



# CITTÀ DI SUSÀ

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

## **DETERMINAZIONE del SERVIZIO AREA TECNICA**

**N°288 del 30/11/2021 registro generale**

**N.78 del Servizio**

**Oggetto:**

**CONVENZIONE PER L'APPALTO DEI LAVORI DI  
PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, COSTRUZIONE E  
GESTIONE CONCESSIONI DELL'AMPLIAMENTO DEL CIMITERO  
COMUNALE DI SUSÀ - IMPEGNO DI SPESA A FAVORE DI SUSÀ  
PROGETTI S.R.L.**

L'anno duemilaventuno addì trenta del mese di novembre nel proprio ufficio.

Determina N°288 del 30/11/2021

Oggetto: CONVENZIONE PER L'APPALTO DEI LAVORI DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, COSTRUZIONE E GESTIONE CONCESSIONI DELL'AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE DI SUSÀ - IMPEGNO DI SPESA A FAVORE DI SUSÀ PROGETTI S.R.L.

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Premesso che:

- con Determinazione dell'Area Tecnica n. 14 del 13 marzo 2007 veniva approvato l'avviso indicativo di Project Financing per l'attuazione dell'ampliamento del complesso cimiteriale comunale di Susa;
- l'opera era inserita, ai sensi dell'art. 153, comma 1, ultimo periodo, del D. Lgs. n. 163/06, nel Programma Triennale 2007-2008-2009 (Elenco annuale 2007), adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 4 ottobre 2006 ed approvato unitamente al Bilancio di previsione 2007 con Deliberazione di Consiglio comunale n. 55 del 13 dicembre 2006;
- il quadro economico presunto dell'intervento, da realizzarsi interamente con il concorso finanziario di privati senza alcuna compartecipazione finanziaria all'investimento da parte del Comune, inizialmente pari ad € 1.800.000,00 aveva successivamente subito delle significative variazioni in ragione degli standard costruttivi e tecnologici proposti;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 23 aprile 2008 veniva individuato il promotore nell'Associazione GOZZO Impianti Spa con sede a Pianezza (TO) in Via Torino 15 e ARSIS Costruzioni srl con sede a Saint-Christophe (AO) in Località Grand Chemin 20, poi costituitesi in società a responsabilità limitata con denominazione "Susa Progetti S.r.l." con sede a Torino in Corso G. Matteotti 5;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 7 luglio 2008 veniva approvato il progetto preliminare con contestuale adozione della variante semplificata al PRGC ex art. 19 del DPR 327/2007 e costituzione del vincolo preordinato all'esproprio;
- in data 14 ottobre 2008 veniva stipulato un accordo preliminare con i proprietari delle aree da espropriare e il promotore individuato, per una ulteriore ridefinizione del progetto e l'acquisizione bonaria dei terreni e che in attuazione a questo accordo il promotore ha sviluppato un'ulteriore revisione del progetto preliminare ed un nuovo Piano economico finanziario a seguito del ridimensionamento del progetto. Nel testo era stabilito che il contenuto di esso avrebbe dovuto essere accolto dal Consiglio Comunale, prima della sua formalizzazione secondo quanto prevede l'art. 11, comma 4 bis, della legge 241/1990;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 17 novembre 2008 veniva revocato, per le ragioni sopra esposte, l'atto di Consiglio Comunale n. 26 del 7 luglio 2008 per procedere all'approvazione di un nuovo progetto preliminare che recepiva l'accordo nel suo contenuto discrezionale;
- con Determinazione dell'Area Tecnica n. 56 del 16 novembre 2009 veniva approvato il bando di gara per la progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione concessioni dell'ampliamento del Cimitero di Susa con un importo a base d'asta di € 2.095.490,67 di cui € 94.596,84 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso (I.V.A. di legge esclusa);
- con Determinazione dell'Area Tecnica n. 26 del 17 maggio 2010 veniva aggiudicata definitivamente al promotore la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e gestione concessioni dell'ampliamento del cimitero;
- la durata massima complessiva della concessione fu fissata in anni 21 (ventuno) con decorrenza dalla data di stipula della convenzione fino allo scadere del 21° anno;
- in data 27 aprile 2011 veniva stipulata la Convenzione tra la Città di Susa e la Susa Progetti s.r.l. Rep. 2120 (debitamente registrata presso l'Agenzia delle Entrate di

Susa al n. 39 Serie 1 in data 10 maggio 2011) per l'appalto dei lavori di progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione concessioni dell'ampliamento del Cimitero Comunale di Susa per un importo di € 2.095.490,67 oltre I.V.A. di legge;

- la realizzazione delle opere oggetto della convenzione di cui al punto precedente venne prevista in due lotti consecutivi di esecuzione e gestione, ed in particolare:

Il primo lotto comprendeva:

- la sistemazione della camera mortuaria, la camera osservazione e l'obitorio con celle frigo, loculi n. 670, cellette cinerarie n. 450, tombe private, opere interne urbanizzazioni, recinzione ed opere murarie, opere esterne urbanizzazioni, campo di inumazione ed opere contenute nell'accordo preliminare del 14 ottobre 2008 con i proprietari dei terreni interessati all'ampliamento;

Il secondo lotto comprendeva:

- blocchi di loculi per un totale di n. 750 loculi e opere interne di urbanizzazione;

Dato atto che in data 23 maggio 2017 venivano collaudate le opere riguardanti il primo lotto per un importo di € 1.329.740,59, giusto il conto finale della Direzione Lavori;

Acquisita la nota Prot. 12604 pervenuta in data 14 novembre 2019 con la quale l'amministratore unico della Susa Progetti s.r.l., Dott. Filippo Canale, dando atto dell'andamento della concessione e dell'ampia disponibilità di loculi realizzati con il primo lotto e non assegnati, ha evidenziato la non necessità, allo stato, di implementazione e l'opportunità di differire l'esecuzione o stralcio del secondo lotto all'esito di futura rivalutazione;

Evidenziato che:

- l'Art. 4 della Convenzione recita: *"Al termine del periodo di concessione il concedente verserà al concessionario entro 30 giorni dalla presa in consegna del cimitero ed annessi impianti un corrispettivo determinato dal numero di tombe, loculi, cellette non occupate moltiplicato per le relative tariffe al momento applicate al pubblico e successivamente ridotte del dieci per cento e maggiorato dell'I.V.A. al momento vigente"*;
- l'Art. 17 della medesima Convenzione recita a sua volta che *"Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al concedente, anche a titolo di risarcimento danni, quest'ultimo potrà revocare, con provvedimento motivato, la concessione in caso di fallimento della concessionaria o suoi aventi causa ovvero quando nella struttura imprenditoriale della concessionaria si verificano fatti che comportino una tale diminuzione della capacità tecnico-finanziaria e/o patrimoniale da pregiudicare il completamento delle opere"*;

Visto il decreto n. 442/2015 del 18/12/2015 con il quale il Tribunale di Torino sezione fallimentare ha dichiarato il fallimento della Gozzo Impianti S.p.a. e nominato curatore fallimentare il Dott. Alberto Abbate;

Tenuto conto che l'Amministrazione Comunale ha interesse a determinare il valore di mercato delle opere attualmente realizzate, prodromicamente all'esecuzione del secondo lotto e al fine di ancorare un'eventuale revoca consensuale parziale della concessione con stralcio del secondo lotto di cui trattasi ad un preciso riferimento economico;

Accertato di non poter svolgere le attività professionali richieste per la redazione di un'accurata perizia di stima che porti alla valutazione dello stato di consistenza, a causa della carenza in organico di personale tecnico e delle cogenti difficoltà a rispettare i tempi della programmazione dei lavori senza pregiudicare le normali funzioni di istituto;

Ritenuto che, in ragione delle criticità sopra evidenziate, si è reso necessario fare ricorso a soggetti esterni qualificati, nel rispetto delle modalità di affidamento previste dalla normativa in materia;

Richiamata la Deliberazione n. 82 del 26 novembre 2019 con cui la Giunta Comunale:

- prendeva atto della nota Prot. 12604 pervenuta in data 14 novembre 2019 con la quale l'amministratore unico della Susa Progetti s.r.l., Dott. Filippo Canale propone di modificare la Convenzione stipulata tra la Città di Susa e la Susa Progetti s.r.l. Rep. 2120 in data 27 aprile 2011 per le motivazioni dettagliate di cui sopra;
- esprimeva formale indirizzo a che venga determinato il valore di mercato delle opere attualmente realizzate;
- demandava al Responsabile dell'Area competente di individuare un soggetto esterno qualificato valutando la congruità dell'offerta, procedendo all'affidamento del servizio e alle connesse e conseguenti fasi di spesa, nel rispetto dei vincoli, limiti e parametri finanziari vigenti ed in ossequio alle disposizioni normative per gli acquisti di lavori servizi e forniture di importo inferiore ai 40.000,00 euro;

Visto il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 Codice dei contratti pubblici;

Dato atto che con Determinazione dell'Area Tecnica n. 123 del 20 dicembre 2019 è stato affidato all'Arch. Giovanni ROSOTTO, con studio professionale in Via Sassari 8, 10152 Torino (C.F.: RSTGNN80B22E3790) il servizio di "Determinazione valore di mercato della gestione e delle opere relative all'ampliamento del Cimitero Comunale di Susa", nel rispetto delle fasi e modalità operative di cui alla nota Prot. n. 14196/2019 ed in particolare:

- analisi della documentazione fornita dagli uffici competenti
- sopralluoghi preliminari per rilevare lo stato di fatto
- studio della documentazione, indagini tecniche e di mercato
- stima finale e relazione tecnica completa di eventuali allegati

Rilevato che in data 24 settembre 2020 con registrazione n. 17842/2020 è stata rilasciata dall'Ufficio Successioni/Privilegi/Atti Notori del Tribunale Ordinario di Torino l'asseverazione della perizia relativa del più probabile valore di mercato della gestione e delle opere relative all'ampliamento del Cimitero Comunale di Susa, depositata agli atti;

Preso atto che dalla suddetta perizia si evince che l'analisi della convenzione stipulata tra le parti ha fatto emergere talune ed anche importanti criticità relative ad una redditività dell'intervento verosimilmente sovrastimata e da cui consegue che:

- nel caso in cui il Comune di Susa intendesse portare alla scadenza naturale la convenzione, il valore di riscatto contrattualizzato sarebbe molto superiore rispetto a quello attuale;
- il Comune di Susa, in caso di risoluzione anticipata della convenzione, potrebbe garantirsi una redditività superiore rispetto a quella rilevata in quanto viene ridotto considerevolmente l'investimento iniziale;
- allo stato attuale e con l'andamento demografico rilevato, non è più sostenibile la realizzazione dell'intervento di ampliamento del secondo lotto;

Tenuto conto che il concretizzarsi di qualsiasi compravendita è frutto di accordo tra le parti e che una valutazione è il prodotto di un processo estimativo basato su metodi scientifici, si ritiene che il possibile valore di mercato del bene oggetto del presente atto sia compreso tra € 620.000,00 e € 760.000,00 e ciò non di meno potrebbe essere acquisita dalla Susa Progetti s.r.l. nella persona dell'Amministratore unico Dott. Filippo Canale, sia pure in via informale e per il caso di revoca parziale della concessione con cessazione anticipata del rapporto, la disponibilità ad accettare un indennizzo di complessivi € 550.000,00 suddivisi in due tranche, la prima alla sottoscrizione dell'accordo e la seconda al termine del rapporto;

Dato atto che a seguito di molteplici incontri tra le parti si è progressivamente giunti alla definizione di un accordo che trova esplicitazione nello schema di convenzione da allegarsi al dispositivo, che prevede la revoca parziale con stralcio del secondo lotto;

Rilevato che per la durata della concessione, così come rideterminata, la Susa Progetti s.r.l. si impegna a:

- a) versare al Comune di Susa a titolo di canone annuale, l'importo di € 10.000,00, che sarà corrisposto entro il 31 agosto 2021 per il primo anno ed entro il 30 giugno 2022 per il secondo anno;
- b) mantenere i propri obblighi di manutenzione ordinaria di aree ed opere dell'intero complesso cimiteriale;
- c) mettere a disposizione del Comune l'area individuata nell'allegata planimetria per eventuali inumazioni ordinarie;
- d) continuare a provvedere alla gestione ordinaria dei citati servizi cimiteriali e alla manutenzione del cimitero sino al 31 dicembre 2022;

Atteso che il Comune di Susa si impegna a liquidare a Susa Progetti s.r.l. € 450.000,00 alla stipula dell'accordo e € 100.000,00 alla riconsegna del compendio cimiteriale, oltre ad eventuali oneri fiscali ove dovuti, per un importo complessivo di € 550.000,00;

Visto lo schema di atto aggiuntivo e modificativo della convenzione per l'appalto dei lavori di progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione concessioni dell'ampliamento del Cimitero comunale di Susa;

Dato atto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 10/08/2021 è stata approvata la suddetta convenzione avente ad oggetto "Convenzione per l'appalto dei lavori di progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione concessioni dell'ampliamento del Cimitero comunale di Susa. Atto aggiuntivo e modificativo", nel quale si manifesta da parte della Susa Progetti s.r.l., con cessazione anticipata del rapporto, la disponibilità ad accettare un indennizzo dal Comune di Susa di complessivi € 550.000,00 oltre ad eventuali oneri fiscali ove dovuti, da liquidare come segue:

- a) € 450.000,00 alla sottoscrizione dell'accordo;
- b) € 100.000,00 alla riconsegna del compendio cimiteriale, idoneo all'uso, al termine del rapporto;

Considerato che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 30/12/2020 dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il D.U.P. per gli anni 2021/2022/2023;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 30/12/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il bilancio di previsione per il triennio 2021-2022-2023;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 28/04/2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Rendiconto Finanziario per l'anno 2021;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 21/05/2021 è stato approvato il PEG relativo agli anni 2021-2023;

Acquisito on line, per la Ditta individuata, il certificato di regolarità contributiva (DURC), Prot. INPS\_28492397 del 03/11/2021 con esito regolare da allegarsi alla presente;

Dato atto che la presente determinazione rientra tra le competenze del responsabile del servizio ai sensi del combinato disposto degli artt. 107 e 192 del D. Lgs. n. 267/00;

Visti:

- ✓ il T.U. Enti Locali approvato con D. Lgs. del 18.08.2000 n. 267;
- ✓ il D. Lgs. del 18.06.2016 n. 50 e s.m. e i.;
- ✓ il vigente regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Tutto ciò premesso

## **D E T E R M I N A**

1. Di richiamare integralmente la premessa narrativa, attestando che la medesima forma parte integrante della presente.
2. Di impegnare, per le motivazioni espresse in premessa, a favore della Susa Progetti s.r.l. con sede a Torino in Via Magenta, 49 – P.IVA 10449420016 l'importo complessivo di € 550.000,00 oltre ad eventuali oneri fiscali ove dovuti, da liquidare come segue:
  - a) € 450.000,00 alla sottoscrizione dell'accordo;
  - b) € 100.000,00 alla riconsegna del compendio cimiteriale, idoneo all'uso, al termine del rapporto.
3. Di prendere atto che per la durata della concessione, così come rideterminata, la Susa Progetti s.r.l. si impegna a:
  - a) versare al Comune di Susa a titolo di canone annuale, l'importo di € 10.000,00, che sarà corrisposto entro il 31 agosto 2021 per il primo anno ed entro il 30 giugno 2022 per il secondo anno;
  - b) provvedere ad ogni attività di manutenzione ordinaria di aree ed opere dell'intero complesso cimiteriale;
  - c) mettere a disposizione del Comune l'area individuata nell'allegata planimetria per eventuali inumazioni ordinarie;
  - d) continuare a provvedere alla gestione ordinaria dei citati servizi cimiteriali e alla manutenzione del cimitero sino al 31 dicembre 2022.
4. Di dare atto che la spesa complessiva di € 550.000,00 per l'acquisizione del bene, quantificata in € 550.000,00= è stanziata nel PEG 2021/2022/2023-esercizio 2021 come segue:

Importo	Missione	Progr.	Titolo	Macroagr.	Capitolo	Rif. Bilancio
€ 550.000,00	08	01	2	202	8530/5/1	2021

5. Di certificare, ai sensi dell'art. 9 del D.L. n. 78/09, convertito in legge n. 102/2009 che il presente impegno è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e le regole di finanza pubblica.
6. Di dare atto che i provvedimenti relativi alla presente procedura saranno pubblicati, oltre che sull'Albo Pretorio online, sul profilo internet del Comune di Susa, nella sezione "Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti e Provvedimenti dei dirigenti amministrativi" ai sensi degli artt. 23 e 37 del D. Lgs. n. 33/2013 e del D. Lgs. n. 50/2016.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
**Firmato Digitalmente**

**DE MICHELE MARIA GRAZIA**