativi, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO: CONCESSIONE IN REGIME DI PROJECT FINANCING DELL'ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA – GENOVA”: LAVORI RELATIVI AL PROGETTO ESECUTIVO DI FASE 1 e 2 - APPROVAZIONE DEL COLLAUDO DELLE OPERE REALIZZATE
CUP B33F18000480005 - MOGE 2640 - CIG 8023689D9D

Adottata il 12/12/2022
Esecutiva dal 12/12/2022

12/12/2022	DE FORNARI FERDINANDO
------------	-----------------------

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

AREA SERVIZI TECNICI ED OPERATIVI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2022-270.0.0.-145

OGGETTO CONCESSIONE IN REGIME DI PROJECT FINANCING DELL'ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA – GENOVA”: LAVORI RELATIVI AL PROGETTO ESECUTIVO DI FASE 1 e 2 - APPROVAZIONE DEL COLLAUDO DELLE OPERE REALIZZATE
CUP B33F18000480005 - MOGE 2640 - CIG 8023689D9D

IL DIRETTORE

Premesso che:

- in data 10 novembre 2016 il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI), appositamente costituito dalle Imprese Cosmo Costruzioni Moderne Srl, G. Franco Longhi S.p.A. e Santafede Srl (di seguito RTI Cosmo), ha presentato al Comune di Genova una proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016 per l'affidamento della concessione per la progettazione, costruzione e gestione delle opere volte al restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna;
- in data 21.03.2018 RTI COSMO, presentava una nuova proposta che recepiva gli indirizzi dati in merito alla distribuzione e all'utilizzo degli spazi interni al Mercato privilegiando gli spazi aperti;
- a seguito dell'istruttoria della proposta di cui sopra, e dell'acquisizione di tutti i pareri del caso, il progetto veniva modificato per ottemperare alle varie richieste pervenendo ad una precisa identificazione dell'opera pubblica nonché alla definizione dell'importo dell'investimento e veniva sottoposto all'approvazione della Giunta per la valutazione di fattibilità;
- con D.G.C. n.2019/17 del 31/01/19 veniva approvata la fattibilità della proposta di cui sopra, modificata a seguito delle indicazioni fornite dalla Civica Amministrazione nel corso della valutazione della stessa, subordinatamente alla verifica da parte dell'agenzia delle Entrate della congruità del valore stimato del diritto di superficie;
- con D.C.C. n.44 del 16/07/2019, veniva approvata la costituzione in favore del Concessionario del diritto di superficie in relazione alla proposta di cui sopra, adeguatamente modificata nel suo iter istruttorio in funzione delle indicazioni dell'Amministrazione, e la proposta veni-

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- va dichiarata rispondente al pubblico interesse individuando il RTI Cosmo quale Promotore;
- con il medesimo provvedimento, il progetto di fattibilità è stato inserito all'interno del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2019-2021;
 - con D.G.C. n 235 del 03/09/2019 sono state approvate modifiche all'art. 10 dello schema di convenzione ed al cronoprogramma e contestualmente è stato approvato lo schema di accordo di Programma commerciale tra Comune di Genova e Regione Liguria ai sensi del par. 11 punto d) D.C.R- 31/2012 “Disposizioni per insediamenti strutture di vendita di rilevanti dimensioni;
 - con D.D. della Direzione Attuazione Nuove Opere – Settore Opere Pubbliche A – n. 2019_176.1.0_65 del 09/09/2019, si è stabilito di procedere, mediante esperimento di procedura aperta, all'affidamento della concessione in oggetto con diritto di prelazione a favore del promotore da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - con D.D. della Direzione Attuazione Nuove Opere – Settore Opere Pubbliche A – n. 2019_176.1.0_74 del 31/10/2019, si è proceduto all'aggiudicazione definitiva dell'affidamento della “Concessione in regime di Project Financing dell'Antico Mercato di Corso Sardegna – Genova - ai sensi dell'art. 183 comma 15 del d.lgs. n. 50/2016”, alla RTI Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l. – G. Franco Longhi Spa – Santafede S.r.l., per un investimento complessivo per l'opera pubblica, a totale carico del soggetto promotore, stimato in 23.230.537,00 euro, oltre IVA a fronte di un valore della concessione di 308.120.669,00 euro;
 - in data 05/11/2019 il Raggruppamento Temporaneo RTI Cosmo, formato dai soggetti di cui sopra, si è costituito nella Società di Progetto denominata “Mercato Corso Sardegna S.r.l.”;
 - in data 25/11/2019 sono state sottoscritte la Convenzione Urbanistica e la Convenzione di Project Financing tra Mercato Corso Sardegna S.r.l. ed il Comune di Genova;
 - la Convenzione di P.U.O., a disciplina degli aspetti di conformità urbanistica, è stata sottoscritta tra il Comune di Genova e l'Amministratore Unico e legale rappresentante della Società Mercato di Corso Sardegna S.r.l. con atto a rogito Notaio Piero Biglia in data 25/11/2019 – Repertorio n. 514171;
 - la Convenzione di Project Financing, sottoscritta in data 25/11/2019 con rep. 68487, a rogito dott.sa Lidia Bocca in data 05/12/2019 n. 18366 serie 1T, prevedeva per l'esecuzione dell'opera due fasi funzionali distinte, “Fase 1” e “Fase 2” al fine di ridurre i tempi di esecuzione dell'intervento:
 - FASE 1: relativa alla demolizione dei quattro padiglioni esistenti, destinati a lasciare spazio al Parco di quartiere, oltre alla rimozione delle superfetazioni, nel corso del tempo realizzate su diverse parti del complesso immobiliare, ed allo smaltimento dei materiali di demolizione e di risulta;
 - FASE 2: riguardante il restauro e la riqualificazione del complesso, comprese le

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

opere pubbli che, nonché le opere previste dalla convenzione di P.U.O.

Premesso inoltre che:

- il progetto esecutivo dei lavori riferiti alla FASE 1 funzionale è stato approvato in data 24/12/2019 con D.D. n°2019_205.0.0.5 della Direzione Attuazione Opere Pubbliche del Comune di Genova;
- relativamente alla FASE 1, con procedura tramite trattativa diretta su MePA di CONSIP ai sensi dell'art. 36, c. 2, lett. A, D.Lgs. 50/2016 si è provveduto all'affidamento dell'incarico professionale di direzione lavori e di coordinamento della sicurezza in esecuzione, rispettivamente allo "Neo studio architetti associati" e allo "Studio associato arch. M. Lari e arch. M. Salvati, come da D.D. N. 2019-176.1.0.-87 e D.D. n° 2019-176.1.0.-88;
- i relativi lavori alla FASE 1 funzionale sono stati consegnati in data 08/01/2020 con apposito verbale di consegna, protocollo NP/2020/22 e sono stati ultimati in data 08/07/2020 come da verbale con prot. 0201837 del 10/07/2020, per un importo lavori complessivo di euro 762.772,41;
- i lavori di Fase 1 sono stati diretti dall' Arch. Riccardo Miselli e sono stati contabilizzati nella misura del 96,86% rispetto all'importo autorizzato di € 762.772,41, per un importo lavori complessivo di Euro 741.426,41;
- il Direttore dei lavori, arch. Miselli ha redatto il Certificato di regolare esecuzione del 24/08/2020 prot. Rep. NP 02/09/2020.0001551.I.

Considerato che:

- In relazione alla FASE 2, in data 16/07/2020 con D.G.C. 2020/158 è stato approvato il quadro economico del progetto definitivo, mentre in seguito a verifica e validazione, i lavori principali riguardanti la 2° fase funzionale sono stati approvati con D.D. n. 2020- 205.0.0.- 100 in data 02/10/2020, per un importo lavori complessivo di euro 16.043.467,12;
- nelle more di approvazione del progetto definitivo di FASE 2 e della verifica del progetto esecutivo, al fine di permettere la continuità tra le lavorazioni di cantiere della FASE 1 e della FASE 2, si è posta la necessità di approvare n. 2 progetti a stralcio, denominati rispettivamente "Giugno 2020", approvato con D.D. N. 2020-205.0.0.-60 del 18/06/2020 per un importo di 312.889,96, e "Luglio 2020", approvato con D.D. N. 2020-205.0.0.-75 del 29/07/2020 per un importo di euro 127.228,65;
- i lavori principali riguardanti la Fase 2 - Lotti 1 e 2 del P.U.O. sono stati approvati con D.D. n. 2020- 205.0.0.- 100 in data 02/10/2020 per un importo dei lavori è pari a euro 15.755.896,23 oltre ad euro 287.570,89 per oneri della sicurezza. per un totale di euro 16.043.467,12 oltre Iva;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- l'ufficio di Direzione lavori della FASE 2 è stato affidato alla Società Sviluppo Genova S.p.A. in base all'”Accordo di Cooperazione” tra il Comune di Genova e la Società stessa, sulla base del quale è stato predisposto lo Schema di Convenzione approvato con D.D. n° 2020-205.0.0.-50 del 05/06/2020: è stato quindi nominato in qualità di direttore dei lavori l'Arch. M. Guarino ed il Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione affidato all'ing. S. Ponte;
- le aree oggetto delle lavorazioni della FASE 2 sono state consegnate contestualmente alla fine lavori delle opere di FASE 1, con verbale prot. n. 0184348 del 23/06/2020. Da tale data, come da cronoprogramma allegato alla Convenzione Rep. n° 68487, decorreva il termine contrattuale per dare completi i lavori di Fase due, cosicché l'ultimazione dei lavori stessi doveva avvenire entro il 26/10/2021;
- il Concessionario Mercato di Corso Sardegna S.r.l., con nota Prot. 03/02/2021.0041937.E del 03/02/2021, ha manifestato l'intenzione di richiedere una variante al titolo edilizio in essere, ai sensi dell'art. art.110 bis della L.r. n. 18/1999, introdotto dalla L.r. n. 24/2004, per quanto riguarda la realizzazione del parcheggio pluripiano, prevedendone l'integrale demolizione e ricostruzione al fine di ottimizzare l'utilizzo degli spazi a disposizione;
- con D.D. n.2021-205.0.0.-40 del 16/04/2021 è stata approvato il progetto definitivo ed esecutivo relativo ai lavori di “Concessione in regime di project financing dell'antico mercato di Corso Sardegna – Genova – FASE 2 – variante parcheggio” e con D.D. n.2021-205.0.0.-53 del 14/05/2021 è stata rettificata la documentazione economica allegata al provvedimento di cui sopra;

Rilevato che:

- in relazione alle opere di urbanizzazione, contestualmente all' approvazione del progetto esecutivo dei lavori di Fase 2, con D.D. n. 2020-205.0.0.-100 del 02/10/2020 sono state approvate le opere di urbanizzazione previste a scomputo esclusivamente relative alla sistemazione di via Varese e del nuovo asse di collegamento tra la stessa e Corso Sardegna, per un importo di Euro 243.865,34, al netto degli oneri di sicurezza e dell'IVA di legge;
- secondo le risultanze del SAL finale n. 8 sono state realizzate opere di urbanizzazione, per un importo totale di euro 274.446,70 pertanto superiore all'importo approvato con DD n. 2020-205.0.0.-100, di Euro 243.865,34;
- ulteriore impegno a carico del Concessionario previsto dalla convenzione di P.U.O., ed inizialmente ricompreso nel lotto delle opere di urbanizzazione a scomputo, era la realizzazione delle opere di riqualificazione del tratto di corso Sardegna frontistante gli edifici dell'ex Mercato;
- nell'ambito dello sviluppo della progettazione definitiva delle sistemazioni viabilistiche ed a verde del tratto di Corso Sardegna che fronteggia gli edifici del mercato ed a seguito di rilievi di dettaglio, è emersa la presenza di una fitta rete di sotto utenze che avrebbe richiesto complessi lavori per rendere compatibile l'assetto delineato dal progetto degli assi di forza:

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

l'Amministrazione ha ritenuto inopportuno anticipare opere a stralcio del progetto degli assi forza e di procedere con la monetizzazione delle opere non eseguite a carico della Concessionaria;

- con D.G.C. n. 122/2021 del 06/05/2021 è stata pertanto approvata la conversione dell'impegno di realizzare le opere di riqualificazione del tratto di corso Sardegna frontistante gli edifici dell'ex Mercato in obbligazione monetaria approvando anche lo schema di convenzione, finalizzato a far constare e definire tra le parti i necessari correlati adempimenti, che la Mercato di Corso Sardegna s.r.l., con Atto di Impegno, Rep. n. 54000, registrato a Genova il 03/05/2021 n. 16529, si è impegnata a sottoscrivere;
- nella stessa venivano altresì stabilite le modalità di versamento fino alla concorrenza dell'importo totale pari ad € 479.983,66: 50.000,00 Euro contestualmente alla firma della Convenzione e 429.893,66 Euro contestualmente alla comunicazione della fine lavori, anche parziali;
- l'importo oggetto di monetizzazione è stato interamente saldato secondo il piano di pagamento sopracitato, con reversale n. 2021/37083 per euro 50.000,00 e reversale n. 2021/78685 per euro 429.893,66, e si considera pertanto adempiuto l'impegno assunto e connesso a quest'ultimo aspetto relativamente alle opere di urbanizzazione;

Considerato inoltre che:

- in data 26/10/2021 il Direttore Lavori, arch. Marco Guarino, ha sottoscritto il "Certificato di ultimazione parziale dei lavori restauro Antico Mercato e Parco", ns. Prot. 26/10/2021.0384409.E;
- in data 06/12/2021 il Direttore Lavori, arch. Marco Guarino, ha sottoscritto il "Certificato d'ultimazione lavori FASE 2" nella loro essenzialità, prot. 10/12/2021.0445220.E, assegnando alla Concessionaria 18 giorni per il completamento delle opere di finitura descritte nel verbale stesso;
- in parallelo, in data 04/12/2021 con verbale Rep. NP 09/12/2021.0002631.I, è stata effettuata la consegna anticipata dello Spazio Associativo;
- in data 09/12/2021 con verbale Rep. NP 10/12/2021.0002642.I, è stata effettuata la consegna anticipata relativa alla gestione del Parco di Quartiere e del complesso immobiliare;
- con verbale Rep. NP 09/12/2021.0002634.I è stata effettuata la consegna della viabilità realizzata tra Corso Sardegna e via C. Varese, denominata via Pertusio;
- con successivo verbale di sopralluogo del D.L. in data 23/12/2021, Prot.2099 MG, quest'ultimo assegnava ulteriori 42 giorni per il completamento di alcune lavorazioni e pertanto l'ultimazione delle finiture doveva avvenire entro e non oltre il 6 febbraio 2022;
- infine, in data 04/02/2022 con verbale prot.0229 MG, il D.L. certificava la conclusione del-

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

le opere di finitura fatta salva l'installazione della piattaforma elevatrice prevista sul prospetto est del corpo B;

- con D.D. N. 2022-270.0.0.-67 del 03/06/2022 dell'Area Servizi Tecnici ed Operativi, venivano approvate le modifiche di dettaglio apportate in corso d'opera al progetto approvato, dando atto che le stesse non hanno comportato variazioni dell'importo totale netto dei lavori e del Quadro Economico di variante della Fase 2 e del Quadro Economico generale del project financing.

Considerato infine che:

- l'art.6 della Convenzione di Project, prevede la costituzione da parte del Comune a favore del concessionario del diritto di superficie di durata pari ad anni 90 sul complesso immobiliare, esclusi lo Spazio Associativo e il Parco di Quartiere;
- con atto in data 12/02/2020, rep. 51890, è stato costituito il diritto di proprietà superficaria che stabilisce all'art.3 il prezzo, pattuito in euro 4.780.800,00 pari ad € 4.404.999,96 oltre ad I.V.A. con applicazione dell'inversione contabile riferiti agli immobili strumentali per natura, ed € 375.800,04 esenti IVA riferiti agli immobili non strumentali per natura;
- come stabilito nel contratto sopracitato, il corrispettivo pari ad euro 3.000.000,00 è stato versato a favore della parte cessionaria al momento del rogito, mentre la residua somma di euro 1.780.800,00 doveva essere corrisposta attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria da destinare alle attività istituzionali del Comune;
- che dalla contabilità si evince che sono state realizzate opere di urbanizzazione secondaria, a parziale scomputo del valore del diritto di superficie per un importo superiore ad Euro 1.780.800,00 e che quindi detto importo potrà essere fatturato dal Concessionario al Comune a fronte dell'avvenuto collaudo;

Dato atto che

- con atto datoriale n. Prot. 25/06/2020.0185584.I, è stata individuata la Commissione di collaudo Tecnico-Amministrativo composta dai dipendenti del Comune di Genova Arch. Concetta Brancato nel ruolo di Presidente della Commissione di Collaudo, ing. Andrea Accorso nel ruolo di Collaudatore Statico e Per. Ind. Rinaldo Soddu;
- con successivo atto datoriale Prot. 25/10/2021.0382664.I, in considerazione del pensionamento del Per. Ind. Rinaldo Soddu quest'ultimo veniva sollevato dell'incarico e contestualmente veniva nominato collaudatore l'ing. Gianpaolo Feletti, anch'esso dipendente di ruolo del Comune di Genova;
- in data 03/12/2021 è stato redatto il certificato di collaudo statico prot. n° NP03/12/2021.0002598.i a firma dell'ing. Andrea Accorso depositato in data 04/01/2022 e registrato con protocollo S.U.E. PG/2022/1998;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- la Relazione di Collaudo Tecnico Amministrativo Prot. 06/09/2022.0334258.I a firma della Commissione di Collaudo, veniva emessa in data 05/09/2022;

Dato atto altresì che:

- a garanzia della completa e corretta esecuzione dei lavori il Concessionario ha prestato idonea garanzia definitiva, prevista dall'art. 20 della Convenzione di Project, pari al 10% dell'importo delle opere pubbliche al netto dell'IVA pari ad Euro 1.838.364,00, emessa dalla Banca Intesa San Paolo in data 25.11.2019 n.08492/8200/007911660 con durata sino all'emissione del certificato di collaudo;
- con D.D. n.2021-205.0.0-128 del 02/12/2021 della Direzione Attuazione Opere Pubbliche è stato costituito il deposito cauzionale a seguito del versamento di Euro 100.000,00 da parte della Società Concessionaria Mercato di Corso Sardegna S.r.l ai sensi dell'art.20 della convenzione a titolo di cauzione per gli obblighi gestionali del complesso;
- con note prot. 07/11/2022.0420053.E e prot. 08/11/2022.0421846.E trasmesse da parte delle Imprese esecutrici dei lavori Cosmo S.r.l. e G. F. Longhi S.r.l., in relazione ai crediti derivanti dall'esecuzione dei lavori in oggetto, si evince che gli stessi sono stati integralmente liquidati dalla Società Concessionaria Mercato di Corso Sardegna S.r.l.;
- la presente determinazione dirigenziale non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del Bilancio comunale né riscontro contabile, sicché non viene richiesto il visto di regolarità contabile ai sensi dell'art.151, comma 4, del D.lgs. n.267/2000;
- il presente provvedimento è regolare sotto il profilo tecnico, amministrativo e contabile ai sensi dell'art.147 bis, c.1 del D. Lgs. 267/2000 (TUEL)

Visto l'art. 215 e segg. del D.P.R. 207.2010;

Visti gli artt. 107, 153, comma 5 e 192 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267;

Visti gli artt. 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova;

Visti gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 165/2001

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n.108 del 22/12/2021 con la quale sono stati approvati i documenti Previsionali e Programmatici 2022/2024;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n.16 del 10/02/2022 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024.

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

DETERMINA

- 1) di approvare le conclusioni dell'allegato Certificato di Regolare Esecuzione relativo ai lavori di "Fase 1 – Opere di demolizione" nell'ambito dei lavori riferiti al project financing nell'antico Mercato di Corso Sardegna redatto in data 24/08/2020 dal direttore dei lavori arch. R. Miselli con verbale Rep. NP 02/09/2020.0001551.I;
- 2) di approvare le conclusioni dell'allegato Certificato di collaudo tecnico-amministrativo, redatto dalla Commissione di collaudo in base al quale si dichiarano regolarmente eseguite le opere nell'ambito del project financing di nell'antico Mercato di Corso Sardegna – Genova – fase 2 lotti 1 e 2 del P.U.O. in base al contratto registrato in data 25/11/2019, Rep. n°68487, eseguite dalla Società Concessionaria Mercato di Corso Sardegna S.r.l. con sede in Genova, Via Pozzo 9/2;
- 3) di dichiarare liquidato in Euro 16.133.246,77 l'importo dei lavori di fase 2, al netto di I.V.A. e che sono stati corrisposti con 8 acconti, oltre gli importi di cui alla fase 1 pari ad € 762.772,41 per un totale di € 16.896.019,18;
- 4) di autorizzare lo svincolo del deposito cauzionale relativo alla polizza fideiussoria rilasciata da "Banca Intesa San Paolo in data 25.11.2019 n.08492/8200/007911660 per l'importo di Euro 1.838.364,00 avente validità fino alla data di emissione del certificato di collaudo;
- 5) di trasmettere il presente provvedimento alla Direzione Patrimonio e Demanio Marittimo al fine di provvedere a liquidare in compensazione la quota di saldo della corresponsione del Diritto di Superficie, pari a euro 1.780.800,00, previa fatturazione della Concessionaria, corrisposta dalla stessa attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria da destinare alle attività istituzionali del Comune;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del Bilancio Comunale;
- 7) di notificare alla Società Concessionaria Mercato di Corso Sardegna Srl con sede in Genova Via Carlo Varese 10 G/R cap 16143 e-mail mercatorcorsosardegna@legalmail.it, il presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 234 del D.P.R. n. 207/2010;
- 8) di dare atto dell'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis L. 241/1990;
- 9) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

Il Direttore
Arch. Ferdinando De Fornari

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile