



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE DI AREA INFRASTRUTTURE E OPERE PUBBLICHE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2023-270.0.0.-208

L'anno 2023 il giorno 29 del mese di dicembre il sottoscritto De Fornari Ferdinando in qualità di dirigente di Direzione Di Area Infrastrutture E Opere Pubbliche, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO: RICOGNIZIONE DEI COSTI DI BONIFICA IN APPLICAZIONE DEI CONTRATTI REGISTRATI CON NUMERI DI REPERTORIO 110.732, 53973 E 53972

Adottata il 29/12/2023
Esecutiva dal 29/12/2023

29/12/2023

DE FORNARI FERDINANDO

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE DI AREA INFRASTRUTTURE E OPERE PUBBLICHE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2023-270.0.0.-208

OGGETTO: RICOGNIZIONE DEI COSTI DI BONIFICA IN APPLICAZIONE DEI CONTRATTI REGISTRATI CON NUMERI DI REPERTORIO 110.732, 53973 E 53972

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 253 del 28 ottobre 2017 la Civica Amministrazione ha provveduto all'accettazione della donazione del "Waterfront di Levante", un disegno d'insieme elaborato dall'architetto Renzo Piano e dal Renzo Piano Building Workshop (RPBW) contenente un approfondimento paesaggistico, infrastrutturale e urbanistico relativo alle aree di Levante del Porto di Genova, comprese tra Calata Gadda e Punta Vagno;
- con Deliberazione di Giunta comunale n. 69 del 9 aprile 2020, il Comune di Genova ha definitivamente approvato il Progetto Urbanistico Operativo avente ad oggetto la riqualificazione del c.d. Waterfront di Levante di Genova, convenzionalmente suddiviso in diversi comparti attuativi numerati 2.0, 2.1, 2.2a, 2.2b, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 e 2.8 (ciascuno, un "Comparto") destinati alla realizzazione di opere pubbliche e interventi privati (di seguito anche solo "PUO");
- in data 15 luglio 2020, il Comune e CDS Waterfront Genova Srl hanno stipulato, innanzi al notaio Luigi Zampaglione di Genova, l'atto di compravendita e di costituzione di diritto di superficie, rep. 110.732, racc. 40019, relativo agli immobili (terreni e fabbricati) che compongono il Comparto 2.1 (c.d. "Palasport") e a parte del Comparto 2.2b, successivamente modificato con l'atto stipulato innanzi all'avv. Piero Biglia di Saronno, notaio in Genova, in data 22 aprile 2021, rep. 53973 racc. 38344 (di seguito il "Rogito Palasport");

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- alla luce del suddetto ultimo atto, il corrispettivo per l'acquisto dell'Immobile è stato determinato in Euro 14.250.000,00, oltre imposte di legge se e in quanto dovute, dal quale è stato dedotto un importo pari a Euro 4.114.276,00, relativo agli oneri di urbanizzazione, e un importo pari a euro 673.179,00, relativo alla quota di contributo di costruzione derivante dall'esecuzione del Progetto, con il conseguente importo di Euro 9.462.545,00.

- il Rogito precisa, inoltre, la possibilità di una rideterminazione dell'importo di cui al punto precedente *“nel caso in cui a seguito di imprevisti nell'esecuzione delle opere a scomputo, ovvero in caso di correttivi nel calcolo degli Oneri (comprensivi sia degli oneri di urbanizzazione che della quota di contributo di costruzione)”*;

- ai sensi dell'allegato “L” del contratto di compravendita di cui sopra, il Comune, in applicazione dell'art. 1490 del codice civile, è obbligato a tenere indenne CDS Waterfront Genova S.r.l. dagli extra costi eventualmente sostenuti da quest'ultima nell'esecuzione degli interventi privati a fronte di possibili maggiori costi di smaltimento dei materiali di scavo e di smaltimento del materiale contenente amianto (gli “Extra Costi Palasport”), anche in via di compensazione tra gli stessi e il pagamento del saldo del prezzo dovuto da CDS Waterfront Genova (acquirente).

- analogamente, gli accordi tra le parti (Rogito Palasport) prevedono la possibilità di incremento dei costi di scavo edili per effetto della residua presenza di materiale di scavo non conforme alle CSC di Tabella 1A del d.lgs. n. 152/2006 e relative garanzie da codice civile.

Premesso inoltre che:

- in data 22 aprile 2021, il Comune di Genova (venditore) e Waterfront Levante S.r.l. (acquirente) hanno stipulato, innanzi all'avv. Piero Biglia di Saronno, notaio in Genova, l'atto di compravendita, rep. 53972 racc. 38343, relativo ai terreni e ai fabbricati che compongono i Comparti 2.2a, 2.3 e 2.4 (“Rogito Altri Comparti”), con la partecipazione in atto di CDS Waterfront Genova S.r.l.

- in pari data, il Comune, Waterfront Levante Srl e CDS Waterfront Genova Srl (queste ultime in qualità di soggetti attuatori) hanno stipulato innanzi all'avv. Piero Biglia di Saronno, notaio in Genova, la convenzione urbanistica attuativa del PUO, rep. 53975 racc. 38346 (di seguito la “Convenzione”);

- il Rogito Altri Comparti determina un prezzo di acquisto dei Comparti pari ad Euro 10.803.000,00, oltre imposte di legge se e in quanto dovute, prevedendone la corresponsione da parte dell'Acquirente come segue:

- Per Euro 1.000.000,00 tramite imputazione a prezzo della Caparra versata in data 30 dicembre 2020;
- Per Euro 9.803.000,00 tramite apposito bonifico bancario.

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- ai sensi del Rogito Altri Comparti, inoltre, il Comune è obbligato, in applicazione dell'art. 1490 del codice civile, ad eseguire gli interventi di bonifica delle aree in cessione alle parti acquirenti e di consegnare le stesse bonificate conformemente alle CSC di Tabella 1A del d.lgs. n. 152/2006 e scavate fino alla quota di + 0,50 s.l.m., oltre che a tenere Waterfront Levante S.r.l. indenne dai costi derivanti dal rinvenimento di residue passività ambientali in fase di esecuzione dei successivi interventi edilizi (gli "Extra Costi Altri Comparti"), anche in via di compensazione tra gli Extra Costi Altri Comparti e il pagamento del saldo del prezzo dovuto da Waterfront Levante;

Premesso altresì che:

- con l'Accordo Ancillare del 10 agosto 2022, allegato alla presente determinazione, le Parti hanno disciplinato più dettagliatamente le modalità di esecuzione e assolvimento degli obblighi e impegni previsti nei Rogiti, definendo:

- le modalità di completamento degli interventi di bonifica del Comparto 2.2a;
- i criteri con i quali il Comune si è impegnato a tenere indenne, ai sensi del Rogito Palasport e del Rogito Altri Comparti, Waterfront Genova e Waterfront Levante dai rispettivi Extra Costi.

Dato atto che:

-le operazioni di bonifica eseguite dalle Parti acquirenti sui comparti 2.1 e 2.2b sono state quantificate tra le parti e congruite da un soggetto appositamente incaricato dalla Civica Amministrazione per i seguenti importi esigibili nella corrente annualità:

- lotto 2.1 – Rimozione amianto importo di 683.000,00 € recepito in Accordo Ancillare dell'11.08.22
- lotto 2.1 – Rifiuti da scavo importo di 635.008,57 € autorizzato dalla C.A. con nota del 04.07.23 Prot n° 300465.U
- lotto 2.1 – Rimozione amianto importo di 82.383,20 € autorizzato dalla C.A. con nota del 04.07.23 Prot n° 300465.U
- lotto 2.1 – Rifiuti da scavo importo di 503.637,90 € autorizzato dalla C.A. con nota del 04.07.23 Prot n° 300465.U
- lotto 2.1 – Rifiuti da scavo importo di 209.569,09 € autorizzato dalla C.A. con nota del 22.11.23 Prot n° 549859.U
- lotto 2.1 – Rifiuti da scavo importo di 79.961,66 € autorizzato dalla C.A. con nota del 22.11.23 Prot n° 549859.U

TOTALE EXTRA COSTI LOTTO 2.1 € 2.193.560,42, OLTRE IVA AL 10%

- lotto 2.2b – Rimozione amianto importo di 189.570,41 € autorizzato dalla C.A. con nota del 04.07.23 Prot n° 300465.U

- lotto 2.2b – Rimozione amianto importo di 166.856,30 € autorizzato dalla C.A. con nota del 04.07.23 Prot n° 300465.U
- lotto 2.2b – Rifiuti da scavo importo di 33.316,24 € autorizzato dalla C.A. con nota del 04.07.23 Prot n° 300465.U
- lotto 2.2b – Rifiuti da scavo importo di 138.529,94 € autorizzato dalla C.A. con nota del 04.07.23 Prot n° 300465.U
- lotto 2.2b – Rifiuti da scavo importo di 127.626,88 € autorizzato dalla C.A. con nota del 22.11.23 Prot n° 549859.U
- lotto 2.2b – Rifiuti da scavo importo di 25.746,68 € autorizzato dalla C.A. con nota del 22.11.23 Prot n° 549859.U

TOTALE EXTRA COSTI 2.2B € 681.646,45, OLTRE IVA AL 10%

- il suddetto importo complessivo relativo ai lotti 2.1 e 2.2b (pari a complessivi Euro 2.875.206,87 oltre IVA al 10%) dovrà essere inoltre incrementato per ulteriori somme relative a lavorazioni effettuate nei mesi di settembre e ottobre 2023, da congruirsi e riconoscersi nell'annualità 2024 e in oggi stimate come di seguito riportato:

- Euro 59.850,00 per il comparto 2.1, oltre IVA al 10%;
- Euro 98.960,50 per il comparto 2.2b, oltre IVA al 10%;

- le operazioni di smaltimento materiali eseguite dalle parti Acquirenti sul comparto 2.3 hanno comportato un extra-costo di Euro 180.449,00, oltre IVA al 10% pari a 18.044,90, per un totale pari a Euro 198.493,90, importo già recepito nell'Accordo Ancillare dell'11 agosto 2022

TOTALE COSTI LOTTO 2.3 Euro 180.449,00, OLTRE IVA AL 10%

Dato atto inoltre che:

- i contratti sopra citati pongono a carico del Comune le operazioni di scavo e bonifica sino a quota +0,50 del lotto 2.4, attualmente in corso di affidamento;

- le attività di cui sopra sono state stimate dagli Uffici competenti in Euro 755.608,11, oltre IVA al 10% pari a 75.560,81, per un totale pari a Euro 831.168,92 come da Quadro Economico allegato al presente provvedimento.

TOTALE EXTRA COSTI LOTTO 2.4 € 755.608,11, OLTRE IVA AL 10%

Rilevato che:

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- per quanto sopra riportato, i costi definitivamente accertati a carico del Comune derivanti dagli obblighi contrattuali di bonifica e smaltimento rifiuti, determinati e congruiti e pertanto esigibili nella corrente annualità, ammontano a complessivi Euro 3.811.263,98, oltre IVA per Euro 381.126,40 , per un totale di Euro 4.192.390,38, come da tabella sotto riportata:

Lotto	Imponibile	Iva 10%	Totale
Comparto 2.1	€ 2.193.560,42	€ 219.356,04	€ 2.412.916,46
Comparto 2.2b	€ 681.646,45	€ 68.164,65	€ 749.811,10
Comparto 2.3	€ 180.449,00	€ 18.044,09	€ 198.493,90
Comparto 2.4	€ 755.608,11	€ 75.560,81	€ 831.168,92
Totale	€ 3.811.263,98	€ 381.126,40	€ 4.192.390,38

Rilevato pertanto che:

- allo stato attuale, occorre provvedere all'impegno relativo alle spese rendicontate, definitivamente congruite come sopra e dunque esigibili nella corrente annualità, nella parte finanziata con le somme previste a bilancio 2023, per un importo complessivo di Euro 4.192.390,38, di cui Euro 3.811.263,98 per imponibile e Euro 381.126,40 per IVA al 10% .

Ritenuto, pertanto, di accertare con la presente determinazione lo stato di avanzamento contabile relativo all'esecuzione e all'assolvimento degli obblighi e impegni previsti nei rogiti nn. 110.732, 53973 e 53972 in merito alle operazioni di bonifica e smaltimento rifiuti.

Dato atto che:

- le opere di bonifica hanno riguardato esclusivamente aree oggetto di compravendita a soggetti privati, con destinazione d'uso residenziale e/o in ogni caso a carattere privato;

- il Comune, pertanto, procederà al riconoscimento degli importi relativi all'Imposta sul Valore Aggiunto a favore delle Parti Acquirenti e, in virtù dell'effettiva utilità dei costi sostenuti per la realizzazione di attività di tipo commerciale, esercita il diritto fiscale di detrazione dell'IVA.

Rilevato inoltre che:

- l'istruttoria del presente atto è stata svolta dall'Arch. Ferdinando De Fornari, Responsabile del Procedimento, che è incaricato di ogni ulteriore atto necessario per dare esecuzione al provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti.

- con la sottoscrizione del presente atto, il Dirigente, attesta altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 bis del d.lgs. 267/2000.

Dato atto, inoltre, che il presente provvedimento diventa efficace con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, rilasciato dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 147 bis del d.lgs. 267/2000, come da allegato 5 iter degli atti e acquisizione dei pareri.

Dato atto, infine, che il presente provvedimento non presenta situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis L.241/1990.

Accertato che i pagamenti conseguenti al presente provvedimento sono compatibili con i relativi stanziamenti di cassa del Bilancio e con le regole di finanza pubblica.

Visti gli articoli 107, 153 comma 5, 183 e 192 del D.Lgs. n. 267/2000.

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

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

Vista la Legge n. 241/1990 «Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi» e ss.mm.ii.

Visto il Regolamento di Contabilità, approvato con delibera Consiglio Comunale del 04/03/1996 n. 34 e ultima modifica con delibera Consiglio Comunale del 09/01/2018 n. 2.

Visto il vigente Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1121 del 16/07/1998, aggiornato con deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 15/06/2023;

Visto il Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) del Comune di Genova approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 59 del 13/04/2023 - TRIENNIO 2023-2025, quale parte del Piano integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2023-2025.

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 27.12.2022 con la quale sono stati approvati i documenti Previsionali e Programmatici 2023/2025, e ss.mm.ii.

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 17.03.2023 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023/2025.

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa,-

1. di **accertare** lo stato di avanzamento contabile relativo all'esecuzione e all'assolvimento degli obblighi di rifusione dei costi di bonifica e smaltimento rifiuti previsti nei rogiti n. 110.732, 53973 e 53972;
2. di **impegnare**, per quanto esposto ed argomentato in parte narrativa, la somma complessiva di Euro 4.192.390,38, relativa alle opere di bonifica definitivamente accertate, congruite e pertanto esigibili nella corrente annualità, nel seguente modo:
 - Euro 4.192.390,38, comprensivi di 3.811.263,98 per imponibile e 381.126,40 per IVA al 10%, al Capitolo 77003, C.d.C. 4300.8.04 "Manutenzione Strade – Ristrutturazione ed ampliamento", P.d.C. 2.2.1.9.12 del Bilancio 2023, Crono 1262/2023, mediante emissione di nuovo Imp 2023/19588;
3. di **mandare a prelevare** in favore del Beneficiario identificato con il codice 58047 Euro 3.162.727,56 per il riconoscimento degli Extra-Costi relativi ai Lotti 2.1 e 2.2B, come esposti nelle premesse, nel seguente modo:
 - Euro 3.162.727,56, comprensivi di Euro 2.875.206,87 per imponibile e Euro 287.520,69 per IVA al 10%, al Capitolo **77003**, C.d.C. **4300.8.04** "Manutenzione Strade – Ristrutturazione ed ampliamento", P.d.C. **2.2.1.9.12** del Bilancio 2023, Crono 1262/2023, mediante riduzione IMP 2023/19588 ed emissione di nuovo Imp 2023/19589;
4. di **mandare a prelevare** in favore del Beneficiario identificato con il codice n. 61744 Euro 198.493,90, per il riconoscimento degli Extra-Costi relativi al comparto 2.3, come esposti nelle premesse, nel seguente modo:
 - Euro 198.493,90, comprensivi di 180.449,00 per imponibile e Euro 18.044,90 per IVA al 10%, al Capitolo **77003**, C.d.C. **4300.8.04** "Manutenzione Strade – Ristrutturazione ed ampliamento", P.d.C. **2.2.1.9.12** del Bilancio 2023, Crono **1262/2023**, mediante riduzione IMP 2023/19588 ed emissione di nuovo Imp 2023/19590;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

5. di **dare atto** che il rimborso degli extra-costi relativi alle opere di bonifica eseguiti nei mesi di settembre e ottobre 2023 sui lotti 2.1 e 2.2b di cui in narrativa, saranno riconosciuti a seguito di accertamento in via definitiva;
6. di **dare atto** che la somma complessiva pari a 4.192.390,38 è finanziata con avanzo accantonato de-stinato a conto capitale iscritto a Bilancio 2023;
7. di **dare atto** che la somma complessiva pari a 4.192.390,38, di cui al punto 2 comprende l'importo di Euro 755.608,11, oltre IVA al 10% pari a 75.560,81, per un totale pari a Euro 831.168,92, relativamente agli impegni in capo al Comune relativi alle operazioni di scavo e bonifica sino a quota +0,50 insistenti sul comparto 2.4, attualmente in corso di affidamento, come da descrizione in narrativa;
8. di **dare atto** che gli impegni sono stati assunti ai sensi dell'art. 183 D.lgs. 267/2000;
9. di **dare atto** che la spesa di cui al presente provvedimento trova copertura tramite risorse proprie dell'Ente;
10. di **dare atto** che le fatture digitali che perverranno atto dovranno contenere i seguenti elementi:
 - CODICE IPA: CL4VJF, identificativo della Direzione di Area Infrastrutture e Opere Pubbliche;
 - l'indicazione dell'oggetto specifico della presente Determinazione Dirigenziale;
 - l'indicazione del numero e della data della presente Determinazione Dirigenziale;
11. di **procedere**, a cura della Direzione di Area Infrastrutture Opere Pubbliche –, previa presentazione di regolare fattura in formato elettronico, alla liquidazione della spesa mediante emissione di atti di liquidazione digitale, con le modalità previste dal contratto e nei limiti di spesa di cui al presente provvedimento;
12. di **dare atto** che il Responsabile del procedimento è l'Arch. Ferdinando De Fornari, dipendente di ruolo del Comune di Genova con la qualifica di Dirigente della Direzione di Area Infrastrutture Opere Pubbliche;
13. di **dare atto** che, con la sottoscrizione del presente atto, il Dirigente, attesta altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 bis del d.lgs. 267/2000;
14. di **dare atto** che il presente provvedimento diventa efficace con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, rilasciato dal Responsabile del Servizio

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

Finanziario, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000;

15. di **dare atto** che il presente provvedimento non presenta situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis L.241/1990.
16. di **demandare** gli uffici di questo Ente, coerentemente alle rispettive competenze, le incombenze conseguenti all'approvazione della presente Determinazione Dirigenziale;
17. di **trasmettere** il presente provvedimento alla Struttura Demanio e Patrimonio presso la Direzione di Area Infrastrutture Opere Pubbliche per gli opportuni atti conseguenti;
18. di **provvedere** a cura della Direzione di Area Infrastrutture Opere Pubbliche alla pubblicazione del presente provvedimento sul profilo del Comune alla sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi del combinato disposto dell'art. 29 del D.lgs. 50/2016 e dell'art. 225 comma 2 del D.lgs. 36/2023.

Il Direttore
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2023-270.0.0.-208
AD OGGETTO
RICOGNIZIONE DEI COSTI DI BONIFICA IN APPLICAZIONE DEI CONTRATTI
REGISTRATI CON NUMERI DI REPERTORIO 110.732, 53973 E 53972

**Ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del Regolamento di Contabilità e per gli effetti di legge,
si appone visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria con avanzo
accantonato destinato a conto capitale iscritto a Bilancio 2023**

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott. Giuseppe Materese

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

**ACCORDO ANCILLARE**

tra

il **Comune di Genova**, con sede in Genova (GE), via Garibaldi n. 9 (C.F. 00856930102), nelle persone Arch Ferdinando De Fornari, Direttore Area Servizi Tecnici ed Operativi, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza del Provvedimento del Sindaco n. ord-2022-86 del 31/03/2022 Dott Michele Prandi, Direttore Direzione Ambiente, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza del Provvedimento del Sindaco n.ord-2022-100 del 13/6/2022, Ing Giacomo Chirico Direttore della Direzione Patrimonio, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza del Provvedimento del Sindaco n.ord-2021-103 del 4/9/2021 (di seguito anche solo il "Comune")

e

la società **Waterfront di Levante S.r.l.**, con sede in Erbusco (BS), via dell'Industria n. 36 (P.IVA e C.F. 04262910989), in persona del Consigliere dott. Stefano Teresio Bellavite Pellegrini legale rappresentante munito dei necessari poteri ai sensi del Consiglio di Amministrazione del 25 luglio 2022 ("Waterfront Levante")

e

la società **CDS Waterfront Genova S.r.l.**, con sede in Genova (GE), via Assarotti n. 13/3 (P.IVA e C.F. 04190460982), in persona Consigliere dott. Stefano Teresio Bellavite Pellegrini, legale rappresentante munito dei necessari poteri ai sensi del Consiglio di Amministrazione del 25 luglio 2022 ("Waterfront Genova" e, congiuntamente a Waterfront Levante, i "Soggetti Attuatori")

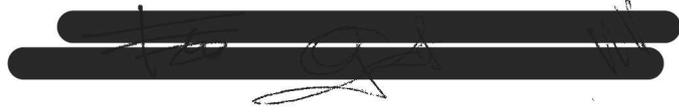
(il Comune, Waterfront Levante e Waterfront Genova, congiuntamente, le "Parti")

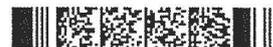
Premesso in primo luogo che

- a) con Delibera di Giunta comunale n. 69 del 9 aprile 2020, il Comune ha definitivamente approvato il Progetto Urbanistico Operativo avente ad oggetto la riqualificazione del c.d. Waterfront di Levante di Genova, convenzionalmente suddiviso in diversi comparti attuativi numerati 2.0, 2.1, 2.2a, 2.2b, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 e 2.8 (ciascuno, un "Comparto") destinati alla realizzazione di opere pubbliche e interventi privati (di seguito anche solo "PUO");
- b) in data 15 luglio 2020, il Comune e Waterfront Genova hanno stipulato, innanzi al notaio Luigi Zampaglione di Genova, l'atto di compravendita e di costituzione di diritto di superficie, rep. 110.732, racc. 40019, relativo agli immobili (terreni e fabbricati) che compongono il Comparto 2.1 (c.d. "Palasport") e a parte del Comparto 2.2b, successivamente modificato con l'atto stipulato innanzi all'avv. Piero Biglia di Saronno, notaio in Genova, in data 22 aprile 2021, rep. 53973 racc. 38344 (di seguito il "Rogito Palasport");
- c) in data 22 aprile 2021, il Comune e Waterfront Levante hanno stipulato, innanzi all'avv. Piero Biglia di Saronno, notaio in Genova, l'atto di compravendita, rep. 53972 racc. 38343, relativo ai terreni e ai fabbricati che compongono i Comparti 2.2a, 2.3 e 2.4 (di seguito il "Rogito Altri Comparti");
- d) in data 22 aprile 2021, il Comune, Waterfront Levante e Waterfront Genova (queste ultime in qualità di soggetti attuatori) hanno stipulato innanzi all'avv. Piero Biglia di Saronno, notaio in Genova, la convenzione urbanistica attuativa del PUO, rep. 53975 racc. 38346 (di seguito la "Convenzione");

premesso in secondo luogo che

- e) ai sensi del Rogito Palasport, il Comune si è obbligato a tenere indenne Waterfront Genova dagli extra costi eventualmente sostenuti da quest'ultima nell'esecuzione degli interventi privati a fronte di possibili maggiori costi di smaltimento dei materiali di scavo e di smaltimento del materiale contenente





- amianto (gli "Extra Costi Palasport"), anche in via di compensazione tra gli Extra Costi Palasport e il pagamento del saldo del prezzo dovuto da Waterfront Genova;
- f) ai sensi del Rogito Altri Comparti, il Comune si è direttamente assunto l'impegno di eseguire gli interventi di bonifica delle aree in cessione e di consegnare le stesse bonificate conformemente alle CSC di Tabella 1A del d.lgs. n. 152/2006 e scavate fino alla quota di + 0,50 s.l.m., obbligandosi inoltre a tenere Waterfront Levante indenne dagli extra costi derivanti dal rinvenimento di residue passività ambientali in fase di esecuzione dei successivi interventi edilizi (gli "Extra Costi Altri Comparti"), anche in via di compensazione tra gli Extra Costi Altri Comparti e il pagamento del saldo del prezzo dovuto da Waterfront Levante;
- g) in particolare, gli interventi di bonifica si sono concentrati nel Comparto 2.2a rispetto al quale era stato inizialmente rinvenuto un *hot spot* di contaminazione da idrocarburi che, durante l'esecuzione degli interventi, è risultato molto più esteso di quanto inizialmente preventivato e previsto a Rogito Altri Comparti, con conseguente allungamento dei tempi di intervento e di consegna del medesimo Comparto a Waterfront Levante rispetto agli obblighi contrattuali;
- h) il Comune, quindi, ha presentato una integrazione al Progetto Operativo di Bonifica originario che ha previsto lo scavo e lo smaltimento del terreno contaminato fino alla quota - 0,20 mt dal pelo libero della falda, approvata con determina n. 2022-151.0.0-21 del 24 Febbraio 2021 (di seguito anche solo "POB");
- i) il Comune, inoltre, ha anche predisposto un'analisi di rischio sito specifica ai sensi del d.lgs. n. 152/2006 che ha considerato anche la presenza residua di contaminanti nelle acque di falda, la quale è stata approvata a seguito di apposita Conferenza di Servizi con determina dirigenziale del 19/5/2021 n. 2021-151.0.0-30 ("Analisi di Rischio"). Il Comune dà atto che l'Analisi di Rischio conferma l'assenza di rischio per la futura funzione residenziale da realizzare nel comparto 2.2a, dimostrando quindi come già sussistente la compatibilità ambientale del comparto in relazione agli interventi edilizi che devono essere realizzati sullo stesso da Waterfront Levante;
- j) inoltre, sono stati sostenuti dalla Waterfront Levante anche extra costi in relazione allo smaltimento dei materiali scavati nel comparto 2.3 e dalla Waterfront Genova extra costi in relazione ai terreni scavati nel Lotto 2.1 e ai materiali contenenti amianto ritrovati all'interno dell'edificio del Palasport del Lotto 2.1
- k) a mezzo scambio di corrispondenza tra il Comune e Waterfront Genova del 29 e 30 dicembre 2021, aggiornate in ultimo con lettere del 30/6/22 e 11/7/22 (la "Corrispondenza Palasport"), quest'ultima, in vista della scadenza del termine di pagamento del saldo del prezzo previsto ai sensi del Rogito Palasport, ha comunicato al Comune l'ammontare degli Extra Costi Palasport sostenuti sino a quella data (nonché la variazione del contributo di costruzione dovuto) e, quindi, richiamando gli artt. 4.3 e 5.3 del Rogito Palasport, ha proposto al Comune – che ha accettato – di versare, in luogo della Seconda Tranche (come definita nel Rogito Palasport), un ulteriore acconto prezzo, trattenendo l'importo di Euro 1.960.000,00, da corrispondersi entro il 31 luglio 2022 a titolo di saldo prezzo finale, al netto delle compensazioni con gli Extra Costi Palasport;
- l) analogamente, a mezzo scambio di corrispondenza tra il Comune e Waterfront Levante del 29 e 30 dicembre 2021, aggiornate in ultimo con lettere del 30/6/22 e 11/7/22 (la "Corrispondenza Altri Comparti"), quest'ultima, in vista della scadenza del termine di pagamento del saldo prezzo per l'acquisto dei Comparti 2.3, 2.2a e 2.4, ha preso atto della maggior estensione della contaminazione,



dei maggiori tempi di realizzazione degli interventi propedeutici alla consegna dei Comparti e, quindi, della possibilità di incremento dei futuri costi di scavo edili per effetto della residua presenza di materiale di scavo non conforme alle CSC di Tabella 1A, e quindi, richiamando gli artt. 4.3, 5.1 e 5.3 del Rogito Altri Comparti, ha proposto al Comune – che ha accettato – di versare, in luogo del Saldo Prezzo (come definito nel Rogito Altri Comparti), un ulteriore acconto prezzo trattenendo l'importo di Euro 4.349.000,00, da corrispondersi entro il 31 luglio 2022 a titolo di saldo prezzo finale, al netto delle compensazioni con gli Extra Oneri Altri Comparti e/o con la somma pari all'incremento degli Oneri (come definiti nel Rogito Altri Comparti) dovuti per gli interventi edilizi;

- m) nel mese di marzo 2022, il Comune ha completato gli interventi di bonifica di Fase 1 del Comparto 2.2a secondo il POB, ottenendo il certificato di avvenuta bonifica della matrice terreni n. 1136/2022 del 19 Maggio 2022;
- n) per raggiungere gli obiettivi prefissati, l'intervento di bonifica, tuttavia, si è spinto fino alla quota di - 0,20 mt dal pelo libero della falda, raggiungendo sostanzialmente la frangia capillare;
- o) il Comune e Waterfront Levante, quindi, hanno avviato una serie di incontri volti ad individuare una soluzione definitiva degli interventi di bonifica da eseguire per consentire la realizzazione degli interventi privati, atteso che il PUO prevede nel Comparto 2.2a la realizzazione di destinazioni anche residenziali e di due piani di parcheggi interrati fino alla profondità di - 2,40 mt s.l.m., con conseguente necessità di spingere gli scavi anche in frangia capillare asportando ulteriore terreno saturo con superamenti delle CSC di Tab. 1A per i parametri degli idrocarburi al fine di consegnare tale comparto in linea con quanto previsto nel Rogito Altri Comparti;
- p) parallelamente, Waterfront Genova ha avviato gli interventi di rimozione dell'amianto (in via residuale in corso di realizzazione) e ha avviato gli interventi di scavo nel Comparto 2.1 (tutt'ora in corso di realizzazione), i quali, peraltro, sono stati programmati in modo da incentivare il recupero dei materiali scavati e/o demoliti (anche mediante campagne di frantumazione autorizzate), così da ridurre al massimo gli impatti ambientali. Il Comune prende atto che l'attività di frantumazione, attività autonomamente adottata dalla Waterfront Genova, oltre a generare un beneficio ambientale (abbattimento dei trasporti e invio materiale in discarica) determina un minor costo, a carico dell'Amministrazione Comunale, relativamente al riaddebito degli Extra Costi Palasport;
- q) la Waterfront Levante ha, invece, completato i lavori di scavo del comparto 2.3;
- r) le Parti, inoltre, hanno contabilizzato e verificato al 31 marzo 2022 gli extra costi già sostenuti da Waterfront Levante e Waterfront Genova a tale data che saranno, quindi, compensati con il saldo prezzo dovuto, ferma la contabilizzazione e verifica degli ulteriori extra costi che saranno sostenuti dalle due società nei prossimi mesi ai sensi di quanto infra previsto.

Tutto ciò premesso e considerato, le Parti concordano e pattuiscono quanto segue.

Articolo 1

(Premesse e allegati)

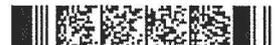
- 1.1 Le premesse e gli allegati al presente Accordo costituiscono parte integrante dello stesso.

Articolo 2

(Oggetto)

- 2.1 Con il presente Accordo, le Parti intendono disciplinare più dettagliatamente le modalità di esecuzione e assolvimento degli obblighi e impegni previsti nel Rogito Palasport e nel Rogito Altri Comparti, anche al fine di prevenire l'insorgere di eventuali controversie tra le stesse.





2.2 In particolare, le Parti intendono, da un lato, definire le modalità di completamento degli interventi di bonifica del Comparto 2.2a al fine di consentire a Waterfront di Levante di poter attuare gli interventi previsti dal PUO e, dall'altro, regolare le modalità attraverso le quali il Comune terrà indenne, (i) ai sensi del Rogito Palasport, Waterfront Genova dagli Extra Costi Palasport, anche in via di compensazione con le somme ancora dovute al Comune ai sensi del Rogito Palasport e della Corrispondenza Palasport e, (ii) ai sensi del Rogito Altri Comparti, Waterfront Levante dagli Extra Costi Altri Comparti, anche in via di compensazione con le somme ancora dovute al Comune ai sensi del Rogito Palasport e della Corrispondenza Altri Comparti.

Articolo 3

(Extra costi relativi al Comparto 2.1)

3.1 Le Parti concordano che, a fronte dell'obbligo del Comune di tenere Waterfront Genova indenne dagli Extra Costi Palasport ai sensi del Rogito Palasport, il saldo del prezzo determinato nella Corrispondenza Palasport in Euro 1.960.000,00 (unmilionenovecentosessantamila/00) sarà compensato, ai sensi dell'art. 1252 c.c., con l'ammontare degli Extra Costi Palasport che sarà determinato al completamento delle attività di scavo del comparto 2.1 e del comparto 2.2b, secondo i criteri indicati nel Rogito Palasport.

3.2 Di conseguenza, il saldo del prezzo che Waterfront Genova dovrà versare al Comune ai sensi del Rogito Palasport e della Corrispondenza Palasport sarà determinato deducendo dall'importo indicato al precedente punto 3.1 gli Extra Costi Palasport definitivamente accertati tra le Parti, con il supporto di un terzo verificatore indipendente nominato dal Comune (il "**Saldo Prezzo Palasport Definitivo**"). Il Comune e Waterfront Genova concordano, quindi, che il Saldo Prezzo Palasport Definitivo, differentemente da quanto previsto nella Corrispondenza Palasport, sarà corrisposto entro 30 giorni dal completamento della verifica degli Extra Costi Palasport. Le Parti, quindi, cercheranno di completare i lavori e verificare gli Extra Costi Palasport in tempo utile al fine di prevedere che il Saldo Prezzo Palasport Definitivo sia corrisposto possibilmente entro il 31 dicembre 2022. Nel caso in cui gli Extra Costi Palasport dovessero risultare superiori all'importo indicato al precedente art. 3.1, la differenza a credito della Waterfront Genova potrà da questa essere ceduta alla Waterfront Levante con il che tale differenza entrerà nel meccanismo di compensazione e sconto prezzo di cui al successivo articolo 4. Le Parti danno atto che, alla data del 31 marzo 2022, gli extra costi già sostenuti da Waterfront Genova e verificati dal Comune ammontavano a Euro 683.000 come risultanti dall'Allegato 3.2, determinando quindi già una conseguente riduzione – a titolo definitivo - del Saldo Prezzo Palasport.

Articolo 4

(Bonifica del Comparto 2.2a e extra costi Comparto 2.3)

4.1 Al fine di completare gli interventi di bonifica del Comparto 2.2a e al fine di coordinare tali interventi con i futuri interventi di trasformazione edilizia, anche in un'ottica di recupero dei tempi previsti dal Cronoprogramma (come definito nel Rogito Altri Comparti per come aggiornato anche a seguito dei Tavoli Tecnici di Coordinamento) e poi ritardati per effetto degli imprevisti correlati agli interventi di bonifica, il Comune, dopo ampia interlocuzione con gli altri enti competenti, ha individuato il seguente modello procedimentale:

- i. il Comune predisporrà, a sua cura e spese, una ulteriore variante al Progetto Operativo di Bonifica in parte già eseguito, prevedendo l'ulteriore scavo del terreno saturo in frangia capillare fino alla profondità di – 2,40 mt s.l.m. in corrispondenza dell'area con campitura in rosso nella planimetria di cui all'Allegato A (la "**Variante POB**"). La suddetta Variante POB conterrà un aggiornamento del Modello Concettuale del Sito volto a dimostrare la compatibilità degli interventi edilizi nel comparto 2.2a con l'eventuale presenza residuale di tracce di idrocarburi nel terreno saturo e in falda,





- svincolando così la realizzazione di tali interventi edilizi, a destinazione residenziale, da quelli di bonifica, fermo il coordinamento delle relative attività onde evitare interferenze. La Variante POB, quindi, dovrà, *inter alia*:
- a. dare atto che, contestualmente agli scavi di bonifica, potranno essere realizzati anche gli scavi edili nelle aree limitrofe con campitura azzurra nella planimetria di cui al citato Allegato A ("Scavi Edili"), ferma la separazione della gestione dei terreni scavati in tali aree da quelli scavati per la bonifica;
 - b. prevedere che eventuali contaminanti residui individuati in fase di realizzazione degli Scavi Edili nelle aree adiacenti l'area *hotspot* si intendano come facenti parte dell'*hotspot* stesso e quindi gestiti nell'ambito degli interventi di bonifica a seguito di semplice comunicazione agli enti di controllo e adottando le opportune modalità per tenere separata la gestione di tali passività dal resto degli Scavi Edili, senza necessità di presentare ulteriori varianti alla Variante POB.
 - c. definire le modalità di collaudo e certificazione del fondo scavi attraverso la realizzazione di piezometri e la programmazione di una fase di monitoraggio che tenga conto dell'aggiornamento del Modello Concettuale del Sito, svincolando così i lavori edili relativi al comparto 2.2a (sia gli Scavi Edili che i successivi lavori di edificazione) dalla certificazione di avvenuta bonifica della falda; "lo svincolo" avverrà, ove ne vengano accertate le condizioni, secondo la procedura di cui al successivo punto 4 iii).
- ii. La Variante POB dovrà essere presentata entro il 5 agosto 2022 dal Comune, il quale resterà titolare del procedimento di bonifica fino al rilascio della relativa approvazione e autorizzazione che dovrà poi essere volturata a Waterfront Levante successivamente al buon esito della procedura di cui al successivo punto iii, restando comunque inteso che eventuali fidejussioni richieste dagli enti a garanzia dell'esecuzione degli interventi di bonifica autorizzati saranno a carico del Comune. Resta inteso che la Variante POB, prima del suo deposito, dovrà essere condivisa con Waterfront Levante ed eventuali osservazioni di quest'ultima dovranno essere tenute in debita considerazione dal Comune;
- iii. Waterfront Levante predisporrà un progetto degli Scavi Edili che saranno programmati mediante la presentazione di apposita SCIA a cura e spese della stessa Waterfront Levante. Tale SCIA sarà presentata subito dopo l'approvazione della Variante POB al fine di prevedere la realizzazione degli Scavi Edili contestualmente agli interventi di bonifica di cui alla Variante POB, e svincolare la realizzazione degli interventi edili (sulle aree esterne all'*hotspot*) dagli esiti della bonifica e, comunque, dalla relativa certificazione; il tutto secondo il percorso che di seguito si espone, in conformità a quanto previsto agli articoli 242, 244 e 250 del Decreto Legislativo 152/2006: nel contesto dell'approvazione della Variante POB in conferenza di servizi con gli Enti competenti o successivamente alla sua approvazione (ma prima dell'avvio dei lavori), il Responsabile Ambientale individuato dal Comune di Genova dovrà valutare la non interferenza degli interventi edilizi (**Scavi Edili**) con gli interventi di bonifica previsti nella Variante POB ; la relazione del Responsabile Ambientale sarà inviata dalla competente Direzione Ambiente che rilascerà una presa d'atto/parere a conferma della "non interferenza" e quindi della possibilità di realizzare i lavori edili in concomitanza con gli interventi di bonifica previsti nella variante POB. Sulla base di ciò, la Direzione Urbanistica – ricorrendone gli altri presupposti di carattere-edilizio-urbanistico- non formulerà alcun atto impeditivo all'esecuzione dei





- lavori: Ciò consentirà di avviare l'edificazione dei futuri edifici, previa acquisizione di apposito titolo edilizio, e di ottenere l'agibilità degli stessi, anche per destinazioni urbanistiche di tipo residenziali una volta completati gli scavi e a prescindere dall'ottenimento del CAB per le acque di falda (sussistendo ovviamente gli altri presupposti di legge). Ove all'opposto, sulla base della relazione del Responsabile Ambientale e successivo presa d'atto/parere della Direzione Ambiente non ricorrano le condizioni di cui sopra, troverà applicazione quanto stabilito al successivo punto 4.1.viii);
- iv. ferma restando la responsabilità del Comune nei confronti della Waterfront Levante in merito alla gestione della procedura di bonifica fino alla relativa conclusione (incluso l'ottenimento della certificazione di avvenuta bonifica nei tempi di legge) e alla valutazione della non interferenza degli interventi di bonifica con gli interventi edilizi, al fine di ottimizzare il Cronoprogramma specifico delle attività previste al presente articolo (il cui aggiornamento concordato tra le Parti è allegato sub Allegato D), Waterfront Levante, in qualità di proprietaria delle aree e a seguito della voltura dell'autorizzazione alla bonifica, sarà responsabile per la realizzazione ed esecuzione degli interventi di bonifica di cui alla Variante POB e per la realizzazione degli Scavi Edili, i quali dovranno comunque essere affidati dalla stessa ad appaltatori specializzati e in possesso delle necessarie iscrizioni di legge. A seguito dell'approvazione della Variante POB, della sua voltura a Waterfront Levante e a seguito dell'intervenuta efficacia della SCIA Scavi Edili, le aree del comparto 2.2a saranno consegnate mediante apposito verbale dal Comune a Waterfront Levante;
- v. fermo restando che l'affidamento e l'esecuzione dei lavori di cui al precedente punto iv saranno effettuati in regime privatistico non costituendo questi opere pubbliche e i corrispettivi dovuti ai relativi appaltatori saranno versati direttamente da Waterfront Levante, è convenuto tra le Parti che i costi relativi ai lavori di bonifica di cui alla Variante POB, da realizzarsi nell'area con campitura in rosso nell'Allegato A, saranno determinati "a misura" e non "a corpo", al fine di determinare l'importo degli Extra Costi Altri Comparti che sarà oggetto di compensazione con il pagamento ancora dovuto da Waterfront Levante al Comune ai sensi del Rogito Altri Comparti e della Corrispondenza Altri Comparti, secondo i criteri riportati sub Allegato B e mediante l'applicazione del prezzario riportato sub Allegato C, i cui prezzi unitari sono stati verificati e definiti tra le Parti e, quindi, non risultano soggetti a variazioni, a differenza delle caratteristiche delle singole lavorazioni e dei relativi quantitativi che dovranno essere verificati a consuntivo;
- vi. in ragione dell'obbligazione del Comune, ai sensi del Rogito Altri Comparti, di tenere indenne Waterfront Levante dagli Extra Costi Altri Comparti, l'importo complessivo dei medesimi, come calcolati sulla base dei criteri di cui all'Allegato B e del prezzario di cui all'Allegato C, sarà compensato da Waterfront Levante, ai sensi dell'art. 1252 c.c., con le somme dovute al Comune ai sensi del Rogito Altri Comparti e della Corrispondenza Altri Comparti. Nel caso in cui l'ammontare complessivo degli Extra Costi Altri Comparti dovesse eccedere l'ammontare complessivo delle somme dovute dalla Waterfront Levante al Comune, quest'ultimo provvederà al rimborso della relativa eccedenza entro 30 (giorni) dalla verifica degli Extra Costi Altri Comparti, ferma la possibilità di individuare ulteriori forme compensative tra le Parti. In ogni caso, le Parti valuteranno in buona fede la possibilità di versare entro il 31 dicembre 2022 un ulteriore acconto prezzo al Comune, previa verifica dell'andamento dei lavori, dei Extra Costi Altri Comparti presunti e degli Oneri eventualmente liquidati o presunti per l'edificazione del comparto 2.2a e del comparto 2.4. L'eventuale ulteriore acconto prezzo, dunque, sarà riconosciuto e versato qualora chiaramente eccedente gli importi - presunti e/o verificati - da compensare in futuro.





- vii. Per quanto riguarda l'ottenimento della certificazione di avvenuta bonifica ("CAB") a seguito della realizzazione degli interventi previsti nella Variante POB, Waterfront Levante, in collaborazione con il Comune, predisporrà l'istanza di certificazione conformemente a quanto previsto dalla Variante POB, fermo restando che Waterfront Levante, impegnandosi a presentare tale istanza a seguito del completamento dei relativi interventi di bonifica, non assume un obbligo di risultato, bensì un obbligo di mezzi. Pertanto, qualora l'istanza presentata in accordo con il Comune non dovesse portare all'ottenimento del CAB ovvero dovesse portare all'adozione di prescrizione, il Comune subentrerà a Waterfront Levante nella procedura di bonifica assumendosi ogni onere e costo relativo ad eventuali ulteriori attività che dovranno essere programmate e realizzate per l'ottenimento del CAB, fermo restando che tali ulteriori interventi dovranno comunque essere progettati e realizzati in modo da risultare compatibili con i lavori edilizi eseguiti e le funzioni residenziali insediate o insediabili. Qualora si dovesse verificare tale ipotesi, il Comune adotterà ogni opportuna azione e iniziativa volta ad evitare che il mancato ottenimento del CAB ovvero la previsione di prescrizioni possano creare un danno a Waterfront Levante, fermo restando che il Comune si impegna fin da ora a tenere manlevata e indenne Waterfront Levante per qualsiasi danno che la stessa dovesse subire in relazione e/o come conseguenza delle procedure sopra individuate dal Comune e dell'eventuale mancato e/o ritardato ottenimento del CAB, rispetto al cronoprogramma allegato sub D, ovvero della previsione di prescrizioni ad esso correlate.
- viii. Nel caso in cui entro il 20 settembre 2022 a seguito della conferenza di servizi approvativa con gli Enti competenti non intervenisse la presa d'atto/parere da cui emerga che ricorrono le condizioni per cui sia possibile la realizzazione contestuale dei lavori edili a destinazione residenziale con quelli di bonifica svincolandoli dall'ottenimento del CAB ovvero fossero formulate prescrizioni che impedissero e/o rendessero particolarmente gravosi e/o ritardassero oltre 15 giorni di calendario l'avvio dei lavori edilizi nel comparto 2.2a, e tali condizioni non conseguissero ad adempimenti esclusivamente in capo al privato, anche alla luce di quanto sopra definito, troveranno piena applicazione le previsioni e i rimedi di cui al Rogito Altri Comparti.
- 4.2 Le Parti danno atto che, alla data del 31 marzo 2022, gli extra costi già sostenuti da Waterfront Levante e verificati dal Comune con riferimento al Comparto 2.3 ammontavano a **Euro 180.449** come risultanti dall'Allegato 4.2, determinando quindi già una conseguente riduzione – a titolo definitivo - del Saldo Prezzo Altri Comparti. Questi – per come definitivamente definiti al completamento dei lavori di scavo - saranno computati nel meccanismo di compensazione di cui al precedente articolo 4.1 lett. vi.

Articolo 5

(Apertura Palasport)

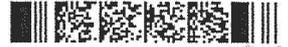
5.1 Il Comune e Waterfront Genova, in considerazione della definizione del nuovo Cronoprogramma e, quindi, del ritardo nella realizzazione di alcuni interventi rispetto a quanto inizialmente previsto, concordano che il termine di apertura del Palasport è posticipato al 31 dicembre 2023 e eventuali penali dovute al Comune troveranno applicazione solo per l'eventuale ritardo rispetto a tale data.

Articolo 6

(Disposizioni generali)

6.1 Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, il Rogito Palasport e il Rogito Altri Comparti rimangono pienamente validi ed efficaci tra le relative Parti nei rispettivi termini, come rispettivamente integrati e modificati dalla Corrispondenza Palasport e dalla Corrispondenza Altri Comparti.





6.2 In caso di nullità, invalidità o inefficacia di una o più delle pattuizioni del presente accordo, le Parti disciplineranno in buona fede i rapporti sottoposti e governati dalle pattuizioni nulle, invalide o inefficaci, che saranno sostituite da altre disposizioni ispirate alla originaria volontà sostanziale espressa nelle stesse.

6.3 Ciascuna Parte è tenuta a sostenere le proprie spese legali e gli altri costi per prestazioni professionali eventualmente sostenute in relazione alla negoziazione e alla redazione del presente accordo.

Articolo 7

(Legge applicabile e foro competente)

7.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

7.2 Per ogni controversia relativa la presente accordo sarà competente in via esclusiva il Foro di Genova.

CDS Waterfront Genova Srl


Dott. Stefano Bellavite Pellegrini
Consigliere Delegato

Waterfront di Levante Srl


Dott. Stefano Bellavite Pellegrini
Consigliere Delegato

Comune di Genova

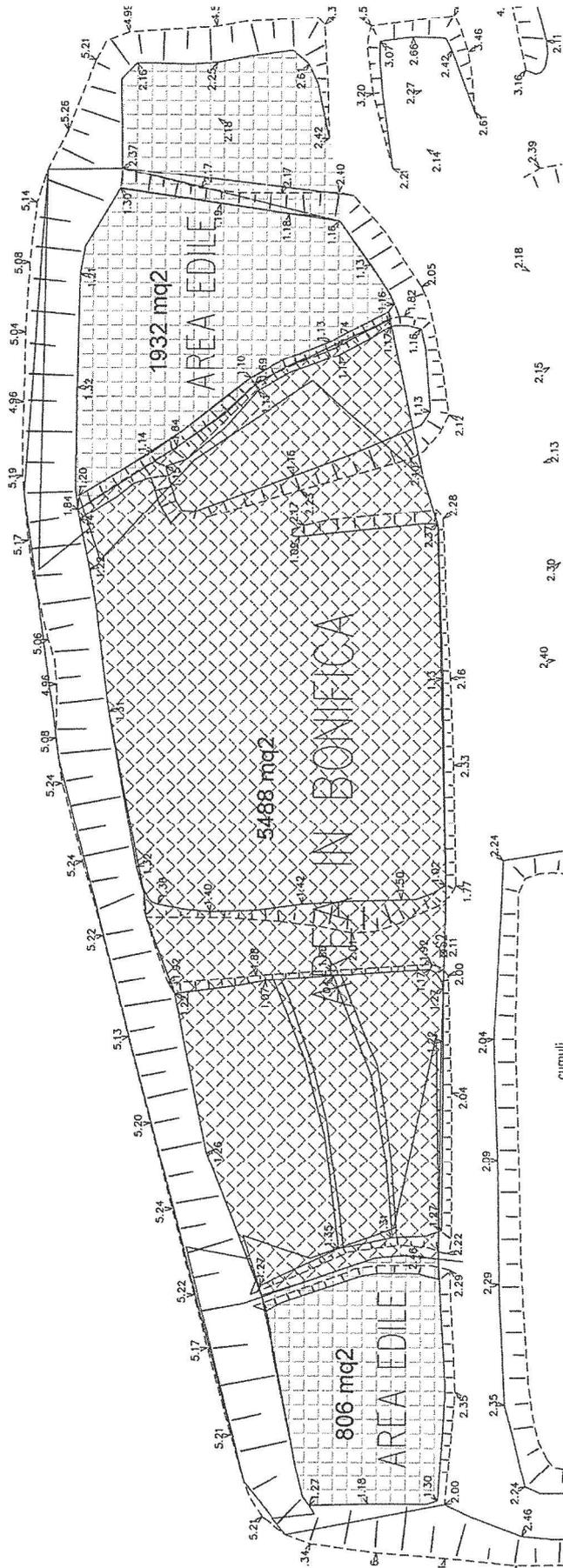

Arch Ferdinando De Fornari
Direttore Area Servizi Tecnici ed Operativi


Dott Michele Prandi
Direttore Direzione Ambiente


Ing Giacomo Chirico
Direttore della Direzione Patrimonio

ALLEGATO A

LOTTO 2.2A



COMUNE DI GENOVA	
DIREZIONE PROGETTAZIONE E IMPIANTISTICA SPORTIVA	Ufficio Topografico
Ufficio Topografico	
Viafronte - Bibbica della nuova spiaggia sul solina C.so S. Maria Maddalena, 10 - 16126 Genova (Genova) (Operazione topografica eseguita il giorno 08/08/2021)	
AUTORELLABORANTE Ing. Luca Pavesi	
REDAZIONE Ing. Luca Pavesi	
Data: 08/08/2021	
Foglio: 1750	
Mappa: T. 3752	
Scala: 1:500	
Foglio: 1750	
Mappa: T. 3752	
Scala: 1:500	

111

[Handwritten signature]

111

111

111



ALLEGATO B – ELENCAZIONE ATTIVITA' IN CAPO AL COMUNE DI GENOVA

Scopo del presente allegato è elencare e definire le attività, condivise tra le Parti, economicamente a carico del Comune di Genova, ma realizzate da Waterfront di Levante, relative agli interventi di bonifica previsti sul lotto 2.2a (nell'area ex Hot Spot) ed oggetto della presente scrittura privata.

L'area di riferimento oggetto degli interventi di bonifica del Lotto 2.2a (ex Hot Spot) è rappresentata in Planimetria nell'**Allegato A**.

Relativamente alle aree di ponente e levante, escluse dagli interventi di bonifica, si precisa comunque che per la gestione dei materiali prodotti si dovrà fare sempre riferimento all'Allegato L del Rogito "Altri comparti" (atto di compravendita re 53972 racc 38343) che ne definisce il Δ costo= COSTO A – COSTO B, ovvero la differenza tra il costo teorico relativo al caso in cui i materiali possano essere definiti sottoprodotti in Colonna A e di conseguenza riutilizzati in sito o fuori sito, ai sensi della normativa della gestione delle terre e rocce da scavo DPR 120/2017 ed il costo definitivo e reale relativo alla gestione dei materiali scavati effettivamente presenti in sito alla luce delle verifiche della qualità dei materiali che ne determinino la corretta qualifica come sottoprodotti o rifiuti (in Colonna B o entro le CSR).

Per semplicità di lettura del presente allegato, di seguito si elencano le lavorazioni, indicativamente in ordine temporale, previste sul lotto 2.2a di competenza economica del Comune di Genova. Le attività che non risultano qui elencate e indicate nel Computo metrico estimativo nell'**Allegato C** sono quindi da considerarsi di competenza economica di Waterfront di Levante.

Si fa presente che, come indicato all'interno della scrittura privata, i costi saranno determinati a misura e non a corpo, sulla base del prezzario riportato in Allegato C e del computo metrico estimativo a consultivo.

Per tale motivo nel presente allegato non verranno indicati quantitativi ma verranno elencate e descritte le attività la cui competenza economica è a carico del Comune di Genova.

Nel caso in cui, durante le attività di bonifica del Lotto 2.2a dovessero rendersi necessarie opere integrative non contenute nel presente Allegato (o nel Computo metrico estimativo dell'Allegato C), si procederà a ridefinire un prezzo per quelle specifiche opere e la relativa competenza economica.

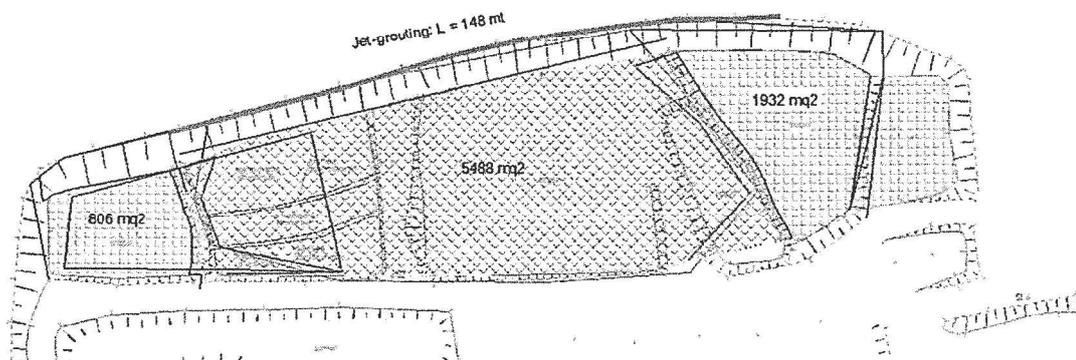
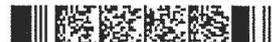
Uguualmente, nel caso in cui gli Enti (Città Metropolitana, ARPAL, Regione), all'atto dell'approvazione della variante progettuale, dovessero richiedere ulteriori attività qui non contenute e quindi non condivise tra le Parti, si dovrà procedere alla revisione del presente Allegato (e del computo metrico estimativo) con la nuova definizione delle competenze economiche.

Di seguito vengono elencate e descritte tutte le attività la cui competenza economica risulta a carico del Comune di Genova.

A. REALIZZAZIONE DI JET GROUTING

La realizzazione del jet Grouting avverrà attraverso la formazione di una colonna verticale di terreno consolidato mediante iniezione di malta cementizia fino ad attestarsi per circa 1 metro nel substrato roccioso di base ed interesserà il perimetro nord del Lotto 2.2a, coinvolgendo esclusivamente l'area in bonifica.

La fascia di intervento, posta lungo il confine nord del lotto 2.2a in bonifica (ex Hot Spot), è rappresentata nella planimetria riportata di seguito



B. PREDISPOSIZIONE DELLE AREE DI STOCCAGGIO

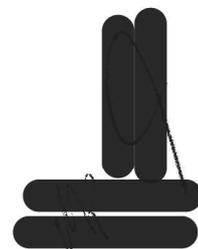
I terreni/rifiuti scavati nell'orizzonte compreso tra -0,2 e -1,2 m slm dell'area in bonifica saranno stoccati provvisoriamente, per il tempo necessario per la loro caratterizzazione, in idonee aree di stoccaggio che saranno tenute distinte da quelle dedicate alla gestione dei materiali da scavo prodotti in esecuzione degli Scavi Edili sulle aree limitrofe escluse dal procedimento di bonifica.

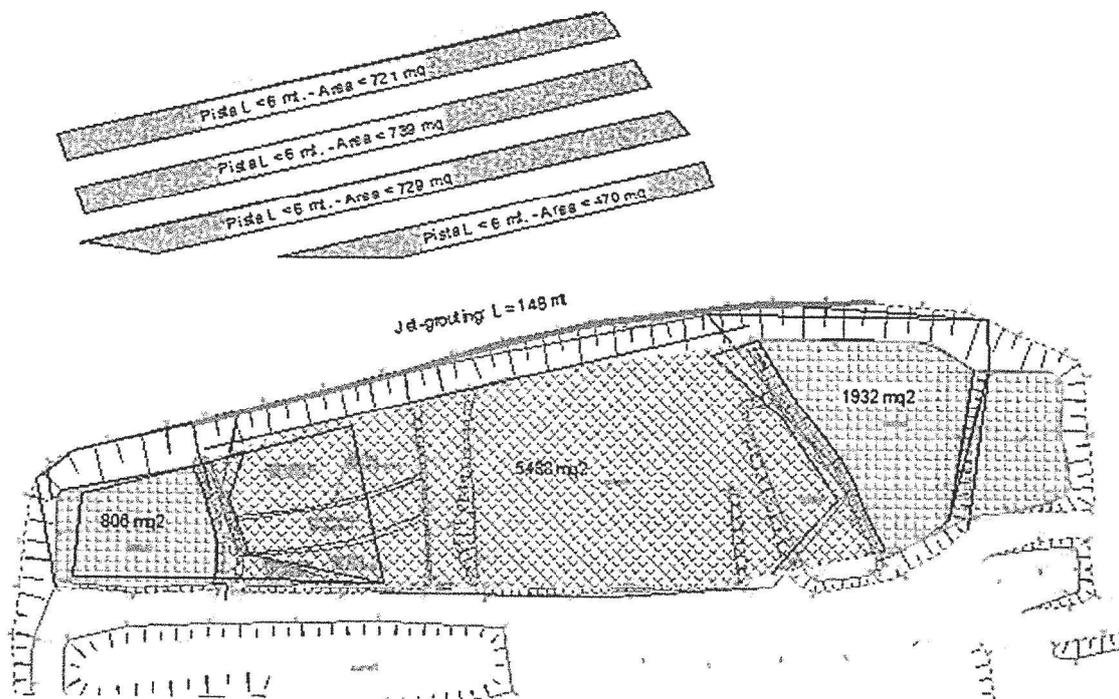
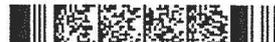
Le aree di stoccaggio (per cumuli di dimensioni pari a 200 mc) dovranno essere realizzate con le seguenti lavorazioni:

- Fornitura e posa New jersey divisorii;
- Fornitura e posa di teli in HDPE per isolamento di fondo;
- Fornitura e posa di teli in LDPE per isolamento superficiale;
- Fornitura e posa di opere per il convogliamento delle acque di percolazione.

C. FORNITURA MATERIALE E FORMAZIONE DELLA MASSICCIA PER IL PASSAGGIO DEI MEZZI D'OPERA

Per l'accesso all'area in bonifica e quindi permettere le operazioni di scavo, si procederà alla stesura di materiale stabilizzato di recupero da demolizioni edili 0-30, 0-40, 0-70 in alcune fasce secondo le modalità rappresentate nella Tavola sotto riportata.





Le attività prevedono la fornitura di materiale stabilizzato di recupero da demolizioni edili 0-30, 0-40, 0-70 attraverso l'utilizzo di autocarro, escavatore, e pala meccanica per la posa del materiale.

La fornitura del materiale stabilizzato e la sua posa avverranno in 2 fasi distinte:

- La prima per permettere l'accesso iniziale dei mezzi e lo scavo dei rifiuti compreso tra -0,2 e -1,2 m slm;
- La seconda per permettere lo scavo dei rifiuti compreso tra -1,2 e -2,4 m slm.

Per permettere la movimentazione dei mezzi lo spessore dello stabilizzato sarà circa 0,4 m.

D. FORNITURA E POSA DEL TESSUTO NON TESSUTO

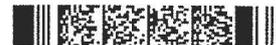
Il materiale stabilizzato verrà steso secondo quanto previsto nella Tavola sopra in n° 2 fasi distinte, come indicato al punto precedente C.

Per permettere la sua separazione dal rifiuto presente nell'area e quindi permettere la gestione dello stabilizzato in modo separato dai rifiuti scavati, preliminarmente verrà steso un tessuto non tessuto (geotessuto) da 300-400 g/mq lungo tutte le aree interessate dalla formazione della massicciata.

E. FORNITURA, INSTALLAZIONE E GESTIONE IMPIANTO DI DEWATERING

Le opere di scavo saranno realizzate in aree sotto il livello del mare quindi in presenza di acqua di falda/marina. Sebbene le opere di scavo siano precedute dalla realizzazione di una impermeabilizzazione delle pareti di monte mediante jet grouting, è probabile che sia necessario





installare un impianto di dewatering per rimuovere le acque contenute nel lotto 2.2a e quelle emergenti da quote inferiori a quelle di scavo.

Poiché le acque dell'area in bonifica saranno probabilmente caratterizzate dalla presenza di contaminazione e/o olio, sarà necessario installare un impianto che comprenda sia un sistema di desoleazione sia un sistema di filtrazione a carboni attivi per permettere lo scarico delle acque in acque superficiali in rispetto dell'AUA che verrà ottenuta con l'approvazione della variante al POB.

Le attività a carico del Comune di Genova saranno:

- La fornitura e posa dei sistemi aggiuntivi per il trattamento delle acque di falda (desoleatore e filtro/i a carboni attivi),
- La gestione degli stessi sistemi;
- lo smaltimento dell'olio separato dall'acque di falda nel desoleatore;
- lo smaltimento dei carboni attivi e la ricarica del filtro.

F. SPURGO DELL'OLIO IN GALLEGGIAMENTO SULL'AREA DI SCAVO

Lo scavo previsto nel primo metro potrebbe portare alla luce acqua con presenza di olio in galleggiamento. Al fine di evitare il trascinarsi dell'olio verso orizzonti più profondi, si prevede l'utilizzo di un autospurgo autorizzato per rimuovere direttamente l'olio in galleggiamento sull'acqua presente all'interno dello scavo dell'ara in bonifica. I liquidi/rifiuti aspirati saranno poi conferiti ad impianto di smaltimento a norma di legge.

G. ANALISI CHIMICHE

Su tutti i rifiuti/materiali solidi e liquidi dell'area oggetto di bonifica (e provenienti dal sistema di desoleazione/filtrazione) che dovranno essere conferiti ad impianto di recupero/smaltimento saranno eseguite specifiche analisi di caratterizzazione/omologa del rifiuto al fine di stabilire:

- Le concentrazioni dei parametri analitici stabiliti dagli Enti per il Waterfront;
- La pericolosità o Non pericolosità dei rifiuti;
- Il Destino dei rifiuti (a recupero, impianti di smaltimento, discariche, impianti lavaggio, ecc).

Nonché tutte le analisi necessarie per il collaudo degli interventi di bonifica relative alla qualità delle acque di falda.

H. SCAVO DEL LOTTO 2.2A

L'intervento di scavo interesserà l'ara in bonifica del Lotto 2.2a fino a -2,4 m slm.

Lo scavo verrà eseguito secondo le seguenti modalità:

- o Per i terreni compresi tra -0,2 m slm (piano attuale) e -1,2 m slm si procederà al loro scavo, carico su mezzi interni di cantiere e loro trasporto ad area interna di stoccaggio per la loro caratterizzazione come rifiuti;
- o Per i terreni compresi tra -1,2 m slm e -2,4 m slm, la verifica analitica avverrà in banco preliminarmente allo scavo, per cui lo scavo avverrà come per le aree non in bonifica, ovvero con il carico diretto su bilici per il loro trasporto ad idoneo impianto/discarica come rifiuto.





I. TRASPORTO E CONFERIMENTO RIFIUTI

L'area in bonifica del Lotto 2.2a sarà caratterizzato dalla presenza dei seguenti rifiuti:

- Rifiuti/terreni compresi tra -0,2 e -1,2 m slm che probabilmente presenteranno una contaminazione più elevata;
- Rifiuti/terreni compresi tra -1,2 e -2,4 m slm che probabilmente presenteranno una minore contaminazione;
- Rifiuto/stabilizzato posato per uno spessore di 0,4 m sulle aree indicate nella Planimetria in Allegato A.

Per la definizione della suddivisione dei costi tra Comune di Genova e Waterfront di Levante verrà utilizzata la stessa modalità presentata nell'Allegato L del Rogito Altri Comparti. Il calcolo del Δ costo relativo agli oneri di gestione dei materiali escavati dovrà essere determinato secondo una procedura che considera i seguenti macro casi:

COSTO A: Costo preliminare e teorico relativo al caso in cui i materiali possano pertanto essere definiti sottoprodotti e di conseguenza riutilizzati in sito o fuori sito, ai sensi della normativa della gestione delle terre e rocce da scavo DPR 120/2017. In considerazione che i Lotti oggetto del Rogito risultano essere in Colonna A, si considera il valore di un sottoprodotto in Colonna A.

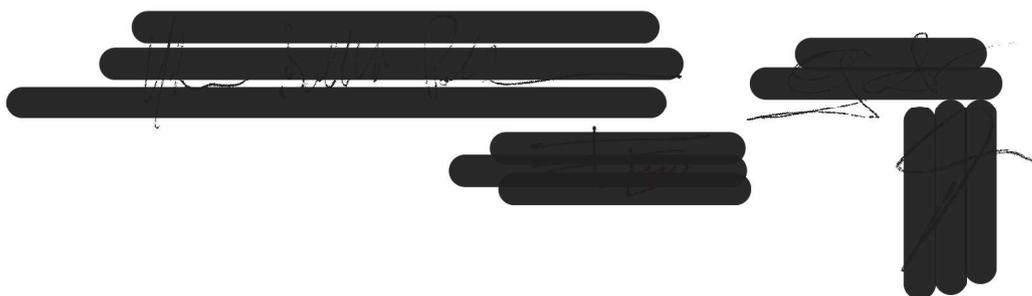
COSTO B: Costo definitivo e reale relativo alla gestione dei materiali/rifiuti scavati effettivamente presenti in sito alla luce delle verifiche della qualità dei materiali che ne determinino la corretta gestione come rifiuti presso idonei impianti smaltimento/recupero

La procedura adottata per la definizione degli oneri aggiuntivi è definita dalla seguente formula:

Δ costo= COSTO A – COSTO B = costo gestione terreni in Colonna A – costo gestione rifiuti ad impianto di recupero/smaltimento

Il delta costo tra la gestione dei terreni (trasporto e conferimento) in Colonna A e la gestione dei rifiuti in base alle risultanze analitiche presso idoneo impianto di recupero/smaltimento sarà a carico del Comune di Genova.

Per quanto concerne le aree di levante e ponente del Lotto 2.2a, non in bonifica, gli extra costi a carico del Comune di Genova si baseranno su quanto già indicato nell'Allegato L al rogito "Altri Comparti".





STIMA BONIFICA LOTTO 2.2a								
Voce	Descrizione	u.m.	n.	Superficie	Altezza	Quantità presunte da verificare a consuntivo	Prezzo unitario in Euro e carico del Comune e considerato congruo da quest'ultimo	Importo totale presunto a carico Comune di Ge da verificare a consuntivo
	Formazione di colonna verticale e inclinata di terreno consolidato mediante iniezione di malta cementizia. Per diametri da 60mm a 800mm	mt						
Comune di Ge	quota 1,50; con iniezione da quota 1,50 a quota roccia con ammorciamento di 1 mt. H media 8 mt		148,00		8,00	1.184,00	112,03	132.649,20
	Formazione di colonna verticale o inclinata di terreno consolidato mediante iniezione di malta cementizia. Per diametri da 60mm a 800mm	mt						
Comune di Ge	Attraversamento a vuoto		148,00		3,00	444,00	28,43	10.845,85
	Scavo comune eseguito con qualsiasi mezzo meccanico del peso superiore a tonn. in rocce sciolte	mc						
Comune di Ge	Area centrale da -1,20 a -2,40			5.488,00	1,20	6.585,60	4,91	32.356,17
	Scavo comune eseguito con qualsiasi mezzo meccanico del peso superiore a tonn. in rocce sciolte	mc						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20			5.488,00	1,00	5.488,00	4,91	26.963,64
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi: si considerano 4 strisce di 6 mt sul lato lungo dell'area da bonificare (vedi dettaglio allegato)			2.659,00	0,40	1.063,60	4,91	5.225,68
	Sovraprezzo agli scavi, eseguiti in terreni con battente d'acqua di falda maggiore di 20 cm, per l'onere dell'esaurimento dell'acqua	mc						
Comune di Ge	Area centrale da -1,20 a -2,40			5.488,00	1,20	6.585,60	4,67	30.761,34
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20			5.488,00	1,00	5.488,00	4,67	25.634,45
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi			2.659,00	0,40	1.063,60	4,67	4.968,08
	Sovraprezzo agli scavi per installazione di impianto disoleatore e trattamento a carboni attivi, compreso smaltimenti	mc						
Comune di Ge	Area laterali non soggette a bonifica			2.738,00	3,60	9.856,80	1,56	15.347,04
Comune di Ge	Area centrale da -1,20 a -2,40			5.488,00	1,20	6.585,60	1,56	10.253,78
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi			2.659,00	0,40	1.063,60	1,56	1.656,03
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20			5.488,00	1,00	5.488,00	1,56	8.544,82
	Solo posa in opera di geocomposito costituito da due geotessili tessuto non tessuti a filo continuo	mc						
Comune di Ge	Area centrale da -1,20 a -2,40			5.488,00		5.488,00	2,60	14.241,36
	Fornitura di tessuto non tessuto (geotessile) da 300 a 400g/m2	mc						
Comune di Ge	Area centrale da -1,20 a -2,40			5.488,00		5.488,00	2,11	11.582,97
	Formazione di massicciata per accedere alle aree da bonificare							
	Stabilizzato di recupero da detriti edili 0/30, 0/40 o 0/70	tonn	2	2.659,00	0,40	2.127,20	3,17	6.751,90
	Autocarro con portata da 18 t fino a 25 t (resa 30 mc/h)	ora	0,033333	2.659,00	0,40	35,45	90,93	3.223,70
	Escavatore oltre 20 t fino a 30 t (resa 30 mc/h)	ora	0,033333	2.659,00	0,40	35,45	96,73	3.429,47
	Pala meccanica oltre 15 t fino a 17 t (resa 30 mc/h)	ora	0,033333	2.659,00	0,40	35,45	92,24	3.270,31
	Rerealizzazione di aree di stoccaggio delimitate da elementi tipo new jersey, fondo isolato da apposito strato di separazione, convogliamento di eventuali acque di percolamento in apposite trincee di smaltimento, protezione superficiale: capienza massima 200 mc (n. 5 - dim. 32x32mt)							
	Recinzione di delimitazione realizzata in elementi di ch precompresso tipo new jersey - nolo valutato a metro giorno (2 mesi)	mt	5	48,00	60,00	14.400,00	1,16	16.691,04
	Recinzione di delimitazione realizzata in elementi di ch precompresso tipo new jersey - posizionamento e smontaggio	mt	5	48,00		240,00	13,03	3.140,99
	Fornitura di geomembrana in HDPE per bacini o coperture impermeabili	mq	5	182,25		911,25	4,38	3.988,45
	Solo posa di geomembrana in HDPE per bacini o coperture impermeabili	mq	5	182,25		911,25	1,37	1.245,41
	Scavo a sezione ristretta eseguito con mezzo meccanico in rocce sciolte (trincea di enante)	mc	5	52,00	2,25	585,00	18,84	11.021,12
	Esecuzione di riempimento con materiale drenante	mc	5	52,00	2,25	585,00	46,10	26.971,13
	Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiale di risulta proveniente da scavi e/o demolizioni misurato a volume effettivo, per ogni chilometro del tratto entro i primi 5 km (da area di scavo a area di stoccaggio provvisorio - 1 km)	mcckm						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		1,00	5.488,00	1,00	5.488,00	1,01	5.554,13
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		1,00	2.659,00	0,40	1.063,60	1,01	1.076,42
	Scavo comune eseguito con qualsiasi mezzo meccanico del peso superiore a tonn. in rocce sciolte (carico su autocarro del materiale depositato in area di stoccaggio provvisorio)	mc						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20			5.488,00	1,00	5.488,00	4,91	26.963,64
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi			2.659,00	0,40	1.063,60	4,91	5.225,68
	Analisi chimica dei materiali di risulta	cad						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		25			25,00	302,75	7.568,75
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		20			20,00	302,75	6.055,00
	Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiale di risulta proveniente da scavi e/o demolizioni misurato a volume effettivo, per ogni chilometro del tratto oltre i primi 5 km	mcckm						
Comune di Ge	Area laterali non soggette a bonifica		5,00	2.738,00	3,60	49.284,00	1,01	49.877,87
Comune di Ge	Area centrale da -1,20 a -2,40		5,00	5.488,00	1,20	32.928,00	1,01	33.324,78
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		5,00	2.659,00	0,40	5.318,00	1,01	5.392,08
	Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiale di risulta proveniente da scavi e/o demolizioni misurato a volume effettivo, per ogni chilometro del tratto entro i primi 5 km	mcckm						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		5,00	5.488,00	1,00	27.440,00	1,01	27.770,65
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		5,00	5.488,00	0,40	10.976,00	1,01	11.108,26
	Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiale di risulta proveniente da scavi e/o demolizioni misurato a volume effettivo, per ogni chilometro del tratto oltre i primi 5 km fino al decimo	mcckm						
Comune di Ge	Area laterali non soggette a bonifica		5,00	2.738,00	3,60	49.284,00	0,71	34.957,14
Comune di Ge	Area centrale da -1,20 a -2,40		5,00	5.488,00	1,20	32.928,00	0,71	33.355,83
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		5,00	2.659,00	0,40	5.318,00	0,71	3.772,06
	Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiale di risulta proveniente da scavi e/o demolizioni misurato a volume effettivo, per ogni chilometro del tratto oltre i primi 5 km fino al decimo	mcckm						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		5,00	5.488,00	1,00	27.440,00	0,71	19.463,19
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		5,00	2.659,00	0,40	5.318,00	0,71	3.772,06
	Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiale di risulta proveniente da scavi e/o demolizioni misurato a volume effettivo, per ogni chilometro del tratto oltre i primi 20 km fino al trentesimo	mcckm						
Comune di Ge	Area laterali non soggette a bonifica		20,00	2.738,00	3,60	197.136,00	0,45	88.671,77
Comune di Ge	Area centrale da -1,20 a -2,40		20,00	5.488,00	1,20	131.712,00	0,45	59.244,06
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		20,00	2.659,00	0,40	21.272,00	0,45	9.568,15



Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiale di risulta proveniente da scavi e/o demolizioni misurato a volume effettivo, per ogni chilometro del tratto oltre i primi 10 km fino al trentesimo		mcakm						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20	20,00	5.488,00	1,00	109.760,00	0,45	49.370,05	
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi	20,00	2.659,00	0,40	21.272,00	0,45	9.568,15	
Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiale di risulta proveniente da scavi e/o demolizioni misurato a volume effettivo, per ogni chilometro del tratto oltre il trentesimo		mcakm						
Comune di Ge	Area laterali non soggette a bonifica	60,00	2.738,00	3,60	591.408,00	0,17	102.313,58	
Comune di Ge	Area centrale da -1,20 a -2,40	60,00	5.488,00	1,20	395.136,00	0,17	68.358,53	
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi	60,00	2.659,00	0,40	63.816,00	0,17	11.040,17	
Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiale di risulta proveniente da scavi e/o demolizioni misurato a volume effettivo, per ogni chilometro del tratto oltre il trentesimo		mcakm						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20	60,00	5.488,00	1,00	329.280,00	0,17	58.920,44	
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi	60,00	2.659,00	0,40	63.816,00	0,17	11.040,17	
Costo di smaltimento presso siti autorizzati di materiali provenienti da scavi - codice CER 170504		ton						
Comune di Ge	Area laterali non soggette a bonifica		2.738,00	3,60	9.856,80	23,94	377.537,12	
Comune di Ge	Area centrale da -1,20 a -2,40		5.488,00	1,20	6.585,60	23,94	252.242,97	
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		2.659,00	0,40	1.063,60	23,94	43.738,72	
A detrarre costo di conferimento materiale di risulta in Tab. A		ton						
Comune di Ge	Area laterali non soggette a bonifica		-1,00	2.738,00	3,60	-9.856,80	4,33	-63.209,00
Comune di Ge	Area centrale da -1,20 a -2,40		-1,00	5.488,00	1,20	-6.585,60	4,33	-45.572,35
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		-1,00	2.659,00	0,40	-1.063,60	4,33	-7.360,11
Costo di smaltimento presso siti autorizzati di materiali provenienti da scavi con contenuto di idrocarburi >5000 mg/kg		ton						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		4,5%	5.488,00	1,00	246,96	385,98	73.485,42
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		4,5%	2.659,00	0,40	47,86	385,98	14.241,82
A detrarre costo di conferimento materiale di risulta in Tab. A		ton						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		-4,5%	5.488,00	1,00	-246,96	4,33	-1.708,96
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		-4,5%	2.659,00	0,40	-47,86	4,33	-331,21
Costo di smaltimento presso siti autorizzati di materiali provenienti da scavi con contenuto di idrocarburi compreso tra 700 e 5000 mg/kg		ton						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		45,3%	5.488,00	1,00	2.486,06	153,36	610.038,34
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		45,3%	2.659,00	0,40	481,81	153,36	118.228,28
A detrarre costo di conferimento materiale di risulta in Tab. A		ton						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		-45,3%	5.488,00	1,00	-2.486,06	4,33	-17.203,56
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		-45,3%	2.659,00	0,40	-481,81	4,33	-3.334,13
Costo di smaltimento presso siti autorizzati di materiali provenienti da scavi con contenuto di idrocarburi < 700 mg/kg		ton						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		50,2%	5.488,00	1,00	2.754,98	112,65	496.552,75
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		50,2%	2.659,00	0,40	533,93	112,65	96.234,14
A detrarre costo di conferimento materiale di risulta in Tab. A		ton						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		-50,2%	5.488,00	1,00	-2.754,98	4,33	-19.064,43
Comune di Ge	Massicciata per accesso mezzi		-50,2%	2.659,00	0,40	-533,93	4,33	-3.694,78
Autospurgo per fognatura compreso conferimento escluso il costo di smaltimento valutato con un minimo di 3,5 ore. Si considerano 20 interventi di 4 ore		h						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		80,00		60,00	109,42	8.753,80	
Smaltimento presso siti autorizzati di materiale proveniente da autospurgo. Si considerano 20 interventi da 10 tonni ciascuno		tonn						
Comune di Ge	Area centrale da -0,20 a -1,20		200,00		200,00	109,42	21.884,50	
TOTALE ONERI A CARICO DEL COMUNE -DA VERIFICARE A CONSUNTIVO								3.085.591,08

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Allegato D

ID	Modality activity	Nome attività	Durata	Inizio	Fine	Predecessori
1	1	1 BONIFICA HOT SPOT - Lotto 2.2a	398 g	01/08/22	07/11/23	
2	1.1	Sottoscrizione accordo WATERFRONT LEVANTE - Comune di Genova	1 g	01/08/22	01/08/22	
3	1.2	Trasmissione Progetto Bonifica + AUA - Comune di Genova	2 g	06/08/22	08/08/22	
4	1.3	Approvazione progetto di bonifica	24 g	20/08/22	20/09/23	
5	1.4	Consegna area e vettura progetto di bonifica	2 g	21/09/22	23/09/22	
6	1.5	Presentazione CIA per esecuzione jet-grouting, piano di esecuzione jet-grouting, piano di utilizzo ai sensi art 9/12 del Dpr 120/2017 (Aree non in bonifica)	2 g	23/09/22	24/09/22	
7	1.6	Paralisa jet-grouting	30 g	27/09/22	31/10/22	65+18
8	1.7	Presentazione e approvazione SCA per scavi	20 g	27/09/22	19/10/22	7h
9	1.8	Opere preliminari: piano scavi + scavo settore ovest non in bonifica. Impianto di drenaggio, aree cumuli (10 aree da 300 mc), telo più massiccata	32 g	20/10/22	25/11/22	
15	1.9	Scavo + analisi + rimozione cumuli 1° settore area in bonifica (circa 1500 mq) fino a quota -4,20	45 g	01/11/22	06/22/23	
19	1.10	Scavo + analisi + rimozione cumuli 2° settore area in bonifica (circa 1500 mq) fino a quota -4,20	41 g	12/12/22	20/01/23	
23	1.11	Scavo + analisi + rimozione cumuli 3° settore area in bonifica (circa 1500 mq) fino a quota -4,20	41 g	04/03/23	17/01/23	
27	1.12	Caratterizzazione materiale da -1,20 a -2,40 + massiccata + scavo fino a quota -7,40	35 g	18/02/23	30/03/23	25
31	1.13	Posa piezometri	10 g	31/03/23	11/04/23	30
32	1.14	Monitoraggio piezometri	120 g	12/04/23	29/08/23	31
33	1.15	Rilascio CAB	60 g	30/08/23	07/11/23	32
34	1.16	Inizio opere in fondazione, Lotto 2.2a: pali + cemento armato	1 g	31/03/23	31/03/23	30

Solo diretto
 Rapporto manuale
 Ripetibile manuale
 Attività manuale

Solo misto
 Sub-fine
 Attività esterne

Cardine esterno
 Cardine interno
 Avanzamento manuale

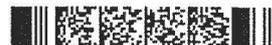
Avanzamento
 Sostegno

Progetto: Programma fondazio
 Data: mar 26/07/22

Attività
 Divisione
 Cardine

Ripetibile
 Ripetibile progetto
 Attività attiva

Pagina 1



ALLEGATO 3.2

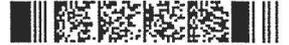
Le attività di bonifica amianto del Lotto 2.1 hanno visto la realizzazione delle seguenti macro attività:

1. Bonifica tubazioni aeree coibentate (zone confinate)
2. Bonifica MCA su tubazioni Coibentate
3. Realizzazione di zone confinate e incapsulamento tubazioni
4. Bonifica tratti di tubazione annegati in getto di cls lungo le tribune
5. Bonifica tubazioni coibentate con isolanti contenenti amianto presenti in cunicolo, vasche
6. Bonifica MCA su tubazioni interrato
7. Direzione Lavori, Coordinamento della sicurezza, supervisione delle attività da tecnici qualificati, gestione amministrativa dell'intervento di bonifica

Nella Tabella seguente vengono riportate le attività sopra riportate, i relativi costi sostenuti.

Attività svolte	Costi sostenuti
Bonifica tubazioni aeree coibentate (zone confinate)	133.000 €
Bonifica MCA su tubazioni Coibentate	150.000 €
Realizzazione di zone confinate e incapsulamento tubazioni	80.000 €
Bonifica tratti di tubazione annegati in getto di cls lungo le tribune	60.000 €
Bonifica tubazioni coibentate con isolanti contenenti amianto presenti in cunicolo, vasche	54.000 €
Bonifica MCA su tubazioni interrato	117.000 €
Direzione Lavori, Coordinamento della sicurezza, supervisione delle attività da tecnici qualificati, gestione amministrativa dell'intervento di bonifica	89.000 €
TOTALE	683.000 €

Gli extra costi totali secondo quanto previsto nel Rogito Palasport relativi agli interventi di bonifica amianto (al 31 Marzo 2022) sono quindi pari a **683.000 Euro**.



ALLEGATO 4.2

Le attività di scavo del Lotto 2.3 e la realizzazione dei pali hanno visto la produzione dei seguenti quantitativi di materiale:

- Scavo da +0,5 m slm a -1,4 m slm sull'intera area: 15.000 mc pari a 30.189,22 ton;
- Realizzazione di n° 520 pali: circa 1.400 mc pari a 2.619,69 ton.

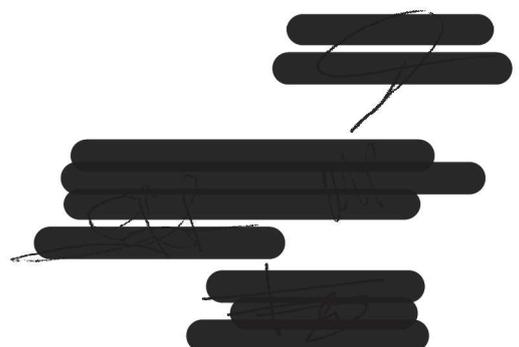
Di seguito si riporta il calcolo dei relativi COSTO A e COSTO B secondo quanto definito dall'Allegato L del Rogito Altri Comparti.

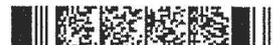
COSTO A Gestione teorica dei materiali riutilizzabili e definiti come sottoprodotti in colonna A.

In grassetto sono riportati i costi teorici per una gestione dei materiali come sottoprodotti in colonna A.

Lotto	Provenienza del materiale	Quantità di materiale prodotto	Quantità di materiale prodotto	Tipologia Teorica di materiali	Preventivi	Costo riutilizzo in aree residenziali	TOTALE COSTO A
		mc	ton			Euro/ton	Euro
2.3	da scavo e da pali	16.700	32.808,91	teorico riutilizzo in aree residenziali	SCAI S.r.l./MARIANI AUTOTRASPORTI	15,5 €	508.538 €
					PE.SO S.r.l.	13 €	426.516 €
TOTALE COSTO A							426.516 €

Tabella 1: Costo A





Costo B Gestione dei materiali effettivamente presenti in sito a seguito della caratterizzazione

In grassetto sono riportati i costi effettivamente sostenuti da Waterfront di levante Srl per la gestione dei materiali prodotti.

Lotto	Provenienza del materiale	Quantità di materiale prodotto	Quantità di materiale prodotto	Tipologia effettiva di materiali	Preventivi	Costo riutilizzo in aree residenziali	TOTALE COSTO B
		mc	ton			Euro/ton	Euro
2.3	da scavo	15.000	30.189,22	effettivo riutilizzo in aree commerciali	PE.SO S.r.l.	18,5 €	558.501 €
					ECONEVEA S.r.l.	23 €	694.352 €
2.3	da pali	1.400	2.619,69	Rifiuto scelta cautelativa di WATERFRONT DI LEVANTE	ECONEVEA S.r.l.	23 €	60.253 €
					PE.SO S.r.l. –	26 €	68.112 €
				riutilizzo in aree commerciali in base alle effettive risultanze analitiche	PE.SO S.r.l.	18,5 €	48.464 €
TOTALE COSTO B							606.965 €

Tabella 2: Costo B

Nella Tabella seguente viene quindi riportato il Δ costo= COSTO A – COSTO B, definito dall'Allegato L del Rogito Altri Comparti.

TOTALE COSTO A	426.516 €
TOTALE COSTO B	606.965 €
Δ COSTO – EXTRA COSTO	180.449 €

Tabella 3: Determinazione dell'extra costo sostenuto da Waterfront di Levante

Il valore riportato in Tabella 3 indica quindi l'extra costo ambientale consistente nel maggior onere che la società Waterfront di Levante Srl, Acquirente e proprietario dell'area denominata come Lotto 2.3 (ex Università) ubicato all'interno del Waterfront di Levante ha dovuto sostenere per la gestione dei materiali da scavo durante l'esecuzione delle opere di realizzazione delle nuove residenze.

[Redacted signature area]

QUADRO ECONOMICO DI SPESA

ai sensi Art. 42 / D.Lgs 207/2010

		Importo dei lavori	€	€	
A. IMPORTO PER LAVORI	A.1		€ 0,00		
		<i>di cui importo dei lavori a misura</i>	€ 0,00		
		<i>di cui importo lavori a corpo</i>	735.771,77 €		
		<i>Totale importo lavori</i>		€ 735.771,77	
		A.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		€ 11.722,94
		A.3	Lavori in economia		€ 8.113,40
		A.4	Progettazione (comprensiva CNPAIA)		
			corrispettivo	€ 0,00	
					€ 0,00
		Totale (A.1+A.2+A.3+A.4)			€ 755.608,11
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	B	Somme a disposizione dell'Amministrazione		€	
	B.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto		€ 0,00	
	B.2	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini		€ 0,00	
	B.3	Allacciamento ai pubblici servizi		€ 0,00	
	B.4	Imprevisti (max. 8%) e compensazione per consistenti fluttuazioni di mercato (costi ferro)		€ 0,00	
	B.5	Acquisizione aree o immobili, servitù, occupazioni		€ 0,00	
	B.6	Accantonamento di cui all'articolo 113 del D.Lgs.50/2016 (incentivo)- Quota 80 %		€ 0,00	
	B.7	Spese di cui agli articoli 24, comma 4, del D.Lgs.50/2016, spese per la copertura dei rischi di natura professionale a favore dei dipendenti incaricati della progettazione		€ 0,00	
	B.8	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione		€ 0,00	
	B.9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici		€ 0,00	
	B.10	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche		€ 0,00	
	B.11	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		€ 0,00	
	B.12	Oneri del concessionario o contraente generale (progettazione e direzione lavori) e oneri diretti e indiretti (min 6% max 8%)		€ 0,00	
	B.13	Opere di mitigazione e compensazione ambientale, monitoraggio ambientale		€ 0,00	
	Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione (B.1+....+B.13)			€ 0,00	
C. I.V.A.	C	I.V.A.		€	
	C.1.1	I.V.A. su Lavori (A1+ A2+ A3)	22%	€ 0,00	
	C.1.2	I.V.A. su Lavori (A1+ A2+ A3)	10%	€ 75.560,81	
	C.1.3	I.V.A. su Lavori (A1+ A2+ A3)	4%	€ 0,00	
	C.1.4	I.V.A. su Progettazione	10%	€ 0,00	
	C.2	I.V.A. su Somme a disposizione dell'Amministrazione	22%	€ 0,00	
		Totale IVA		€ 75.560,81	
TOTALE COSTO INTERVENTO (A+B+C)				€ 831.168,92	