

**DIPARTIMENTO MANUTENZIONI E SERVIZI TECNICI
DIVISIONE MANUTENZIONI EDIFICI COMUNALI**

ATTO N. DD 4843

Torino, 07/08/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: S.030. – MANUTENZIONE STRAORDINARIA BONIFICHE E DEMOLIZIONI EDIFICI COMUNALI DISMESSI, DEGRADATI E ALTRI IMMOBILI (C.O. 4869) – APPROVAZIONE OPERE SUPPLEMENTARI EX ART.120 C.1 LETT.B) D.LGS. 36/2023 SMI - IMPEGNO DI SPESA IMPORTO EURO 67.100,00 (IVA 22% COMPRESA) - AFFIDAMENTO ALLA SOCIETA' EDIL MA.VI TORINO S.R.L. - CUP C18C20000410004 - CIG: B1A4C16FBD FINANZIAMENTO CON ONERI DI URBANIZZAZIONE- RIDETERMINAZIONE Q.E. E CRONOPROGRAMMA FINANZIARIO A SEGUITO DEL RIUTILIZZO DEL RIBASSO DI GARA DI EURO 67.100,00 IVA 22% COMPRESA - DIFFER. TERMINE ULTIM. LAVORI

Con deliberazione della Giunta Comunale n. DEL 775 del 5 dicembre 2023 è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori di “Manutenzione straordinaria bonifiche e demolizioni edifici comunali dismessi, degradati e altri immobili” (C.O. 4869 - CUP C18C20000410004), per un importo complessivo di Euro 400.000,00 IVA compresa.

Con determinazione dirigenziale n. DD 8722 del 30/12/2023 in esecuzione della succitata deliberazione G.C. 775/2023 è stata prenotata la spesa di Euro 400.000,00 IVA inclusa, finanziata con fondi derivanti dagli Oneri di Urbanizzazione, approvato il disciplinare di gara ed autorizzato l'affidamento delle opere tramite procedura negoziata sulla piattaforma telematica di negoziazione della Città di Torino.

L'intervento è inserito per l'anno 2023, nel Programma Triennale OO. PP. 2023-2025, approvato, quale allegato al D.U.P. 2023-2025, con deliberazione del Consiglio Comunale n. DEL 189 del 17 aprile 2023, esecutiva dal 2 maggio 2023, al Codice opera 4869, CUP C18C20000410004, per Euro 400.000,00 IVA compresa.

A seguito della procedura negoziata n. P.N. 27/2024, con Determinazione Dirigenziale Atto n. DD 5538 del 25/09/2024, esecutiva in pari data, il Dipartimento Servizi Generali, Appalti ed Economato ha provveduto ad approvare la proposta di aggiudicazione e al contempo a disporre l'immediata efficacia dell'aggiudicazione a seguito dell'esito positivo delle verifiche sui requisiti di carattere generale ex art.94 del D.Lgs. 36/2023.

Con determinazione Dirigenziale atto DD n. 6559 del 30/10/2024 si è provveduto alla presa d'atto

dell'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione definitiva nei confronti della ditta EDIL MA.VI TORINO SRL con sede in Lungo Dora Voghera, 10153 Torino - C.F. e P.IVA: 04751390016, Legale Rappresentante Mangone Luca, che ha offerto un ribasso del 19,819% sull'importo a base di gara di Euro 278.000,00 per opere a misura soggette a ribasso ed Euro 17.000,00 per costi della sicurezza contrattuali non soggetti a ribasso, per un totale complessivo pari ad Euro 295.000,00, oltre IVA. A seguito del ribasso offerto del 19,819% l'importo di aggiudicazione ammonta ad Euro 222.903,18 per lavori a misura ed Euro 17.000,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, oltre Euro 52.778,70 per IVA22% per un totale d'appalto di Euro 292.681,88. Contestualmente si è proceduto alla conferma degli impegni di spesa già prenotati con la suddetta Determinazione Dirigenziale atto n. DD 8722 del 30/12/2023.

In data 10 ottobre 2024 è stato firmato il contratto AOO122-056

In data 14/10/2024 è stato redatto il verbale di consegna parziale n. 1 e in data 4/12/2024 è stato redatto l'ultimo verbale di consegna parziale con cui decorrono i tempi contrattuali.

Nel corso temporale intercorso fra la fase progettuale e di affidamento dell'appalto si sono verificate situazioni che hanno modificato le condizioni di due fra i siti previsti originariamente a progetto non rendendo più necessari gli interventi su alcuni di essi. Sono pertanto state stralciate alcune opere del progetto principale, in luogo delle precedenti, mediante progetto di variante senza aumento di spesa approvato con atto dirigenziale DD 1309 del 04 marzo 2025.

Successivamente nel corso dei lavori è emersa la necessità della redazione di un progetto di lavori supplementari ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera B, nei limiti del comma 2 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., per eseguire alcuni ulteriori interventi su altri immobili di proprietà della Città, al fine di eliminare varie criticità presenti e preservare le condizioni manutentive degli stessi.

L'immobile di via Meucci, 4, sede di vari uffici dell'amministrazione comunale, presenta problematiche legate al distacco di intonaci provenienti dalla porzione di facciata e dai balconi del 9°, 8°, 7° e 6° piano prospicienti su via Pietro Giannone; si evidenziano anche criticità sulle faldalerie del terrazzo al piano 5° che sono mancanti in alcuni punti e distaccate in altri, con il rischio di caduta a terra. Al piano 4° lato via Confienza si nota il deterioramento e relativo parziale distacco di elementi in vetro-cemento costituenti parte dei parapetti dei balconi, con conseguente rischio di caduta a terra degli stessi.

Per questi motivi si rendono necessarie le seguenti lavorazioni: spicconatura in quota delle porzioni di intonaco ammalorate sui setti della facciata e dei parapetti dei balconi e sottobalconi, con ausilio di cestello elevatore con altezza sbraccio non inferiore a 50 mt; ripristino degli intonaci precedentemente rimossi; rasatura, lisciatura e successiva tinteggiatura di parte della facciata trattata; rifacimento delle pavimentazioni dei balconi con impermeabilizzazione in resine sintetiche; rimozione delle faldalerie ammalorate e di parte di "sottofaldali" in legno presenti sui cornicioni del terrazzo al piano 5°; ripristino del piano di posa dei cornicioni del terrazzo al piano 5° e successiva fornitura e posa di nuove faldalerie; rimozione delle parti dei parapetti in vetro-cemento dei balconi del 4° piano sulla via Confienza e via Giannone.

L'immobile di via Frejus 21, magazzino comunale adibito a deposito libri per le biblioteche comunali e mezzi Bibliobus della Città di Torino, presenta problematiche legate ad infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura piana, causando rischio di danneggiamento del materiale stoccato all'interno. Analizzando i luoghi è stato possibile riscontrare parte di guaine deteriorate e in alcuni punti distaccate con presenza di bolle d'acqua all'interno delle stesse. Si nota la necessità di ripristinare le pendenze in alcuni tratti in quanto si verifica l'effetto vasca causando percolamento di acqua piovana dai serramenti posti in copertura e si segnala la presenza di due lucernari la cui copertura in vetro retinato risulta rotta in più punti.

Per questi motivi si rendono necessarie le seguenti lavorazioni: impermeabilizzazione del tratto di copertura piana deteriorata con fornitura e posa di nuove guaine bituminose, previo ripristino delle pendenze nel tratto a ridosso del canale di gronda del fabbricato adiacente, sempre di proprietà comunale; rimozione di tratto di scala in ferro e successiva demolizione di parte di massetto per

successivo ripristino delle pendenze di cui sopra; realizzazione di faldalerie in lamiera a ridosso dei serramenti esterni al fine di sigillare la guaina risvoltata a ridosso degli stessi; applicazione di profilo in lamiera metallica sul cornicione del corpo centrale in elevazione con il fine di creare una barriera all'ingresso dell'acqua piovana; sostituzione della copertura dei lucernari presenti in copertura.

Il personale tecnico della Divisione Manutenzione Edifici Comunali nominato dal Responsabile del Procedimento, Arch. Eros Primo, con Ordine di Servizio del 17/09/2024, prot. 3756, ha redatto il progetto di opere supplementari, ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera b) nei limiti del comma 2, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., che riguarda lavori che si sono resi necessari e non erano inclusi nell'appalto iniziale, interventi non prevedibili al momento della redazione del progetto originale.

Il progetto delle opere supplementari è costituito dai seguenti elaborati:

- Elenco elaborati (All.00)
- Relazione Tecnico illustrativa e quadro economico (All. 01);
- Computo metrico estimativo opere (All.02);
- Elenco prezzi unitari opere (All.03);
- Elenco prezzi unitari sicurezza (All.04);
- Analisi nuovi prezzi (All. 05 - 06)
- Elaborati grafici (All.07);
- Piano di Sicurezza e coordinamento – aggiornamento (All. 08)
- Schema di contratto integrativo (All. 09)
- Atto di Sottomissione (All. 10)
- Verbale di concordamento prezzi (All. 11)
- Validazione (All. 12)

Il progetto delle opere, oggetto del presente provvedimento, è stato esaminato con esito positivo dal Responsabile del Procedimento, che ne ha accertato la rispondenza alle prescrizioni dell'art. 23, comma 8 del D.Lgs. 36/2023 s.m.i. come risulta dalla Validazione emessa dal medesimo in data 21/07/2025 ai sensi dell'art.42, comma 4 del D.Lgs. 36/2023 s.m.i., (cit. all. 12).

Occorre pertanto approvare con il presente provvedimento il progetto dei “Lavori Supplementari” ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. B, nei limiti del comma 2 del D.Lgs. 36/2023 s.m.i., che si sono resi necessari e non erano inclusi nell'appalto iniziale, interventi non prevedibili al momento della redazione del progetto originale, tali lavori sono di tipo edilizio e riguardano gli immobili di via Meucci, 4 e via Frejus, 21, per un importo di Euro 55.000,00 per opere al netto del ribasso di gara del 19,819%, oltre ad IVA22% per Euro 12.100,00 e così in totale Euro 67.100,00, che sono contenute entro il 50% dell'importo del contratto originario, ex art. 120 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 s.m.i., come da Computo Metrico Estimativo dei Lavori Supplementari in oggetto.

Occorre inoltre approvare la rideterminazione del quadro economico ed del cronoprogramma finanziario, così come riportati nel successivo dettaglio economico finanziario, a seguito del riutilizzo del ribasso di gara per l'importo complessivo di Euro 67.100,00 IVA 22% compresa, per l'esecuzione dei lavori supplementari ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. b, nei limiti del comma 2 del D.Lgs. 36/2023 s.m.i., relativamente ai lavori di Manutenzione straordinaria bonifiche e demolizioni edifici comunali dismessi, degradati e altri immobili” (C.O. 4869 - CUP C18C20000410004).

Tali lavori supplementari sono ammissibili, ai sensi dell'art.120, comma 1, lettera B, nei limiti del comma 2 del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 36/2023 s.m.i., e secondo quanto previsto dall'art.16 del Capitolato Speciale d'Appalto, non sono necessarie al completamento del contratto originario ma ad esso supplementari e non costituiscono variante al progetto.

I lavori saranno liquidati a misura, in base agli Elenchi Prezzi allegati al progetto dei lavori supplementari, nonché a quelli del progetto principale, e relativi prezzi estrapolati dagli Elenchi

Prezzi di riferimento per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte, valida per l'anno 2023. La spesa complessiva di Euro 67.100,00 IVA 22% compresa, stimata per l'esecuzione dei "Lavori supplementari" relativamente ai lavori di Manutenzione straordinaria bonifiche e demolizioni edifici comunali dismessi, degradati e altri immobili" (C.O. 4869 - CUP C18C20000410004), è finanziata nell'ambito del ribasso di gara con Oneri di Urbanizzazione.

Trattandosi di lavori strettamente connessi alle opere in corso di esecuzione risulta opportuno e vantaggioso individuare quale affidataria delle opere in oggetto la medesima Società EDIL MA.VI TORINO SRL con sede in Lungo Dora Voghera, 10153 Torino - C.F. e P.IVA: 04751390016, Legale Rappresentante Mangone Luca, con il ribasso del 19,819%, ed approvare l'impegno della relativa spesa complessiva di Euro 67.100,00 IVA22% compresa, l'approvazione dell'Atto di Sottomissione (All. 10), sottoscritto in data 18/07/2025 e del Verbale concordamento nuovi prezzi, sottoscritto in data 18/07/2025 (All. 11), con concessione di differimento del termine contrattuale per l'ultimazione dell'intervento e la stipulazione del relativo contratto con l'Esecutore.

I rapporti tra la Città e l'impresa affidataria saranno regolati secondo l'allegato Schema di Contratto Integrativo (All. 09), la cui formalizzazione avverrà con firma digitale tra le parti, ai sensi dell'art.28, comma 1, del civico "Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Città n.441", (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 02/12/2024, ATTO DEL 730/2024, esecutiva dal 29/12/2024), a far data dall'esecutività del presente provvedimento.

Occorre inoltre approvare, ai fini dell'esecuzione delle suddette opere supplementari, il differimento di 90 giorni naturali e consecutivi del termine contrattuale per l'ultimazione dell'intervento.

Occorre, inoltre, rideterminare il quadro economico ed il relativo cronoprogramma finanziario, a seguito del riutilizzo del ribasso di gara per l'importo complessivo di Euro 67.100,00 IVA 22% compresa.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

- Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267
- Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;
- Visti gli artt. 182, 183 e 191 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- Visto l'art. 3 del D. Lgs 118/2011 e s.m.i.;
- Richiamato il principio contabile della gestione finanziaria di cui all'allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m.i.;
- Visto il vigente Regolamento comunale di contabilità armonizzata;
- Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate;

DETERMINA

1. di approvare il nuovo Q.E. e cronoprogramma finanziario così come riportato nel dettaglio economico finanziario, per le motivazioni indicate in narrativa, per effetto del recupero del ribasso di gara per un ammontare complessivo di Euro 67.100,00 (IVA 22% compresa) che trovano copertura nell'ambito del prospetto economico già approvato con ATTO DD 8722 del 30/12/2023.
2. di approvare, per le ragioni esposte in narrativa e che qui integralmente si richiamano, il progetto

delle opere supplementari, relative ai Lavori di “Manutenzione straordinaria bonifiche e demolizioni edifici comunali dismessi, degradati e altri immobili” (C.O. 4869 - CUP C18C20000410004), ai sensi dell’art. 120 c.1 lett.b) del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., tale progetto è costituito dai seguenti elaborati: Elenco Elaborati (All.00) - Relazione generale (All. 01) – Computo Metrico Estimativo delle opere (All. 02) - Elenco Prezzi delle opere, (All. 03) - Elenco Prezzi Sicurezza , (All. 04) – Analisi Nuovi Prezzi, (All. 05-06) – Elaborati Grafici, (All. 07) – Piano di Sicurezza e Coordinamento aggiornamento, (All. 08) - Validazione ai sensi dell’art.42 c.4 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. (All. 12);

3. di approvare, per le motivazioni dettagliatamente esposte in narrativa che integralmente si richiamano, l’affidamento e l’esecuzione dei lavori supplementari, ai sensi dell’art. 120 c.1 lett.b) del D.Lgs. 36/2023 s.m.i., nell’ambito degli interventi di “Manutenzione straordinaria bonifiche e demolizioni edifici comunali dismessi, degradati e altri immobili” (C.O. 4869 - CUP C18C20000410004), già affidati con procedura negoziata PN 27/2024, contratto AOO122-056 del 10/10/2024, alla medesima Impresa già aggiudicataria delle opere principali EDIL MA.VI TORINO SRL con sede in Lungo Dora Voghera, 10153 Torino - C.F. e P.IVA: 04751390016, Legale Rappresentante Mangone Luca, comportante un importo di Euro 55.000,00 per opere al netto del ribasso di gara del 19,819 %,oltre ad IVA 22% per Euro 12.100,00 e così in totale Euro 67.100,00. L’Impresa si impegna ad eseguire le opere alle stesse condizioni del contratto in corso senza eccezione alcuna, come da Atto di sottomissione (All. 10), sottoscritto in data 18/07/2025 e Verbale di Concordamento Nuovi Prezzi (All. 11), sottoscritto in data 18/07/2025 dal Sig. Luca Mangone in qualità di Legale Rappresentante, che comportano un aumento dell’importo contrattuale;
4. di dare atto che L’intervento è inserito per l’anno 2023, nel Programma Triennale OO. PP. 2023-2025, approvato, quale allegato al D.U.P. 2023-2025, con deliberazione del Consiglio Comunale n. DEL 189 del 17 aprile 2023, esecutiva dal 2 maggio 2023, al Codice opera 4869, CUPC18C20000410004, per Euro 400.000,00 IVA compresa;
5. di approvare l’allegato Schema di Contratto Integrativo (All. 09), la cui formalizzazione avverrà con firma digitale tra le parti, ai sensi dell’art.28, comma 1, del civico “Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Città n.441”;
6. di approvare, ai fini dell’esecuzione delle suddette opere supplementari, il differimento di 90 giorni naturali e consecutivi del termine contrattuale per l’ultimazione dell’intervento;
7. di impegnare, nell’ambito del prospetto economico già approvato con DD 8722 del 30/12/2023, la voce “RIBASSO DI GARA” la spesa complessiva per Euro 67.100,00, come meglio indicato nel dettaglio economico finanziario;
8. di dare altresì atto che, ai sensi della circolare prot. 16298 del 19/12/2012, il presente provvedimento non è pertinente ai presupposti per la preventiva valutazione dell’impatto economico come dichiarato nella Deliberazione della Giunta Comunale ATTO DEL. N. 708, del 14/11/2023;
9. di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione telematica “Amministrazione trasparente”;
10. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell’art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole.
11. per quanto riguarda le transazioni relative ai pagamenti, verranno rispettate le disposizioni dell’art. 3 della Legge 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;

Dettaglio economico-finanziario

Si impegna la spesa complessiva di Euro 67.100,00 (IVA 22% compresa), di cui Euro 47.415,31 oltre IVA 22% pari ad Euro 10.431,37 e così in totale Euro 57.846,68 per opere ed Euro 7.584,69 oltre IVA 22% 1.668,63 e così in totale Euro 9.253,32 per oneri della sicurezza, utilizzando i fondi

prenotati con atto DD n. 8722 del 30/12/2023 alla voce “Ribasso di gara” (impegno 5571/2024), finanziati con i proventi derivanti dagli Oneri di Urbanizzazione già accertati ed introitati, secondo la seguente imputazione:

Importo	Anno Bilancio	Missione	Programma	Titolo	Macro aggr.	Capitolo e articolo	Servizi o Res p.	Scadenza Obbligazione
€ 57.846,68 per ult. opere ed € 9.253,32 per ult. oneri sicurezza (imp. 5571/2024)	2025	08	01	2	02	144500001006	030	31/12/2025
Descrizione capitolo e articolo				“ATTUAZIONE LEGGI NN. 167/62-865/71-10/77-457/78 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RESTAURI DEL PATRIMONIO COMUNALE E RISANAMENTO DI COMPLESSI EDILIZI - VEDASI CAP. 36200001/002/003/004/005 ENTRATE – sett 030				
Conto finanziario n.				Descrizione conto finanziario				
U.2.02.01.09.999				Beni immobili N.A.C.				

In relazione a quanto sopra descritto si riapprova il nuovo Quadro Economico e il Cronoprogramma Finanziario, come segue:

OPERE:		2024	2025	TOTALE	
Opere contratto principale	€	45.000,00	182.153,18	227.153,18	a1
Opere Supplementari (presente atto)	€		47.415,31	47.415,31	a2
Oneri per la sicurezza contratto principale	€		12.750,00	12.750,00	a2
Oneri per la sicurezza Opere Supplementari (presente atto)	€		7.584,69	7.584,69	a2
Totale opere	€	45.000,00	249.903,18	294.903,18	A
Somme a disposizione:					
IVA(22%) su opere e sicurezza contratto principale	€	9.900,00	42.878,70	52.778,70	b1
IVA(22%) su opere e sicurezza Opere supplementari (presente atto)	€		12.100,00	12.100,00	b2
Incentivo progettazione-coeff. Riduzione 0,80:					
- 80% fondo per le funzioni tecniche	€		3.776,00	3.776,00	c1

-20% fondo per l'innovazione	€		944,00	944,00	c2
Totale incentivo progettazione	€		4.720,00	4.720,00	C
Spese Enti vari (IVA compresa)	€		200,00	200,00	D
Affidamento Amiat (atto DD 6559/2024)			23.180,00	23.180,00	d1
totale somme a disposizione (E= B+C+D)	€	9.900,00	83.078,70	92.978,70	E
TOTALE COMPLESSIVO OPERE (F=A+E)	€	54.900,00	332.981,88	387.881,88	F
INCARICHI PROFESSIONALI (IVA compresa):					
Affidamento coordinatore sicurezza in fase esecutiva (atto DD 8720/2024)	€		8.886,26	8.886,26	g 1
Imprevisti spese tecniche	€		3.113,74	3.113,74	g
Totale incarichi professionali	€		12.000,00	12.000,00	G
Ribasso 19,819%	€		118,12	118,12	H
TOTALE COMPLESSIVO DELL'OPERA (I=F+G+H)	€	54.900,00	345.100,00	400.000,00	I

CRONOPROGRAMMA FINANZIARIO	2024	2025	Totali
Stanziamento	54.900,00	345.100,00	400.000,00
Impegno	54.900,00	341.668,14	396.568,14
Prenotato		3.313,74	3.313,74
Ribasso		118,12	118,12

Si dichiara, ai sensi dell'art.6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, in capo al/alla sottoscritto/a

IL DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Eros Primo

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. 4869_00_Elenco_elaborati-signed.pdf
2. 4869_01_Relazione_Gen_e_QE-signed.pdf
3. 4869_02_comupto_metrico_ulteriori_opere-signed.pdf
4. 4869_03_elenco_prezzi_opere-signed.pdf
5. 4869_04_elenco_prezzi_sicurezza-signed.pdf
6. 4869_05_analisi_NP03-signed.pdf
7. 4869_06_analisi_NP04-signed.pdf
8. 4869_07_elaborati_grafici_ulteriori_opere-signed.pdf
9. 4869_08_PSC_ulteriori_opere-signed.pdf
10. 4869_09_schema_contratto_integrativo_EDILMAVI.pdf
11. 4869_10_Verb_concordam_prezzi.pdf
12. 4869_11_Atto_di_sottomissione.pdf
13. 4869_12_Validazione.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento