



Reggio Emilia
città
delle persone

AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE

Politiche per lo sviluppo economico e l'internazionalizzazione



**RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL PADIGLIONE MARCHI
NELL'AMBITO DEL PRU SAN LAZZARO
*SECONDO STRALCIO***

STUDIO DI FATTIBILITA'

Responsabile unico del procedimento
Arch. Massimo Magnani

Coordinatore del progetto
Ing. David Zilioli

Gruppo di progettazione
Arch. Simona Bianchini
Ing. Enrico Morosini

aggiornamento del 28 novembre 2016



INDICE

1_Premessa.....	3
1.a) L'area del San Lazzaro: il Programma di Riqualificazione Urbana.....	3
1.b) Il padiglione Vittorio Marchi: la procedura avviata e i lavori svolti.....	6
1.c) Finalità del presente Studio di fattibilità.....	13
2_Analisi dei bisogni.....	14
2.a) Analisi dell'offerta: stato di fatto.....	14
2.a.I) Il Comparto del san Lazzaro.....	14
2.a.II) Il Padiglione Marchi.....	16
2.b) Analisi della domanda: esigenze e bisogni da soddisfare.....	21
3_Interventi in grado di soddisfare i bisogni rilevati.....	24
4_Analisi degli scenari possibili.....	26
4.a) Ipotesi A: soluzione senza sala convegni.....	26
4.a.I) Schemi metaprogettuali.....	26
4.a.II) Quadro economico-finanziario.....	29
4.a.III) Iter procedurale e cronoprogramma.....	32
4.b) Ipotesi B: soluzione con sala convegni.....	35
4.b.I) Schemi metaprogettuali.....	35
4.b.II) Quadro economico-finanziario.....	36
4.b.III) Iter procedurale e cronoprogramma.....	38
5_Analisi dei vantaggi e delle criticità degli scenari analizzati.....	43
6_Linee guida per la progettazione.....	44
6.a) Fasi della progettazione e loro sequenza logica.....	44
6.b) Elaborati grafici e descrittivi da redigere.....	45
6.c) Indirizzi per i successivi livelli di approfondimento delle opere.....	46
7_Conclusioni.....	47

1_PREMESSA

1.a) L'area del San Lazzaro: il Programma di Riqualificazione Urbana

Il Padiglione “Vittorio Marchi” (ex Psico-Neuro-Geriatico) rientra nel complesso ex Istituto Psichiatrico San Lazzaro di Reggio Emilia, originariamente fondato nel 1217 con funzione di lebbrosario e attestato a oriente della città lungo la via Emilia.

Per più di otto secoli il complesso mantenne immutata la destinazione di spazio di ricovero e reclusione della devianza: dapprima lebbrosario e lazzeretto, poi “rifugio per alienati e per dei cronici ed invalidi”, infine ospedale psichiatrico (dal 1821) e sede della Clinica Psichiatrica dell'Università di Modena (1874) fino alla sua dismissione che avvenne in seguito all'emanazione della Legge 180/78 "Accertamenti e trattamenti sanitari volontari e obbligatori" - meglio conosciuta come "Legge Basaglia" - che sancì la chiusura dei manicomi.

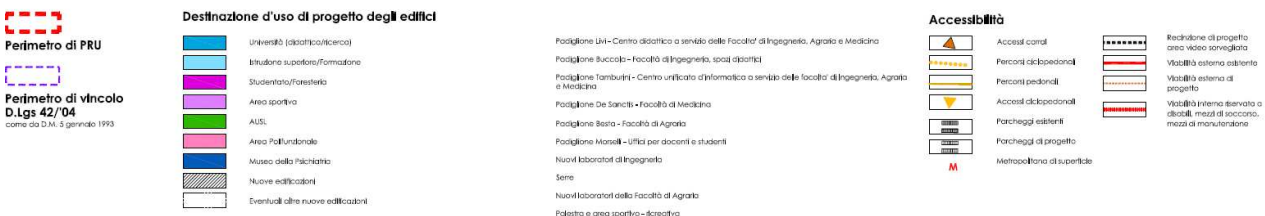
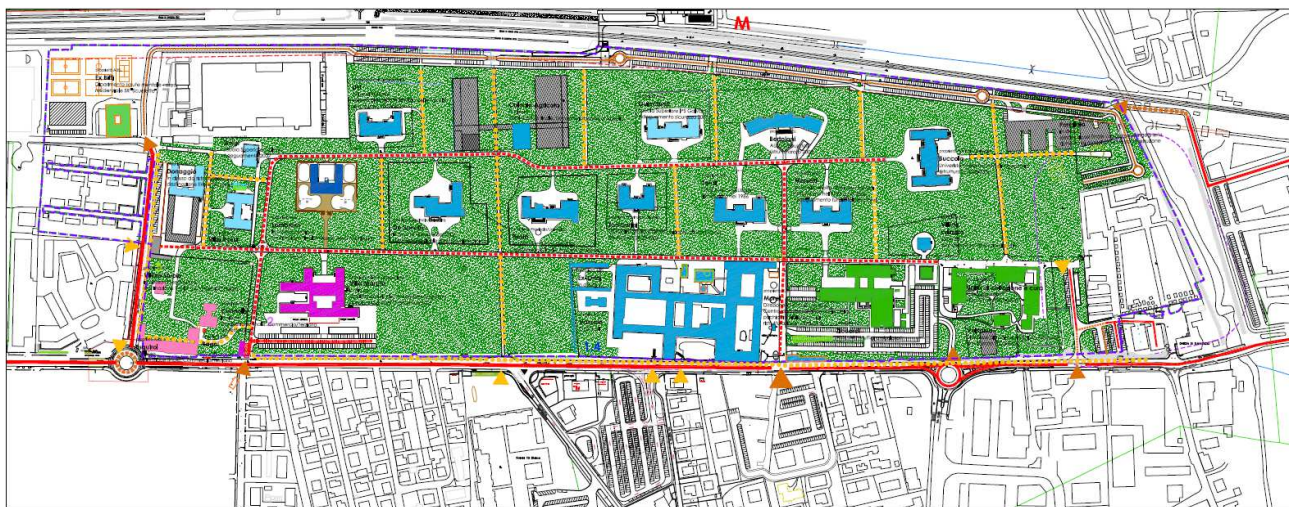


Attualmente, l'ambito denominato “Complesso del San Lazzaro” è interessato da un **Programma di Riqualificazione Urbana**, ai sensi della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n° 19 del 1998 che si pone come obiettivo il recupero e il riuso del patrimonio storico - architettonico ed ambientale ai fini dell'insediamento di usi pubblici, nell'ambito soprattutto delle attività connesse con l'Università di Modena e Reggio.

Il PRU, approvato nel febbraio del 2011 con Decreto del Presidente della Provincia a seguito di Conferenza definitiva e sottoscrizione dell'Accordo di Programma fra i soggetti attuatori, prevede la realizzazione di un **Campus Universitario** che occuperà la quasi totalità dell'area in

oggetto già attualmente sede di alcune facoltà a carattere scientifico.

L'area in oggetto è sottoposta con D.M. del 5.01.03 alle disposizioni di cui alla allora vigente L. 1089/39 sulla tutela dei beni di interesse storico-artistico e per tale motivo il PRU si prefigge di conservare e valorizzare l'identità storica, architettonica ed ambientale dell'area, recuperando gli edifici originali e il parco storico.



Stralcio tav. P2.2 - PRU

Al momento l'area ospita il polo scientifico-tecnologico dell'Università di Modena e Reggio (Agraria, Ingegneria e settore Medico-Sanitario) in sei Padiglioni che, nell'ambito dell'accordo del 1998, sono stati acquisiti e ristrutturati dalla Provincia di Reggio Emilia (con il contributo dell'Ateneo, del MIUR e degli Enti firmatari le convenzioni del 2002) e in seguito assegnati in comodato d'uso gratuito all'Ateneo:

- **Padiglione De Sanctis:** Corsi di Laurea Area Sanitaria - Centro di ricerca in Epidemiologia, Ambientale, Genetica e Nutrizionale
- **Padiglione Besta:** Dip. di Scienze della Vita - AULE e STUDI
- **Padiglione Livi:** Corso di Laurea in Infermieristica



- **Padiglione Tamburini:** Dipartimento di Scienze e Metodi dell'Ingegneria: uffici docenti, laboratori informatici e di ricerca e ufficio tecnico;
- **Padiglione Morselli:** Dipartimento di Scienze e Metodi dell'Ingegneria: Direzione, segreteria amministrativa e uffici dei docenti;
- **Padiglione Buccola:** Dipartimento di Scienze e Metodi dell'Ingegneria: aule e segreteria didattica.

Inoltre il complesso del San Lazzaro è stato interessato dai seguenti interventi:

- Realizzazione della **nuova metropolitana di superficie Reggio-Bagnolo e relativo sottopasso di collegamento con il campus;**
- Recupero del **Padiglione Lombroso** a Museo della Psichiatria;
- **Primo stralcio delle opere di urbanizzazione:** lotto A (parcheggio in fregio alla linea ferroviaria Milano-Bologna per un totale di 377 posti auto), lotto B (sistemazione delle sei aree di pertinenza dei padiglioni assegnati all'Ateneo; sistemazione di percorsi pedonali di penetrazione nord-sud; riqualificazione del viale longitudinale nord; ampliamento del parcheggio Funakoshi con 110 nuovi posti auto), lotto C (riqualificazione di attraversamenti pedonali lungo la via Emilia);
- **Secondo stralcio delle opere di urbanizzazione:** riqualificazione accesso storico del complesso e realizzazione di nuovo accesso carrabile in corrispondenza della rotatoria via Emilia - via Curie;
- **Primo stralcio del padiglione Marchi:** recupero della porzione di immobile per la realizzazione di n.10 alloggi da destinare a studenti.

I padiglioni **Morel, Tanzi, Bertolani, Ziccardi, UAC- Valsava, Golgi, Rossi** sono di proprietà Ausl e utilizzati dalla stessa per l'espletamento di diverse attività sanitarie.

I fabbricati **Donaggio, Villino Stuole, Connolly, Esquirol e Guicciardi** sono di proprietà Ausl ma attualmente dismessi. Relativamente a quest'ultimo si sta valutando la fattibilità di inserire nel fabbricato la nuova sede dell'istituto Zooprofilattico (Izsler).

Sono in previsione anche i seguenti progetti:

- **Completamento delle opere di urbanizzazione** (viale longitudinale sud e vialetti secondari);

L'operazione relativa al recupero del padiglione Vittorio Marchi **ha avuto avvio nel 2007** alla luce della richiesta da parte di vari soggetti interessati a riqualificare l'immobile di proprietà dell'Arcispedale S. Maria Nuova e a localizzare le loro attività nel fabbricato e della possibilità di potere beneficiare di un cofinanziamento regionale e statale di cui alla Legge 14.11.2000, n. 338 per la parte relativa agli alloggi per studenti.

Il procedimento ha avuto pertanto inizio attraverso la **sottoscrizione, avvenuta in data 30.11.2007, di un atto di accordo ai sensi dell'art.11 della legge 241/1990** (approvato con Delibera G.C. 23926/306 del 21.11.2007 contestualmente allo studio di fattibilità e al progetto preliminare relativo al recupero del fabbricato) tra Comune di Reggio Emilia, Arcispedale S. Maria Nuova - Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia, Università degli Studi di Modena e Reggio nell'Emilia, ER.GO, Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Reggio Emilia, CRPA - Centro Ricerche Produzioni Animali finalizzato a valutare la fattibilità dell'intervento. In attuazione degli impegni assunti con l'Atto di Accordo, il **Comune ha dato corso alla progettazione** e al supporto tecnico consentendo ad ER.GO di **presentare la domanda di cofinanziamento**, di cui alla Legge 14 novembre 2000 n. 338, per la realizzazione di uno studentato all'interno di una porzione del Padiglione Vittorio Marchi.

L'intervento relativo alla realizzazione di uno studentato per 46 posti alloggio è stato pertanto **ammesso al co-finanziamento statale** per un importo pari a 1.730.540,00€ necessari per coprire sia l'acquisto della proprietà immobiliare corrispondente allo studentato sia i lavori di ristrutturazione della medesima; la medesima cifra è stata stanziata dalla Regione Emilia Romagna. In considerazione della tempistica e rendicontazione separata imposta dal bando relativo al finanziamento statale e della possibile indipendenza della porzione di fabbricato corrispondente allo studentato rispetto al resto dell'immobile, si è **stabilito di suddividere l'intervento in due stralci progettuali**.

Con delibera di Giunta Comunale P.G.n. 17994/241 del 29.07.2009 è **stato pertanto approvato il progetto definitivo** dell'intervento di ristrutturazione del Padiglione Vittorio Marchi e della relativa area pertinenziale, individuando due stralci come sotto dettagliato:

- 1° stralcio (oggetto della richiesta di cofinanziamento): recupero del 'comparto ovest' del fabbricato per l'inserimento ai piani rialzato e primo di n.10 alloggi da destinare a studenti (studentato), della relativa area di pertinenza dello studentato e

realizzazione di una quota parte del parcheggio antistante il fabbricato;

- 2° stralcio: recupero della restante parte dell'edificio per l'ubicazione di mensa, bar, spazi commerciali, sede di Crpa, uffici per CCIAA/altri soggetti da individuarsi.

In sede di **progettazione esecutiva**, a seguito di manifestazione da parte di CCIAA relativa alla mancata intenzione di acquistare parte dello stabile e di successiva segnalazione di interesse da parte di diversi ordini professionali di Reggio Emilia a localizzare la propria sede nell'ambito di una sede unificata, si è verificata la fattibilità di **destinare la porzione originariamente** occupata da CCIAA ad una Casa delle professioni in linea con le funzioni ospitate all'interno del Campus universitario.

Con Determinazione Dirigenziale PG n. 23444 del 7.12.2010 viene **approvato il progetto esecutivo** finalizzato alla pubblicazione della gara per l'importo complessivo posto a base di gara di € 7.471.222,00 da appaltare in due stralci previo esperimento di procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. La Determinazione dirigenziale di cui sopra da atto che il **bando di gara verrà pubblicato dal Comune di Reggio Emilia in nome proprio e per conto della costituenda società di scopo strumentale Campus Reggio srl** e che all'esito della aggiudicazione verrà sottoscritto un unico contratto d'appalto per l'esecuzione di entrambi gli stralci (1° e 2° stralcio) dalla ditta appaltatrice, dalla società strumentale Campus RE e da ER.GO per l'importo contrattuale del solo 1° stralcio.

Con delibera di Giunta Comunale P.G. n. 22714/264 del 1.12.2010 è stato **approvato atto di accordo parzialmente novativo** di quello approvato con delibera di Giunta Comunale P.G. 23926/306 del 21/11/2007 e sottoscritto in data 30/11/2007. L'atto novativo sottoscritto da Comune di Reggio Emilia, Arcispedale Santa Maria Nuova e ER.GO in data 15.12.2010 aggiorna ed integra le modalità di acquisto delle porzioni di immobili e quelle relative alla realizzazione dei lavori di recupero.

Alla luce della necessità di avviare l'operazione nel rispetto dei tempi imposti dal sopracitato bando (pena la perdita dei finanziamenti per la parte dello studentato), è stato necessario **procedere con l'acquisto dello stabile** originariamente di proprietà dell'Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia prima della definizione delle intese con tutti i soggetti attuatori. **L'immobile è stato quindi acquistato da Azienda Ospedaliera** in data 4.02.2011 e contestualmente

all'acquisto è stato **costituito diritto di superficie sulla porzione di immobile destinata a studentato** (1° stralcio) in favore di ER.GO per una durata di 45 anni (condizione necessaria per potere beneficiare dei finanziamenti statali).

Con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 21634/241 del 15.11.2010, **viene approvata la costituzione della società a responsabilità limitata unipersonale** interamente partecipata dal Comune di Reggio Emilia denominata "**Campus Reggio s.r.l.**" e, in data 21.12.2010, è stata costituita la società Campus Reggio s.r.l., con atto costitutivo Rep. N. 77805 Racc. 11075, ricevuto da Notaio D.ssa Maura Manghi. La soprarichiamata società a responsabilità limitata unipersonale interamente partecipata dal Comune di Reggio Emilia si pone come obiettivo il recupero del padiglione Marchi e la realizzazione di altri interventi del PRU S. Lazzaro.

In data 17.12.2010 è **pubblicato il bando di gara** nei modi e tempi di legge e con Determinazione Dirigenziale n. 6920 del 14.04.2011 **viene approvato il conferimento dei lavori in oggetto in esito a procedura aperta** per l'affidamento delle opere al CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI CCC SOC. COOP. (BO), per un importo di complessivo aggiudicazione del I° e II° stralcio pari ad € 5.690.593,36 (I.V.A. esclusa), di cui € 347.222,00 oltre I.V.A. per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso così suddivisi:

- 1° stralcio (studentato) di importo pari a € 1.799.324 oltre I.V.A. (di cui € 115.507 oltre I.V.A. per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso di gara)
- 2° stralcio di importo pari a € 3.891.269 oltre I.V.A. (di cui € 231.715 oltre I.V.A. per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso di gara)

In data 24.05.2011 è **sottoscritto il contratto** n. 55707 di Rep. fra Società Campusreggio srl, ERGO Azienda Regionale per il Diritto agli studi superiori e il CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI CCC SOC. COOP. (BO) per un importo netto del ribasso d'asta pari a 5.690.593,36€ di cui 347.222,00€ per oneri della sicurezza oltre IVA suddiviso in due stralci:

- 1° stralcio (studentato) € 1.683.817 oltre I.V.A. (al netto del ribasso d'asta del 15.59% offerto sull'importo dei lavori a base d'asta oltre a € 115.506 per oneri della sicurezza non assoggettabili a ribasso)
- 2° stralcio € 3.659.554 oltre I.V.A (al netto del ribasso d'asta del 28.65% offerto sull'importo dei lavori a base d'asta oltre a € 231.716 per oneri della sicurezza non assoggettabili a ribasso)

Primo stralcio

I lavori del primo stralcio sono stati avviati in data 25/5/2011 come da verbale di consegna Prot. Sez. 46/2011 del 25.05.2011.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori sono state redatte ed approvate tre perizie suppletive di variante:

- I Perizia di Variante, approvata con Determinazione dell'Amministratore unico n. 10 del 30.05.2012 e Determina del Direttore di ER.GO n.75 del 31.05.2012 che ha prorogato di ulteriori 135 (centotrentacinque) giorni naturali e consecutivi il termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori fissato, dall'art. 4.1 del Contratto di Appalto in giorni 510 al fine di garantire l'esecuzione a regola d'arte delle nuove lavorazioni;
- Il Perizia di Variante, approvata con Determinazione dell'Amministratore unico n. 20 del 25.09.2012 e Determina del Direttore di ER.GO n.133 del 03.10.2012 che ha prorogato di ulteriori 125 (centotrentacinque) giorni naturali e consecutivi il termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori fissato, dall'art. 4.1 del Contratto di Appalto in giorni 510 al fine di garantire l'esecuzione a regola d'arte delle nuove lavorazioni;
- III Perizia di Variante, approvata con Determinazione dell'Amministratore unico n. 5 del 11.04.2014 che ha prorogato di ulteriori 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi il termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori fissato, dall'art. 4.1 del Contratto di Appalto in giorni 510 al fine di garantire l'esecuzione a regola d'arte delle nuove lavorazioni;

Si sono verificate inoltre le **seguenti sospensioni dei lavori**:

- prima sospensione totale dei lavori con verbale in data 16.10.2011 e ripresa in data 05/06/2012;
- seconda sospensione totale dei lavori con verbale in data 14.11.2012 e ripresa in data 04/03/2013;
- sospensione parziale dei lavori con verbale in data 22.03.2013 e ripresa in data 06/05/2013 che ha comportato uno slittamento;



che hanno comportato la definizione del nuovo termine contrattuale di consegna dei lavori in data 13.0.2014.

Nel corso dell'esecuzione delle opere del primo stralcio fra le parti sono sorte controversie riconducibili principalmente alla ridotta produttività del cantiere e al fine di scongiurare la risoluzione in danno per grave ritardo si è **sottoscritto un atto transattivo** in data 29.01.2014 fra la ditta appaltatrice, la società strumentale Campus RE e ER.GO su proposta del RUP (R.U.A.D. 1332 del 30.09.2013) per consentire la prosecuzione del cantiere ed ultimare entro il termine stabilito le opere avviate. L'atto transattivo introduceva tra le altre la **facoltà del Committente di non procedere alla consegna del secondo stralcio**, senza che l'Appaltatore potesse vantare pretese di alcun genere in merito.

Per tentare di ridurre le problematiche legate ad eventuali danni all'immobile si è deciso comunque di **anticipare nell'ambito delle opere del primo stralcio alcune lavorazioni del secondo finalizzate a completare al grezzo la porzione di stabile del secondo piano** localizzata sopra lo studentato.

I lavori in oggetto **sono stati ultimati in tempo utile** il giorno 12.06.2014 con apposito "Certificato di ultimazione lavori" protocollato con PS n. 53/2014 del 13.08.2014. Ai sensi dell'art. 199 comma 2 del citato D.P.R. 5 Ottobre 2010 n. 207, è stato assegnato un ulteriore termine di giorni 60 (sessanta) per lavorazioni marginali di piccola entità non influenti sull'uso e sulla funzionalità dei lavori e dell'opera nel suo complesso.

L'**importo complessivo finale** impiegato per l'intervento di recupero del solo primo stralcio (inclusa l'anticipazione di qualche opera del secondo stralcio) è pari a 4.120.182€ di cui:

- 2.458.365€ per lavori;
- 504.467€ per somme a disposizione;
- 1.149.802€ per l'acquisto e 7.548€ per spese notarili.

Lo studentato, realizzato con il primo stralcio, è quindi **definitivamente entrato in funzione nell'autunno 2014** e ospita attualmente 44 studenti di diversa nazionalità. Il procedimento relativo al I stralcio si è quindi sostanzialmente concluso con il provvedimento dirigenziale RUAD 1589 del 27.11.2015 che approva il collaudo tecnico amministrativo dei lavori del solo I stralcio.

Secondo stralcio

In fase di cantiere relativo al primo stralcio si sono effettuati effettuati incontri con i singoli **Ordini Professionali**, finalizzati a verificare l'inserimento degli stessi in una sede unificata, ed è emersa la **manca di presupposti per la definizione del necessario percorso procedimentale**, a causa dell'incerto evolversi del quadro normativo in tema di liberalizzazioni (ciò è stato formalizzato con comunicazione prot. BM/gp/U/10/12 del 17.01.12 dall'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili, con comunicazione prot. n. 263/2011 del 18.11.11 dall'Ordine dei medici veterinari, con comunicazione verbale dell'Ordine degli Architetti e successiva trasmissione di una nota in merito all'impossibilità a procedere inviata da Società ai singoli ordini con nota P.S. 54/2012 del 16.04.2012).

Il contratto di appalto sottoscritto prevedeva che entro il termine massimo di un anno dalla data di sottoscrizione dello stesso, ovvero entro maggio 2012, si procedesse alla consegna dei lavori relativi al secondo stralcio progettuale ma con nota P.S. n. 84 del 28.05.2012 la stazione appaltante Campus Reggio srl comunicava all'appaltatore l'intenzione di avvalersi della facoltà (prevista da contratto) di **posticipare la consegna dei lavori di un anno**, ossia a maggio 2013 pertanto l'avvio dei lavori relativi al secondo stralcio progettuale è stata sospeso.

La **rinuncia degli Ordini Professionali** ha determinato l'esigenza di reperire altri soggetti interessati a localizzare proprie attività nello stabile, verificando eventuali fabbisogni da prevedere a servizio del comparto e valutando nuovamente il layout distributivo.

L'Amministrazione Comunale ha quindi dato avvio ad una serie di **Studi di Fattibilità** ed approfondimenti finalizzati all'individuazione di altre possibili funzioni da installare presso il padiglione e successivamente si è attivata pubblicando in data 16.04.2013 un **avviso esplorativo di manifestazioni di interesse** per la vendita dei beni immobili relativo agli spazi all'interno del Padiglione V. Marchi da destinare a servizio mensa, bar/spazio ristoro o similare, spazi commerciali, uffici e/o studi privati e/o aule e spazi per la ricerca e la formazione, con l'obiettivo non secondario di poter completare i lavori inerenti al padiglione V. Marchi nel minor tempo possibile dalla consegna dello studentato per dare il minor disagio agli studenti già insediati. Al 20.05.2013, termine ultimo stabilito per la ricezione delle offerte, però **non è pervenuta alcuna proposta**.

Nonostante gli sforzi compiuti e complice anche il momento di particolare difficoltà del mercato immobiliare, nonché la sensibile riduzione delle risorse a disposizione degli Enti Locali, **non è ancora stato possibile individuare l'acquirente/i e/o il fruitore degli spazi oggetto del II stralcio dei lavori**, la cui realizzazione avrebbe dovuto peraltro essere finanziata con risorse della società, che si ipotizzava di concretizzare con i proventi della vendita degli spazi stessi.

Stante le condizioni rilevate e l'impossibilità nell'immediato di dare corso alle opere del II Stralcio la **Committenza si è pertanto avvalsa della facoltà di non consegnare il II stralcio**.

1.c) Finalità del presente studio di fattibilità

Il presente studio ha dunque la finalità di **analizzare la fattibilità di un intervento alternativo** per i locali originariamente interessati dal **secondo stralcio**.

Sulla base delle sollecitazioni ricevute dai vari enti insediati al San Lazzaro quali Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia e ER.GO relative ai **fabbisogni di nuove funzioni da prevedere nel padiglione e nel Campus**, si provvederà pertanto ad aggiornare il progetto e a valutare la fattibilità e la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento.

Campusreggio srl, attuale proprietaria dello stabile, **non si trova nelle condizioni di potere sostenere economicamente l'operazione** e pertanto occorrerà valutare eventuali fonti di finanziamento esterne all'ente.

Si segnala, infatti, che è in via di **perfezionamento** da parte del MIUR il **IV bando relativo al cofinanziamento statale per alloggi e residenze** di cui alla Legge 338/2000. Gli schemi di DD.MM sono in fase di acquisizione pareri da parte della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano e della Conferenza dei Rettori delle Università italiane (lettera di richiesta inviata dal MIUR al Presidente CRUI in data 05.08.2016 Nr registro 0019696.05.-08-2016). La pubblicazione del sopra richiamato bando potrebbe offrire una opportunità per il completamento del recupero dell'immobile da destinare a funzioni residenziali studentesche ed extra didattiche. Le modalità di partecipazione al bando potrebbero essere simili a quelle che hanno permesso la realizzazione del primo stralcio progettuale.

Il presente Studio di fattibilità dovrà quindi essere presentato ad ER-GO (soggetto titolato a presentare la domanda di finanziamento) , all'ente regionale e all'Università degli studi di **Modena e Reggio Emilia** che ne valuteranno i contenuti anche al fine di verificare la sussistenza di possibili ulteriori finanziamenti da destinare all'immobile per garantire la sostenibilità dell'intervento.

2_ANALISI DEI BISOGNI

2.a) Analisi dell'offerta: stato di fatto

2.a.1) Il Comparto del san Lazzaro

Il padiglione Marchi si colloca all'interno del parco storico del S. Lazzaro di Reggio Emilia , che si atesta ad est della città storica. Il territorio comunale, totalmente pianeggiante è bagnato da numerosi corsi d'acqua e rii minori fra cui il torrente Rodano che lambisce ad est il parco.

Il clima è di tipo continentale temperato con estati calde e piuttosto afose e inverni rigidi con frequenti gelate; le piogge sono distribuite nell'arco di tutto l'anno con maggiore frequenza e intensità in autunno e in primavera e frequente è il fenomeno della nebbia soprattutto durante la stagione autunnale e invernale.

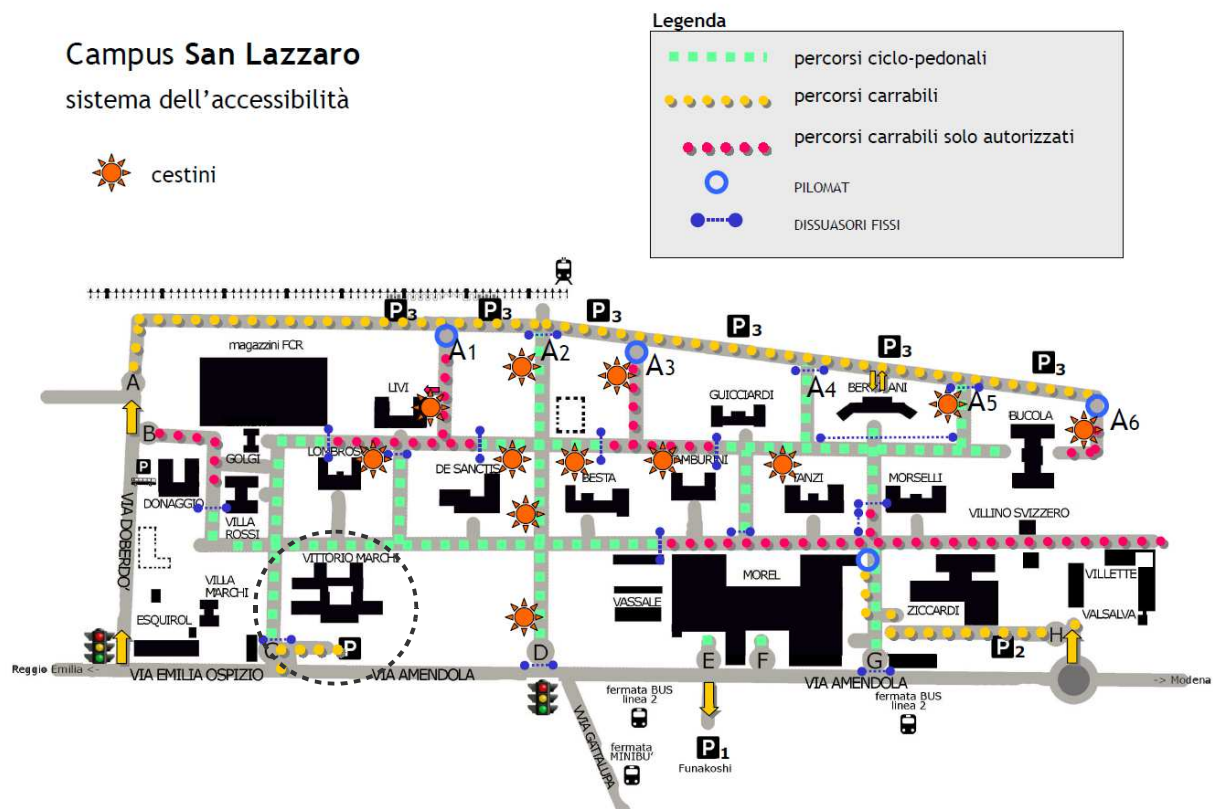
Il fabbricato è localizzato nella parte ovest del comparto e confina a sud con la via Emilia in questo tratto denominata via Amendola, a nord e ad ovest con i viali interni al parco, ad est con un terreno agricolo. Essendo l'immobile localizzato all'interno di una grande area verde e molto



distanziato dagli altri padiglioni, si segnala **abbondante disponibilità di luce naturale e di fonti energetiche rinnovabili** legate all'irraggiamento solare.

L'area del **Campus Universitario San Lazzaro** è una realtà consolidata e sempre più caratterizzata dalla **presenza universitaria**. Si sottolinea infatti che la sede reggiana dell'ateneo ha visto un incremento degli iscritti per l'anno accademico 2014 del 16,9% (contro il 2% della sede modenese) totalizzando un numero pari a 6.656 iscritti nelle varie facoltà di cui 2.392 fuori sede.

La posizione del padiglione è **strategica per il raggiungimento delle sedi universitarie** insediate al San Lazzaro raggiungibili a piedi o in bicicletta attraverso percorsi inferiori al chilometro all'interno del parco. Le altre sedi universitarie, dislocate alla caserma Zucchi o ai Chiostrì di San Pietro all'interno della città storica, sono raggiungibili con i mezzi pubblici (due fermate dell'autobus sono presenti sulla via Emilia a sud del comparto) oppure tramite percorsi ciclabili con distanze inferiori a 3 chilometri. Facilmente accessibile con i mezzi pubblici è anche il futuro tecnopolo collocato alle Reggiane, sede di una rete di laboratori e centri della rete Alta Tecnologia raggiungibile dalla metropolitana di superficie la cui fermata è localizzata a nord del comparto.



2.a.II) Il Padiglione Marchi

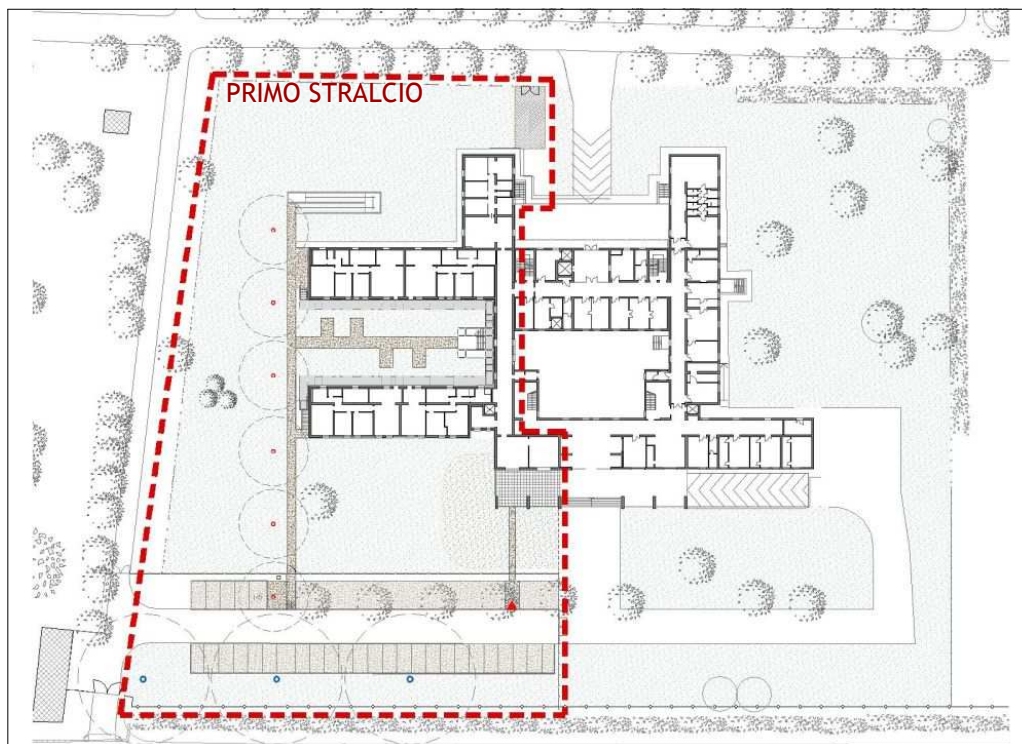
Il Padiglione “Vittorio Marchi”, **costruito nel 1970** è uno dei più recenti del complesso. L'immobile **fu dismesso nel 1997** a seguito del trasferimento della U.O. di Geriatria ma dal 2001 la struttura è stata parzialmente riattivata con funzioni di archivio per la struttura ospedaliera fino alla vendita avvenuta nel febbraio 2011 a favore di Società Campus Reggio srl. Benché l'immobile non abbia caratteristiche storiche, l'area in cui ricade è **sottoposta con D.M. del 5.01.03 alle disposizioni di cui alla allora vigente L. 1089/39 sulla tutela dei beni di interesse storico-artistico.**

Da un punto di vista planimetrico **l'impianto si presenta chiaro e rigoroso**, connotato da braccia lineari che si dipartono da un nucleo centrale articolato attorno ad un cortile interno raggiungibile tramite due scale. Tutto l'immobile è caratterizzato dalla medesima distribuzione funzionale e **tipologia costruttiva tipica della destinazione ospedaliera.**

L'immobile si sviluppa su **tre piani fuori terra** di circa 2.160 mq lordi ciascuno e di un seminterrato parzialmente utilizzabile (circa 880 mq mentre il resto è costituito da cunicoli ispezionabili e vani tecnici). Il fabbricato è caratterizzato da un **piano sottotetto non abitabile** in quanto sprovvisto di altezza sufficiente per ospitare funzioni; l'altezza massima calcolata a partire dalla linea del colmo è infatti pari a 2,15 mt. La copertura a due falde è intervallata da una **terrazza parzialmente praticabile** e raggiungibile da una torretta servita da un vano scala.

L'edificio presenta **due accessi principali** ad un piano differente da quello di campagna (sopraelevato di circa un metro): il primo dal lato della via Emilia e del parcheggio, introdotto da un portico sorretto da setti in c.a.; il secondo dalla parte del campus. Altri accessi secondari sono dislocati su tutto il perimetro dello stabile.

L'edificio presenta una tipologia costruttiva caratterizzata da una **struttura portante in muratura a due teste**, con una configurazione sui **muri di spina portanti che rende piuttosto vincolato l'impianto** non prestandosi ad ampi interventi di trasformazione edilizia se non dove sono strettamente necessari per ottemperare alle esigenze spaziali delle diverse destinazioni d'uso.



Primo stralcio

L'immobile è stato interessato da un intervento di ristrutturazione edilizia tra il 2012 e il 2014 che ha interessato solo una porzione dell'immobile (**primo stralcio**) ovvero i piani rialzato e primo delle ali ovest e nord-ovest.

Il progetto di recupero del primo stralcio ha visto la realizzazione di **10 alloggi per studenti**, per un totale di 46 posti letto e di funzioni a supporto quali portineria, aula studio, lavanderia etc per una superficie totale di 2060 mq ca.

La **tipologia di appartamenti realizzata** è quella a **nuclei integrati** per 4/5 posti letto con camere singole e/o doppie e aree comuni (soggiorno e cucina). L'accesso agli appartamenti avviene **tramite un ballatoio esterno in acciaio di nuova realizzazione** che ha permesso di ottimizzare l'uso delle superfici che nell'originaria funzione ospedaliera erano destinate a corridoio.

Al piano interrato sono stati collocati la centrale del teleriscaldamento e il locale impianti

elettrici. Al piano terra, in zona non interessata direttamente dallo studentato è invece stata collocata la centrale di Media Tensione in carico ad ENEL.

Anche una **porzione dell'area esterna è stata interessata dall'intervento di riqualificazione**. Sono stati infatti realizzati: un deposito biciclette interrato, percorsi pedonali di accesso al fabbricato intervallati da verde ed elementi di arredo urbano, un accesso carrabile dalla via Emilia e parte del parcheggio antistante il fabbricato per un totale di n 46 posti auto.

La realizzazione del primo stralcio progettuale, resa possibile grazie al cofinanziamento statale ai sensi della legge 338/2000 che prevedeva fra i titoli di valutazione il perseguimento di obiettivi legati al risparmio energetico, include pertanto **soluzioni mirate al contenimento dei consumi energetici** quali inserimento di un isolamento a cappotto esterno di 16 cm, sostituzione di tutti i serramenti con elementi a taglio termico, pacchetto ventilato e coibentato in copertura, impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, sistema di pannelli solari e fotovoltaici in copertura per la produzione di acqua calda sanitaria e di energia elettrica.





Come segnalato nel precedente paragrafo nell'ambito dei **lavori del primo stralcio** si sono anticipate alcune lavorazioni comprese nel **secondo lotto** con la finalità di **ridurre eventuali danni all'immobile** (causati da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura e dai fronti e da eventuali danneggiamenti in caso di atti vandalici) e di assicurare un maggiore livello di sicurezza agli utenti del fabbricato e del campus (al fine di garantire un sufficiente livello di sicurezza si è provveduto a recintare le aree di pertinenza, a murare le porte di accesso e a bloccare finestre e porte-finestre della parte non recuperata; è stato inoltre realizzato un impianto di illuminazione a protezione delle aree esterne).

Le sopra richiamate lavorazioni sono state realizzate nell'ottica di:

- **completare l'involucro dell'ala ovest e nord-ovest da terra a cielo garantendo una sistemazione al grezzo della porzione di secondo piano localizzata sopra lo studentato** (non oggetto di intervento relativo al primo stralcio progettuale);
- **rimuovere e smaltire materiali pericolosi** quali lana di roccia e manufatti in amianto.

Secondo stralcio

I locali e le aree di pertinenza relativi al **secondo stralcio** si presentano attualmente in **condizioni di degrado** compromettendo l'immagine e l'attrattività dell'intero campus del San Lazzaro. Gli **ammaloramenti della copertura e dei fronti**, seppur evidenti, non hanno ancora compromesso le strutture del fabbricato ma occorre intervenire in tempi brevi per scongiurare questa eventualità.



Attualmente la **titolarità dell'area e del padiglione Vittorio Marchi** è di Società Campus reggio srl ma è stato costituito un Diritto di Superficie per la parte relativa allo studentato a favore di ER.GO per una durata di 45 anni. Terreno di pertinenza e fabbricato sono censiti catastalmente al Foglio 158, Mappale 78 subalterno 3 (Società Campus reggio srl) e sub. 4 (Diritto di Superficie a favore di ER.GO per una durata di 45 anni).



2.b) Analisi della domanda: esigenze e bisogni da soddisfare

Come già richiamato sopra, nell'ambito dei bisogni da soddisfare **Campusreggio srl** - attuale proprietaria dello stabile - sollecita un **nuovo e tempestivo progetto di risanamento e restauro** al fine di:

- **evitare** che gli ammaloramenti, per ora contenuti, della copertura e dei fronti, **non compromettano le strutture stesse** dell'immobile rendendo troppo oneroso sia la loro manutenzione sia futuri interventi;
- **ridurre eventuali problematiche relative alla sicurezza** per gli studenti residenti e gli utenti generici del campus.

Relativamente al Campus universitario del san Lazzaro e al padiglione Marchi **numerose sono state le sollecitazioni ricevute dagli enti insediati al San Lazzaro** quali Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia e ER.GO.

Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia con lettera indirizzata al Comune Prot. n. 20571 del 11.02.2016 segnala alcune funzioni che si ritiene necessario rafforzare al San Lazzaro individuando fra queste:

- **sale studio caratterizzate da una accessibilità nelle ore serali;**

- **un'aula con capacità compresa tra i 250-300 posti** che possa essere utilizzata sia per attività didattica vera e propria sia per conferenze o congressi.

La stessa **Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia** risulta insieme a **Comune di Reggio Emilia**, fra i **soggetti sottoscrittori di un accordo quadro** approvato con Delibera di Giunta Comunale 2016/65 del 24.03.2016 finalizzato allo sviluppo della Sede Universitaria Reggiana.

In tale atto viene confermata l'esigenza - segnalata anche tramite lettera - di dotare l'area di ulteriori ambienti per **aule studio per progettualità di gruppo** e di **una sala/aula di grandi dimensioni per convegni**.

Da tale accordo emerge inoltre l'esigenza di valutare la **creazione di un punto ristoro**. Per quello che concerne i servizi residenziali Comune e Università sostengono il completamento del padiglione Vittorio Marchi nell'area del Campus, destinato ad **incrementare gli alloggi per studenti**, ma anche la disponibilità di sale studio, di una aula adatta anche per convegni di ampia capienza ed autonomia funzionale, di un punto ristoro, anche con accordi congiunti con ER.GO e con la Regione Emilia-Romagna. Concordano inoltre di sviluppare **ulteriori azioni che possano ampliare l'offerta di alloggi in città a costi concordati ad un numero crescente di studenti fuori sede**, anche tramite accordi con altri soggetti pubblici o privati.

Lo stesso **ER.GO già gestore dello studentato** oggetto dell'intervento di recupero relativo al primo stralcio, segnala:

- con comunicazione Prot. Nr 58690 del 18.06.2015 che il Cda ha approvato propria delibera relativa ad una ricognizione degli interventi di edilizia residenziale universitaria, in vista di una pubblicazione di nuovo bando relativo ai possibili finanziamenti ex L. 338/2000 tra i quali è ricompresa la residenza Vittorio Marchi a Reggio Emilia;
- con comunicazione Prot. Nr 0278139 del 11.12.2015 la **necessità di completare le opere** relative al padiglione per **garantire l'ampliamento dell'offerta abitativa** a Reggio Emilia proprio in corrispondenza dei nuovi insediamenti dell'Ateneo nel parco dell'ex San Lazzaro.

Con ER.GO in particolare si è provveduto a vagliare alcune ipotesi che prevedano il rafforzamento delle capacità ricettive della struttura e contemporaneamente anche l'inserimento di nuove funzioni a supporto della residenza ed in generale della attività di studio e svago destinate agli studenti, in particolare:

- **alloggi con dimensioni differenti** rispetto a quanto già presente: stanze

singole/doppi dotate di servizi igienici e alloggi che possano ospitare 2/3 studenti;

- **alloggi singoli da destinare ad uso foresteria** ovvero per ospitare dottorandi o ricercatori;
- **locali da destinare alla socialità** nonché ai servizi comuni quali lavanderie, cucine, spazi deposito per i bagagli, sale studio e sale TV;
- **aree da destinare a caffetteria o a bar** con somministrazione di bevande calde, panini, pizze e similari;
- **eventuali aree o locali da destinarsi ad attività comuni**, dotate di attrezzature specifiche quali **sale corsi o attività sportive**;
- **aree esterne attrezzate** con sedute, pavimentazioni, percorsi che consentano l'uso anche da parte di chi non è ospite della struttura;
- **altri spazi per servizi informativi agli studenti**;
- **n. 2/3 uffici da destinare a servizi di supporto con la presenza di personale ER.GO.**

Durante il corso dell'anno 2016 si sono effettuate con ER-GO diverse riunioni di coordinamento dalle quali è emersa la richiesta di **prevedere** nell'ambito dei lavori di completamento anche **una sala convegni** in linea con quanto già segnalato da Università degli studi di Modena e Reggio Emilia.

A seguito di approfondimenti effettuati con la finalità di rispondere alle sopra richiamate esigenze, con lettera P.S. 128/2016 del 28.11.2016 Società Campusreggio srl ha pertanto provveduto a recepire le indicazioni e a **trasmettere ad ER-GO gli schemi funzionali allegati al presente Studio di fattibilità con la previsione della sala convegni.**

ER-GO con nota Prot. Nr 0306706 del 07.12.2016 (ns P.S. 129/2016 del 07.12.2016) ha segnalato di **condividere gli schemi progettuali trasmessi e la scelta di eseguire il recupero del cortile interno per la realizzazione di un auditorium.**

3_INTERVENTI IN GRADO DI SODDISFARE I BISOGNI RILEVATI

Il recupero del secondo stralcio del padiglione Marchi è ottenibile attraverso un **intervento di ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'art. 11.10 delle NTA così come avvenne per la porzione relativa al primo stralcio progettuale.

Alla luce delle esigenze riscontrate si propone pertanto di approfondire, nell'ambito del progetto di ristrutturazione del secondo stralcio , l'inserimento di **nuove funzioni** da localizzare negli spazi inutilizzati che dovranno essere **conformi a quanto stabilito dalla variante al Programma di Riqualificazione Urbana “Complesso del San Lazzaro”**. Il PRU prevede, infatti, all'art. 29 'Comparto 2 - Studentato e servizi annessi al Campus' il recupero del padiglione denominato “Vittorio Marchi” a funzione prevalente di **studentato e foresteria**, nonché per altre funzioni correlate alle medesime individuando fra gli usi consentiti un **bar/mensa a servizio del Campus**, **spazi commerciali di carattere polivalente**, **uffici e attività di formazione** ricerca compatibili con gli usi previsti nell'ambito.

Considerato che le **attività proposte** da Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia e ER.GO sono **conformi con le previsioni del Programma di Riqualificazione Urbana**, si è proceduto pertanto ad **aggiornare il layout** inserendo nello stabile sia **nuovi posti letto** distribuiti in diverse tipologie di alloggi sia funzioni connesse con le **attività didattiche e extradidattiche**.

L'implementazione dell'offerta di residenze dedicate specificatamente alla funzione universitaria potrebbe determinare una maggiore opportunità di attrazione garantendo al contempo la possibilità di ospitare diverse tipologie di studenti quali borsisti, studenti sposati, dottorandi, master , erasmus. L'incremento dell'offerta abitativa unitamente all'inserimento di funzioni connesse con le attività didattiche ed extra didattiche potrebbe inoltre ampliare il raggio del bacino di utenza della sede universitaria e rafforzare il polo universitario cittadino.

Per rispondere ai bisogni rilevati si sono pertanto approfondite **due ipotesi progettuali**, entrambe conformi alle funzioni definite dal Programma di Riqualificazione urbana del San Lazzaro.

Il **primo scenario (ipotesi A)** prevede l'inserimento all'interno dello stabile di parte delle funzioni segnalate dagli enti quali:

- alloggi di diversa tipologia con relativi spazi comuni;
- locali da destinare ad attività sportive;
- aree da destinare al ristoro;
- sala studio.

Tale ipotesi non prevede l'inserimento dell'aula congressuale da 250-300 posti richiesta da Università in quanto sussistono alcune criticità sia legate alla carenza di superfici che alla scarsa funzionalità di una eventuale sala localizzata all'interno dell'immobile. Per quello che concerne l'aspetto dimensionale una sala di tale portata prevederebbe una volumetria consistente che è difficile da reperire all'interno dello stabile se non rinunciando a qualche altra funzione. Dal punto di vista funzionale inoltre, la configurazione strutturale dell'edificio a braccia lineari impostate su muri di spina portanti rende piuttosto vincolato l'impianto e potrebbe garantire soltanto l'inserimento di una sala lunga e stretta poco idonea alla funzione congressuale.

Nel **secondo scenario (ipotesi B)** si è ipotizzato l'inserimento di tutte le funzioni segnalate dagli enti insediati nel Campus.

Per potere risolvere le criticità sopra richiamate relative all'inserimento della sala congressuale si è ipotizzato di allargare la superficie utile del fabbricato prevedendo la copertura della corte interna e quindi un incremento della volumetria e delle dotazioni territoriali stabilite dal Programma di Riqualificazione Urbana "Complesso del San Lazzaro".

Le soluzioni proposte sono molto simili dal punto di vista planimetrico (pur essendo presenti nell'ipotesi B numerose criticità dal punto di vista progettuale) ma differenziano per quello che riguarda gli aspetti finanziari e l'iter procedurale.

Nei paragrafi seguenti verranno analizzate le due ipotesi sia dal punto di vista distributivo ed economico che procedurale; a seguire verrà esplicitata una sintesi dei vantaggi e delle criticità degli scenari analizzati in modo da permettere alla Giunta Comunale/Società Campusreggio di fare le dovute considerazioni in merito alla strada da percorrere.

4_ANALISI DEGLI SCENARI POSSIBILI

4.a) Ipotesi A: soluzione senza sala convegni

4.a.1) Schemi metaprogettuali

Il progetto prevede la realizzazione di varie tipologie di alloggi che si differenziano nella tipologia e nella dimensione.

A seguito di confronto con ER.GO (gestore dello studentato realizzato nell'ambito del primo stralcio e possibile gestore della parte da recuperare) si sono definite le seguenti tipologie:

- **tipologia ad albergo:** camere, singole o doppie dotate di servizio igienico di pertinenza attestata su corridoio comune;
- **tipologia a minialloggio:** piccoli appartamenti raggruppati intorno a zone di distribuzione destinati ad uno/due utenti, dotati di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno;
- **tipologia a nuclei integrati:** alloggi di maggiori dimensioni per 4/5 studenti ospitati in camere preferibilmente singole in analogia con quelli già realizzati nel primo stralcio dotati di ambiti spaziali per le funzioni collettive (preparazione pasti, pranzo e soggiorno)

Agli alloggi verrebbero quindi affiancati alcuni locali destinati in parte agli studenti ospitati nella struttura residenziale e in parte agli utenti generici del Campus universitario:

- **locali destinati a servizi culturali e didattici** per studio, ricerca, lettura, riunioni (sale studio, sale riunioni)
- **locali destinati a servizi ricreativi** per svago, cultura fisica, socializzazione (emeroteca, sala video/musica, spazio internet, sala giochi, palestra fitness)
- **servizi di supporto gestionali e amministrativi** (lavanderia, depositi per prodotti pulizia, magazzini, uffici per la conduzione gestionale, spazi di consumazione e preparazione pasti)

Lo schema funzionale comprende anche:

- uno **spazio reception presidiato** da un portiere con una piccola emeroteca annessa e spazi per l'attesa, il relax, la socializzazione
- **percorsi di collegamento** in modo da garantire l'accessibilità a tutte le funzioni ospitate garantendo al contempo al futuro gestore un controllo sugli accessi

- servizi igienici generali

Nell'area esterna sono inoltre previsti **spazi di parcheggio auto e moto e aree verdi attrezzate** da destinare alla socialità.

Nello specifico il layout proposto nella soluzione A per gli spazi del secondo stralcio progettuale prevede al **piano rialzato** un punto di accesso presidiato e direttamente collegato al parcheggio lato via Emilia con annessa una piccola emeroteca.

Dall'ingresso lato sud si potranno raggiungere:

- una palestra dotata di due sale corsi oltre che degli spazi di servizio (spogliatoi/servizi igienici);
- una sala studio caratterizzata da accessibilità anche in orari serali con servizi igienici annessi dotata anche di un accesso lato Campus;
- uno smart bar con una piccola zona di preparazione pasti e relativi servizi raggiungibile anch'essa da un accesso lato Campus;
- una zona all'aperto localizzata nella corte interna da destinare a distesa estiva per lo smart bar.

Al **primo livello** sono state localizzate diverse tipologie di alloggi:

- n. 4 minialloggi dotati di camera, bagno e angolo cottura
- n 11 camere con bagno a tipologia alberghiera
- spazi comuni quali due cucine collettive, una sala video/musica/giochi, una sala studio e sala riunioni utilizzabili eventualmente dal gestore come uffici sul territorio e altri locali di servizio

Al **secondo livello** sono previste:

- n. 6 minialloggi dotati di camera, bagno e angolo cottura
- n 12 camere con bagno a tipologia alberghiera
- n.3 alloggi a nuclei integrati con 4-5 camere, due bagni, una cucina e una zona soggiorno
- spazi comuni quali due cucine collettive, una sala studio e una sala riunioni e altri locali di servizio.

Al **piano seminterrato** sono previsti:

- locali ad uso studentato e ad uso lavanderia (raggiungibili anche da ascensore)
- locali tecnici e locali magazzino

La soluzione proposta potrebbe prevedere **dai 45 ai 79 posti letto** a seconda che le stanze siano



AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Politiche per lo sviluppo economico e l'internazionalizzazione

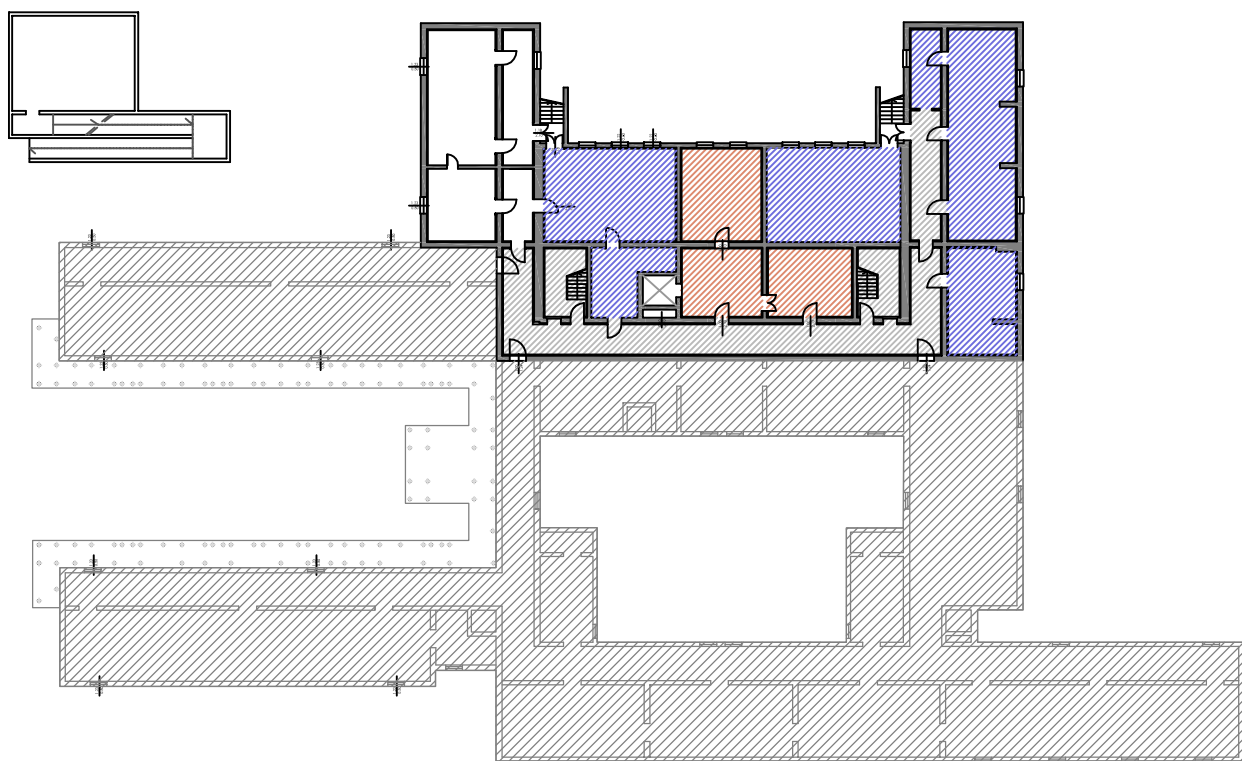
destinate ad una o due persone (da progetto sono presenti le superfici necessarie per ospitare due studenti in quasi tutte le stanze fino ad una capienza massima di 79 posti).

La soluzione ottimale garantisce però la copertura di 75 posti letto distribuiti come segue:

- n. 23 camere a tipologia alberghiera (584 mq): 44 posti letto di cui 42 in camera doppia e 2 in camera singola
- n. 10 minialloggi (493 mq): 16 posti letto di cui 12 in alloggio per due persone e 4 in alloggio per una persona
- n. 3 alloggi a nuclei integrati (373 mq) : 15 posti letto

Si riportano di seguito le superfici nette attribuite ad ogni singola funzione:

FUNZIONE	SUPERFICI
smart bar	257 mq
palestra	305 mq
sala studio	166 mq
camere a tipologia alberghiera	584 mq
minialloggi	493 mq
alloggi a nuclei integrati	373 mq
cucine/locali comuni/servizi/ locali tecnici	798 mq
Distributivo/scale	1.324 mq
TOTALE	4.300 mq

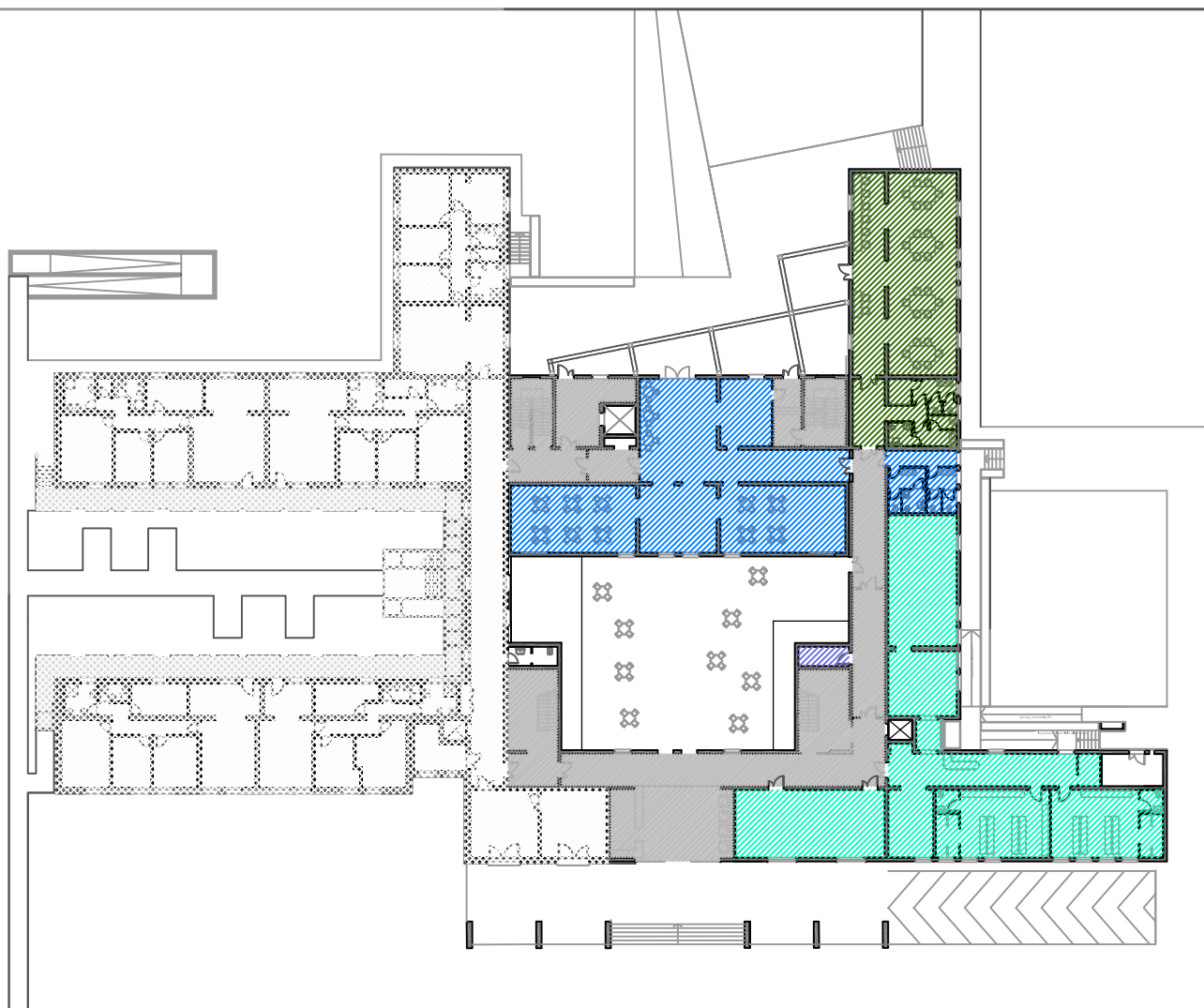


legenda

- camera singola/doppia
- mini alloggio singolo/doppio
- alloggio a nuclei integrati (5 p.letti)
- cucine - sale comuni - sala tv
- palestra
- smart bar
- sala studio
- locali lavanderia
- locali tecnici e di servizio
- accesso e distribuzione

piano seminterrato

locali ad uso studentato	63 mq
locali ad uso lavanderia	105 mq
locali tecnici	135 mq
locali magazzino	92 mq
accesso e distribuzione	150 mq
TOTALE	545 mq



piano rialzato

smart bar	257 mq
locali comuni/servizi	6 mq
palestra	305 mq
sala studio	166 mq
corridoi, scale etc	332 mq
TOTALE	1066 mq

LAYOUT DISTRIBUTIVO - IPOTESI A

**Recupero e valorizzazione del Padiglione V. Marchi
nell'ambito del PRU San Lazzaro - Reggio Emilia**

IPOTESI COMPLETAMENTO 2° STRALCIO

Responsabile Unico del Procedimento:
Arch. Massimo Magnani

Progettisti:
Arch. Simona Bianchini
Ing. Enrico Morosini

pianta piano seminterrato e piano rialzato

aggiornamento novembre 2016

lev. n.
layout
02

piano primo



legenda

- camera singola/doppia
- mini alloggio singolo/doppio
- alloggio a nuclei integrati (5 p.letti)
- cucine - sale comuni - sala tv
- palestra
- smart bar
- sala studio
- sala convegni
- locali lavanderia
- locali tecnici e di servizio
- accesso e distribuzione

piano primo

cucine comuni	87 mq	n. 03 locali	
locali comuni/servizi	103 mq	n. 06 locali	
camera singola	17 mq	n. 01 camere	01 posti letto
camera doppia	313 mq	n. 10 camere	20 posti letto
mini alloggio singolo	80 mq	n. 02 mini alloggi	02 posti letto
mini alloggio doppio	112 mq	n. 02 mini alloggi	04 posti letto
corridoi, scale etc	395 mq		
TOTALE	1107 mq		27 posti letto

piano secondo

cucine comuni	83 mq	n. 02 locali	
locali comuni/servizi	124 mq	n. 08 locali	
camera singola	17 mq	n. 01 camere	01 posti letto
camera doppia	237 mq	n. 11 camere	22 posti letto
mini alloggio singolo	80 mq	n. 02 mini alloggi	02 posti letto
mini alloggio doppio	221 mq	n. 04 mini alloggi	8 posti letto
alloggio a nuclei integrati	373 mq	n. 03 alloggi	15 posti letto
corridoi, scale etc	447 mq		
TOTALE	1582 mq		48 posti letto

TOTALE	2683 mq		75 posti letto
---------------	----------------	--	-----------------------

piano secondo



LAYOUT DISTRIBUTIVO - IPOTESI A

**Recupero e valorizzazione del Padiglione V. Marchi
nell'ambito del PRU San Lazzaro - Reggio Emilia**

IPOTESI COMPLETAMENTO 2° STRALCIO

Progettisti:
Arch. Simona Bianchini
Ing. Enrico Morosini

Responsabile Unico del Procedimento:
Arch. Massimo Magnani

lev. n.
pianta piano primo e piano secondo

aggiornamento novembre 2016

layout
03

4.a.II) Quadro economico-finanziario

In relazione alla fattibilità economica si è provveduto ad una prima valutazione delle risorse necessarie alla realizzazione dell'intervento.

PADIGLIONE Vittorio Marchi – completamento 2 stralcio

QUADRO TECNICO ECONOMICO

Soluzione senza auditorium

	<i>importi</i>	FINANZIAMENTO MIUR	FINANZIAMENTO ALTRI
Lavori			
Opere edili	€ 2.850.000		
Opere strutturali	€ 500.000		
Impianti elettrici	€ 750.000		
Impianti meccanici	€ 900.000		
Oneri della sicurezza	€ 400.000		
Totale lavori (A)	€ 5.400.000	€ 2.700.000	€ 2.700.000
Somme a disposizione per appalto			
Allacciamenti	€ 100.000	€ 0	€ 100.000
Spese tecniche - iva compresa (9% base gara)	€ 450.000	€ 0	€ 450.000
Incentivazione - iva compresa (2% base gara)	€ 108.000	€ 0	€ 108.000
Imprevisti, lavori in economia - iva compr. (10% base gara)	€ 540.000	€ 270.000	€ 270.000
Fondi accordi bonari (3%)	€ 162.000	€ 0	€ 162.000
Spese per pubblicazione bando di gara- iva compresa	€ 5.000	€ 0	€ 5.000
Contributo per versamento Autorità	€ 1.000	€ 0	€ 1.000
Polizza assicurativa	€ 5.000	€ 0	€ 5.000
Iva sui lavori (10%)	€ 540.000	€ 270.000	€ 270.000
Arredi – iva compresa	€ 400.000	€ 180.000	€ 220.000
Totale somme a disposizione (B)	€ 2.311.000	€ 720.000	€ 1.591.000
Totale (A+B)	€ 7.711.000	€ 3.420.000	€ 4.291.000
Acquisto immobile e spese notarili			
Valorizzazione immobile	€ 3.750.000	€ 1.875.000	€ 1.875.000
Spese notarili per cessione diritto superficie	€ 10.000		€ 10.000
Totale acquisto (C)	€ 3.760.000	€ 1.875.000	€ 1.885.000
Totale (A+B+C)	€ 11.471.000	€ 5.295.000	€ 6.176.000

Fonti principali per la definizione dei **prezzi parametrici** sono stati i dati ricavati dai lavori realizzati per il primo stralcio integrati da valutazioni inerenti l'andamento generale del mercato dell'edilizia e richieste di preventivi orientativi nel caso di elementi specialistici.

L'importo complessivo relativo ai lavori per il completamento del secondo stralcio progettuale è pari a 5.400.000€ di cui 400.000€ per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il costo parametrico dei lavori di recupero si aggira intorno a 1.000 €/mq.

Fra le **somme a disposizione**, oltre all'iva pari al 10% sull'importo lavori, sono state considerate le voci relative agli allacciamenti, alle spese tecniche (comprensive di una quota parte di spese societarie per una percentuale complessiva pari al 9% dei lavori), all'incentivazione dei dipendenti pari al 2% dell'importo lavori, agli imprevisti/lavori in economia pari al 10% dei lavori, al fondo accordi bonari pari al 3% dei lavori, alle spese per pubblicazione del bando di gara e spese per versamenti all'autorità, all'attivazione della polizza assicurativa per i progettisti e agli arredi.

Relativamente ai **costi di valorizzazione dell'immobile** si è ipotizzato di inserire nel quadro un importo pari alla differenza fra 4.900.000€ (importo di acquisto dell'immobile da parte di Arcispedale come da rogito) e 1.150.000€ (prezzo stabilito per l'acquisto della parte relativa al primo stralcio e per la costituzione del diritto di superficie a favore di ER.GO per 45 anni). Tale importo è in fase di verifica da parte del Servizio patrimonio. Oltre tale valore andrà computato anche un importo per le spese notarili e legali ipotizzando di dovere costituire anche in questo caso una concessione del diritto di superficie a favore di ER.GO (anche in questo caso l'importo è in fase di verifica).

L'importo complessivo dell'intervento è pari a 11.471.000€ (importo che potrebbe essere suscettibile di qualche variazione in considerazione delle verifiche che sta effettuando il Servizio Patrimonio sull'importo relativo alla valorizzazione e alle spese legali e notarili): per la copertura di tale importo occorrerà valutare con gli enti insediati al San Lazzaro possibili **fonti di finanziamento** in quanto **Campusreggio srl**, attuale proprietaria dello stabile, **non si trova nelle condizioni di potere sostenere economicamente l'operazione.**



Ripercorrendo l'iter relativo alla realizzazione del primo stralcio progettuale, si potrebbe **ipotizzare di candidare il completamento del secondo stralcio progettuale ad un possibile bando di prossima pubblicazione destinato ad un finanziamento ai sensi della Legge 338/2000** per alloggi e residenze da destinare a studenti universitari potendo quindi attingere quindi ad un **co-finanziamento di origine ministeriale** per la copertura di quota parte dei costi pari a 5.295.000€.

Per la parte restante della somma pari a 6.176.000€ si potrebbe **valutare con altri enti la loro disponibilità a finanziare l'operazione.**

L'Amministrazione Comunale provvederà a **trasferire** alla sua partecipata Campus Reggio Srl in disponibilità, la somma necessaria per dare copertura agli incarichi da conferire al fine di permettere la partecipazione al bando ministeriale.

Inoltre a seguito di vari incontri effettuati con ER.GO è emersa la **disponibilità dell'ente e della Regione** a cercare di reperire fondi al fine di **garantire la sostenibilità economico finanziaria** dell'operazione. La stessa **Università di Modena e Reggio** si è resa disponibile a **partecipare con una somma alla realizzazione dell'opera.**

Università potrebbe partecipare all'operazione investendo 500.000€ mentre ER-GO e Regione potrebbero garantire un investimento pari a 1.756.0000€; rimarrebbe scoperta la quota parte relativa all'acquisto dell'immobile pari a 3.750.000€ (relativamente a questo valore andranno valutate con Campusreggio srl le modalità per rientrare di tale somma).

Si segnala però che la **realizzazione della sala convegni** potrebbe essere un **elemento discriminante sulla disponibilità degli enti a partecipare finanziariamente ai costi dell'intervento** garantendo la sostenibilità economico finanziaria dell'operazione.

4.a.III) Iter procedurale e Cronoprogramma

L'iter procedurale relativo alla soluzione A potrebbe **prendere avvio con l'approvazione del presente Studio di fattibilità** da parte della Giunta Comunale e la **definizione della soluzione progettuale da approfondire.**

Una volta recepiti dal Servizio Patrimonio gli approfondimenti in merito agli importi relativi alla valorizzazione dell'immobile e alle spese legali e notarili per la costituzione del Diritto di Superficie si potrà **aggiornare definitivamente il quadro economico degli interventi e definire con ER-GO/Regione e Unimore gli importi relativi ai cofinanziamenti.**

Successivamente si potrà **dare avvio alla progettazione preliminare e definitiva** (verificando la possibilità di effettuare una progettazione su unico livello).

Prima di fare ciò' occorrerà **formalizzare gli incarichi ai professionisti esterni** (supporto architettonico, impianti elettrici e meccanici, strutture, certificatore). Si segnala che l'individuazione dei professionisti è in fase di istruttoria da parte del RUP a seguito di trasmissione di inviti, secondo le modalità previste all'art. 31, comma 8 e art. 36 comma 2 lett. a), del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., alla procedura comparativa per l'affidamento degli incarichi (tre professionisti invitati per ogni categoria).

Una volta chiusa la progettazione definitiva occorrerà **provvedere all'acquisizione dei pareri di competenza:** Soprintendenza, Ausl, VVF, Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio. L'acquisizione dei pareri nel cronoprogramma allegato è stimata in un mese; tale **tempistica puo' variare in funzione delle disponibilità dei diversi enti.** Sarà comunque cura dei progettisti mettere in atto tutte le azioni necessarie per ridurre i tempi di emissione dei pareri.

Il **progetto definitivo corredato dei pareri di competenza sarà sottoposto alla verifica** da parte di professionista esterno (organismi di ispezione di tipo A e di tipo C, accreditati UNI CEI EN ISO/IEC 17020 ai sensi del regolamento (CE) 765 del 2008.

Relativamente a ciò' è stata pubblicata la manifestazione di interesse all'indagine di mercato per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata ai sensi

dell'art. 36 per l'affidamento, sulla base dell'offerta economicamente piu' vantaggiosa, dell'incarico di verificatore relativamente alle opere di completamento del secondo stralcio.

I tempi utili per la manifestazione di interesse sono scaduti e si sta provvedendo ad attivare la procedura negoziata. Anche in questo caso nel cronoprogramma l'acquisizione della verifica è stata stimata in un mese ma cio' dipenderà dalla disponibilità del professionista incaricato.

Il progetto corredato dei pareri e aggiornato sulla base delle indicazioni del verificatore potrà essere approvato in Giunta Comunale in linea tecnica.

Prima dell'approvazione in Giunta sarebbe auspicabile la pubblicazione del bando con le relative specifiche tecniche e un aggiornamento finale del progetto in considerazione dei contenuti del bando. La pubblicazione del bando renderà possibile anche l'approvazione in Giunta Comunale e la sottoscrizione dell'atto di accordo fra Campus, ER-Go e Unimore finalizzato a disciplinare gli impegni di ogni ente alla realizzazione dell'intervento. Il sopra richiamato è in fase di predisposizione e i contenuti sono in fase di verifica da parte degli enti.

Il bando detterà i tempi utili (90 gg se si confermano le disposizioni del precedente bando) per la consegna della domanda di cofinanziamento corredata del progetto definitivo (o esecutivo); il progetto approvato dalla Giunta Comunale verrà trasmesso nel rispetto dei suddetti tempi ad ER-GO che provvederà ad approvarlo prima della trasmissione ufficiale al MIUR.

Si segnala che il cronoprogramma allegato è indicativo delle fasi che partono dall'approvazione del presente Studio di fattibilità per arrivare alla consegna al MIUR della richiesta di cofinanziamento. La tempistica del MIUR relativa all'istruttoria e alla eventuale stipula della convenzione in caso di ammissione al cofinanziamento non può essere definita in questa fase pertanto gli ipotetici tempi di realizzazione dell'intervento non possono essere specificati in questa fase.

Per quello che riguarda il bando ministeriale nel cronoprogramma allegato è stata inserita una ipotesi (non supportata da alcuna indicazione da parte di ER-GO e MIUR) che prevede la pubblicazione una volta verificato il progetto definitivo. Cio' permetterebbe di adeguare contestualmente le tavole alle indicazioni del verificatore e ai contenuti del bando ministeriale

(senza stravolgere possibilmente i contenuti del progetto originario), di approvare il progetto corredato di pareri e verifica in Giunta Comunale e di consegnare il materiale necessario ad ERGO per la trasmissione ufficiale al MIUR.

Occorre segnalare che:

- nel caso in cui il **bando ministeriale venga pubblicato prima della verifica**, occorrerà valutare se inviare il **progetto definitivo senza pareri di competenza e verifica** (soluzione ammissibile ma non preferibile)
- nel caso in cui la **pubblicazione del bando ministeriale venga posticipata**, sarà opportuno procedere con l'approfondimento dei livelli successivi di progettazione (**progetto esecutivo**) in modo da potere ottenere un punteggio piu' alto in sede di valutazione dei progetti.

4.b) Ipotesi B: soluzione con sala convegni

4.b.1) Schemi metaprogettuali

Il layout funzionale dell'ipotesi B è assimilabile a quello proposto nell'ipotesi A per quanto riguarda le funzioni insediate. I due schemi funzionali si differenziano soltanto nel piano rialzato dove nell'ipotesi B viene prevista la copertura della corte interna per ospitare la sala congressi per un massimo di 210 posti a fronte dei 250-300 richiesti da Unimore. La sala avrà accesso dalla reception e sarà quindi presidiata sempre da un custode.

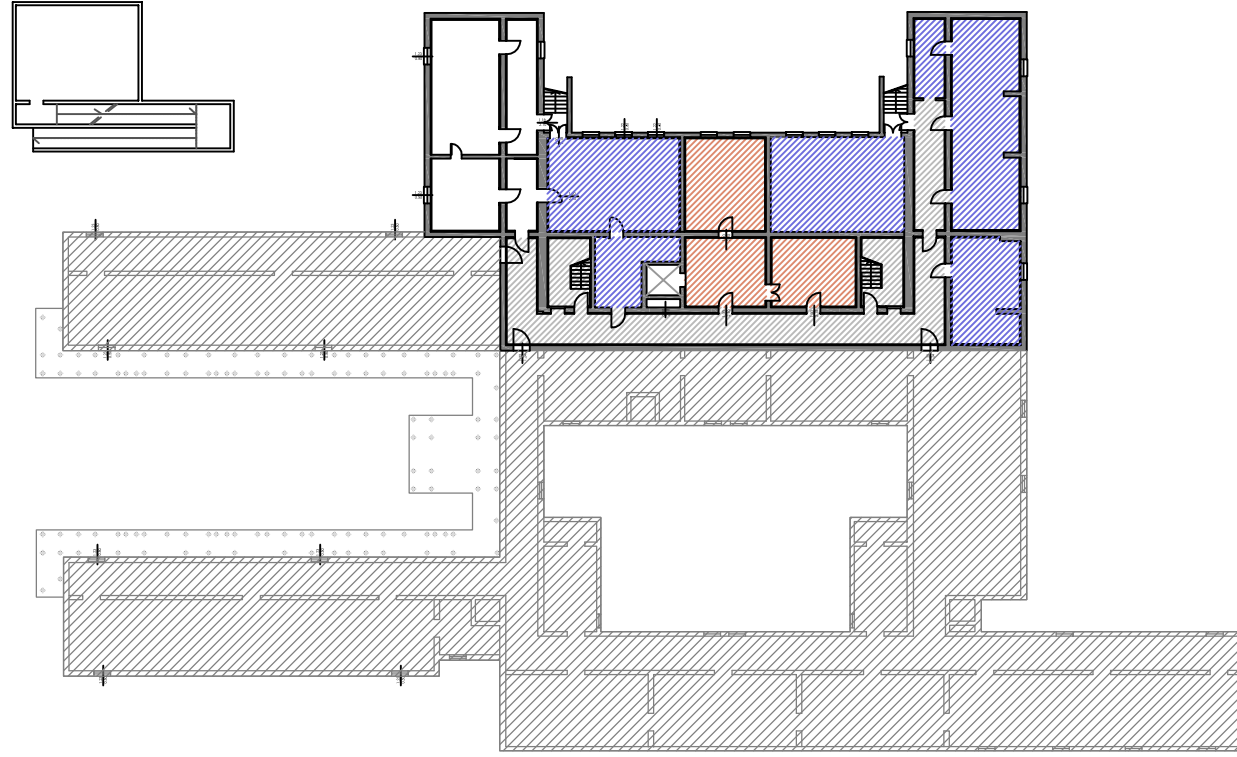
Per quello che riguarda il numero di alloggi e la quantità disponibile di posti letto si conferma quanto riportato nel precedente paragrafo (75 posti letto distribuite in diverse tipologie).

L'inserimento della sala congressi comporta un incremento delle superfici complessive dovuto al fatto che nella soluzione precedente la corte non era conteggiata come superficie coperta. Il blocco servizi igienici a servizio della sala congressi è stato posizionato su parte della superficie occupata dalla palestra nella soluzione A .

FUNZIONE	SUPERFICI
smart bar	269 mq
palestra	271 mq
sala studio	166 mq
sala congressi	306 mq
camere a tipologia alberghiera	584 mq
minialloggi	493 mq
alloggi a nuclei integrati	373 mq
hall/portineria	54 mq
cucine/locali comuni/servizi/ locali tecnici	826 mq
Distributivo/scale	1.264 mq
TOTALE	4.606 mq

Occorre segnalare che il posizionamento della sala congressi nella corte coperta presenta notevoli criticità dal punto di vista tecnico sia per quanto riguarda gli aspetti della sicurezza relativi all'auditorium (difficoltà nel reperire uscite di sicurezza e percorsi sicuri) sia per quanto riguarda il rispetto dei parametri aero illuminanti del locale ristoro. Si sottolinea inoltre l'impossibilità di raggiungere il numero di posti segnalato da Unimore (210 posti realizzabili a fronte dei 250-300 richiesti) viste le dimensioni del cortile interno.

piano seminterrato



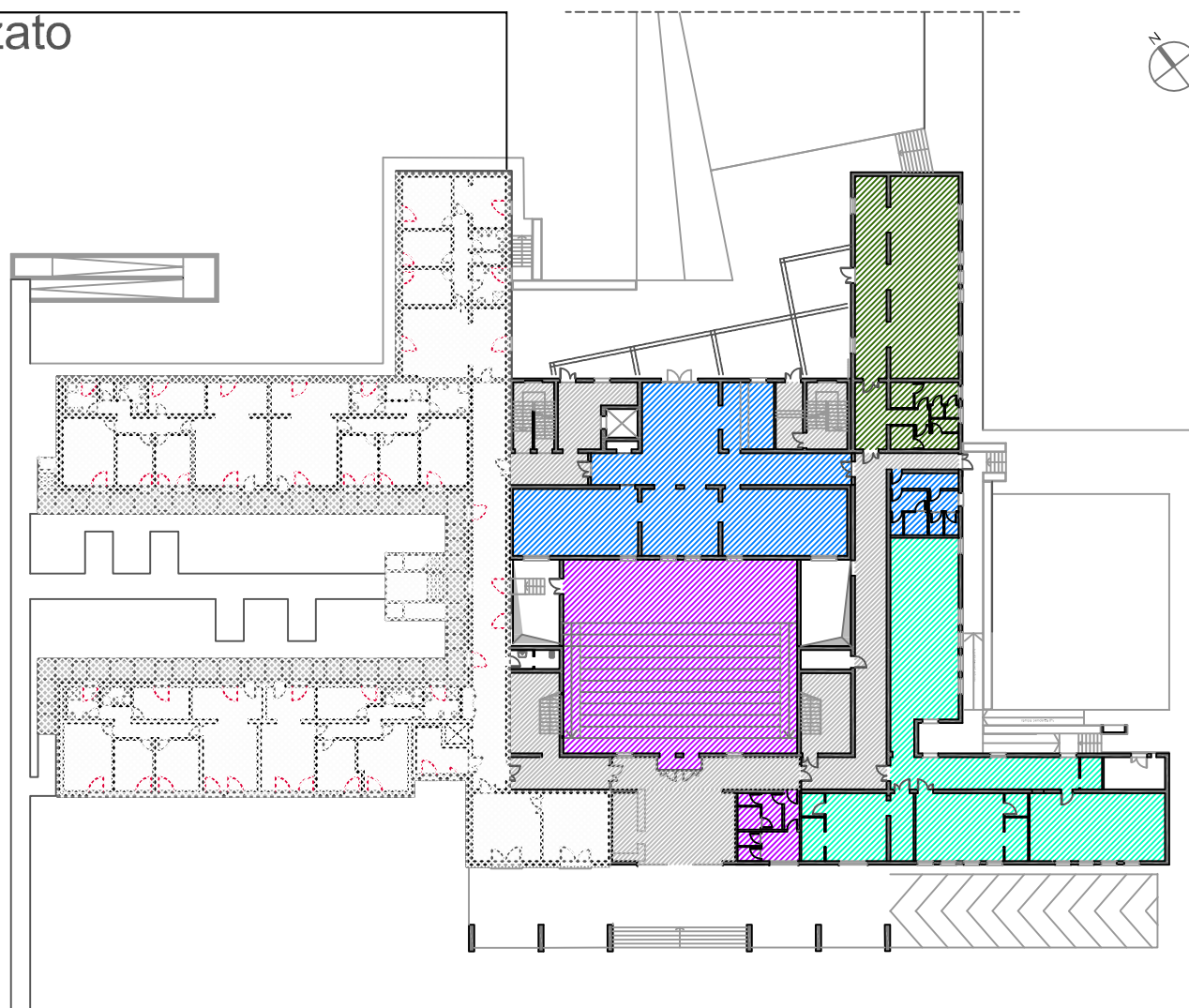
legenda

- camera singola/doppia
- mini alloggio singolo/doppio
- alloggio a nuclei integrati (5 p.letti)
- cucine - sale comuni - sala tv
- palestra
- smart bar
- sala studio
- sala convegni
- locali lavanderia
- locali tecnici e di servizio
- accesso e distribuzione

piano seminterrato

locali ad uso studentato	63 mq
locali ad uso lavanderia	105 mq
locali tecnici	135 mq
locali magazzino	92 mq
accesso e distribuzione	150 mq
TOTALE	545 mq

piano rialzato



piano rialzato

smart bar	269 mq
locali comuni/servizi	6 mq
palestra	271 mq
sala studio	166 mq
aula conferenze	306 mq (234 posti)
corridoi, scale etc	272 mq
hall - portineria	54 mq
TOTALE	1344 mq

LAYOUT DISTRIBUTIVO - IPOTESI B

**Recupero e valorizzazione del Padiglione V. Marchi
nell'ambito del PRU San Lazzaro - Reggio Emilia**

IPOTESI COMPLETAMENTO 2° STRALCIO

Responsabile Unico del Procedimento:
Arch. Massimo Magnani

Progettisti:
Arch. Simona Bianchini
Ing. Enrico Morosini

pianta piano seminterrato e piano rialzato

aggiornamento novembre 2016

layout
02

piano primo



legenda

- camera singola/doppia
- mini alloggio singolo/doppio
- alloggio a nuclei integrati (5 p.letti)
- cucine - sale comuni - sala tv
- palestra
- smart bar
- sala studio
- sala convegni
- locali lavanderia
- locali tecnici e di servizio
- accesso e distribuzione

piano primo

cucine comuni	87 mq	n. 03 locali	
locali comuni/servizi	103 mq	n. 06 locali	
camera singola	17 mq	n. 01 camere	01 posti letto
camera doppia	313 mq	n. 10 camere	20 posti letto
mini alloggio singolo	80 mq	n. 02 mini alloggi	02 posti letto
mini alloggio doppio	112 mq	n. 02 mini alloggi	04 posti letto
corridoi, scale etc	395 mq		
TOTALE	1107 mq		27 posti letto

piano secondo



piano secondo

cucine comuni	83 mq	n. 02 locali	
locali comuni/servizi	124 mq	n. 08 locali	
camera singola	17 mq	n. 01 camere	01 posti letto
camera doppia	237 mq	n. 11 camere	22 posti letto
mini alloggio singolo	80 mq	n. 02 mini alloggi	02 posti letto
mini alloggio doppio	221 mq	n. 04 mini alloggi	8 posti letto
alloggio a nuclei integrati	373 mq	n. 03 alloggi	15 posti letto
corridoi, scale etc	447 mq		
TOTALE	1582 mq		48 posti letto
TOTALE	2683 mq		75 posti letto

LAYOUT DISTRIBUTIVO - IPOTESI B

**Recupero e valorizzazione del Padiglione V. Marchi
nell'ambito del PRU San Lazzaro - Reggio Emilia**

IPOTESI COMPLETAMENTO 2° STRALCIO

Progettisti:
Arch. Simona Bianchini
Ing. Enrico Morosini

Responsabile Unico del Procedimento:
Arch. Massimo Magnani

lev. n.
pianta piano primo e piano secondo

layout
03

aggiornamento novembre 2016

4.b.II) Quadro economico-finanziario

In relazione alla fattibilità economica si è provveduto ad una prima valutazione delle risorse necessarie alla realizzazione dell'intervento.

PADIGLIONE Vittorio Marchi – completamento 2 stralcio

QUADRO TECNICO ECONOMICO

Soluzione con auditorium

	<i>importi</i>	FINANZIAMENTO MIUR	FINANZIAMENTO ALTRI
Lavori			
Opere edili	€ 3.350.000		
Opere strutturali	€ 600.000		
Impianti elettrici	€ 850.000		
Impianti meccanici	€ 1.000.000		
Oneri della sicurezza	€ 400.000		
Totale lavori (A)	€ 6.200.000	€ 3.100.000	€ 3.100.000
Somme a disposizione per appalto			
Allacciamenti	€ 100.000	€ 0	€ 100.000
Spese tecniche - iva compresa (9% base gara)	€ 550.000	€ 0	€ 550.000
Incentivazione - iva compresa (2% base gara)	€ 124.000	€ 0	€ 124.000
Imprevisti, lavori in economia - iva compr. (10% base gara)	€ 682.000	€ 341.000	€ 341.000
Fondi accordi bonari (3%)	€ 186.000	€ 0	€ 186.000
Spese per pubblicazione bando di gara- iva compresa	€ 5.000	€ 0	€ 5.000
Contributo per versamento Autorità	€ 1.000	€ 0	€ 1.000
Polizza assicurativa	€ 5.000	€ 0	€ 5.000
Iva sui lavori (10%)	€ 620.000	€ 310.000	€ 310.000
Arredi – iva compresa	€ 400.000	€ 180.000	€ 220.000
Totale somme a disposizione (B)	€ 2.673.000	€ 831.000	€ 1.842.000
Totale (A+B)	€ 8.873.000	€ 3.931.000	€ 4.942.000
Acquisto immobile e spese notarili			
Valorizzazione immobile	€ 3.750.000	€ 1.875.000	€ 1.875.000
Spese notarili per cessione diritto superficie	€ 10.000		€ 10.000
Totale acquisto (C)	€ 3.760.000	€ 1.875.000	€ 1.885.000
Totale (A+B+C)	€ 12.633.000	€ 5.806.000	€ 6.827.000

L'importo complessivo relativo ai lavori per il completamento del secondo stralcio progettuale comprensivo di sala congressi è pari a 6.200.000€ di cui 400.000€ per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Per l'approfondimento delle singole somme a disposizione e dei costi di valorizzazione del quadro economico si rimanda al paragrafo 4.a.III)

L'importo complessivo dell'intervento è pari a 12.633.000€ (importo che potrebbe essere suscettibile di qualche variazione in considerazione delle verifiche che sta effettuando il Servizio Patrimonio sull'importo relativo alla valorizzazione e alle spese legali e notarili): per la copertura di tale importo occorrerà valutare con gli enti insediati al San Lazzaro possibili **fonti di finanziamento** in quanto **Campusreggio srl**, attuale proprietaria dello stabile, **non si trova nelle condizioni di potere sostenere economicamente l'operazione.**

Ripercorrendo l'iter relativo alla realizzazione del primo stralcio progettuale, si potrebbe **ipotizzare di candidare il completamento del secondo stralcio progettuale ad un possibile bando** di prossima pubblicazione destinato ad un finanziamento ai sensi della **Legge 338/2000** per alloggi e residenze da destinare a studenti universitari potendo quindi attingere quindi ad un **co-finanziamento di origine ministeriale** per la copertura di quota parte dei costi pari a 5.806.000€.

Per la parte restante della somma pari a 6.827.000€ si potrebbe **valutare con altri enti la loro disponibilità a finanziare l'operazione.**

Come già segnalato nel paragrafo 4.a.III) l' **Amministrazione Comunale provvederà a trasferire** alla sua partecipata Campus Reggio Srl in disponibilità, la somma necessaria per dare copertura agli incarichi da conferire al fine di permettere la partecipazione al bando ministeriale.

Inoltre a seguito di vari incontri effettuati con ER.GO è emersa la **disponibilità dell'ente e della Regione** a cercare di reperire fondi al fine di **garantire la sostenibilità economico finanziaria** dell'operazione. La stessa **Università di Modena e Reggio** si è resa disponibile a **partecipare con**

una somma alla realizzazione dell'opera.

Università potrebbe partecipare all'operazione investendo 500.000€ mentre ER-GO e Regione potrebbero garantire un investimento pari a 2.407.000€; rimarrebbe scoperta la quota parte relativa all'acquisto dell'immobile pari a 3.750.000€ (relativamente a questo valore andranno valutate con Campusreggio srl le modalità per rientrare di tale somma).

4.b.III) Iter procedurale e Cronoprogramma

L'iter procedurale relativo alla soluzione B subisce un **notevole allungamento a causa della necessità di predisporre e approvare una variante urbanistica al Programma di Riqualificazione urbana del San Lazzaro.**

La copertura della corte interna da adibire a sala congressi determina infatti un **aumento di superficie utile** attribuibile al fabbricato. Si ricorda che il PRU prevede all'interno del San Lazzaro la localizzazione di nuove volumetrie nella zona della ex Porcilaia, della ex Colonia agricola e nel lotto del padiglione Donaggio unitamente alla possibilità di coprire alcuni corti interne del padiglione Morel; nessun incremento di volumetria era pertanto previsto per il padiglione Marchi.

Inoltre la decisione di inserire una funzione di forte attrattiva come una sala congressi per 200-250 persone fa scattare una riflessione in merito alla **necessità di incrementare le dotazioni territoriali** previste nell'originario progetto (75 posti auto).

Pur essendo la sala congressi una funzione che può' essere considerata **conforme a quanto stabilito dal Programma di Riqualificazione Urbana** per il padiglione Marchi (funzione prevalente di studentato e foresteria e altre funzioni correlate alle medesime come un bar/mensa a servizio del Campus, spazi commerciali di carattere polivalente, uffici e attività di formazione ricerca compatibili con gli usi previsti nell'ambito), è necessario recepire l'incremento di Su e delle dotazioni territoriali nell'ambito di una variante.

Si è pertanto provveduto a prendere **contatti con il Servizio Pianificazione per verificare le tempistiche e la procedura tecnico amministrativa per l'approvazione** della sopra richiamata variante. Il Servizio ha segnalato che già Unimore ha manifestato informalmente l'esigenza di variare gli strumenti urbanistici per la parte relativa alla realizzazione dei nuovi laboratori di ingegneria nell'area della ex porcilaia ma che ad oggi non si è ancora giunti ad una soluzione



condivisa né alcuna richiesta ufficiale è pervenuta all'Amministrazione Comunale.

Si allega di seguito il contributo fornito dal Servizio Pianificazione e nello specifico:

- uno **schema sintetico relativo alla procedura** tecnico amministrativa per l'approvazione della variante e la stipula della convenzione
- una **ipotesi di cronoprogramma**.

Dall'analisi di tali documenti emergono chiaramente **alcune questioni da non sottovalutare** nella decisione da parte della Giunta Comunale dello scenario da intraprendere:

- 1) la presenza di un altro ente (Unimore) per la presentazione della richiesta di variante e la definizione dei contenuti della stessa **rende vincolata l'amministrazione comunale e la rende suscettibile di eventuali ritardi** nella chiusura della procedura. Il progetto dei nuovi laboratori di ingegneria a cura di Unimore potrebbe infatti avere tempistiche di chiusura dell'intervento meno urgenti rispetto a quelle del padiglione Marchi le cui scadenze sarebbero dettate dal Miur. Si ricorda inoltre che anche la tempistica per la necessaria acquisizione dei singoli pareri da parte degli enti competenti e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio non è sempre controllabile.
- 2) la procedura per la chiusura della variante con l'approvazione e la sottoscrizione della convenzione **non può avere una durata inferiore ai cinque mesi e mezzo** visti i tempi di deposito e di recepimento delle osservazioni.

PRU IP-7 POLO UNIVERSITARIO SAN LAZZARO

Programma di Riqualficazione di Iniziativa Pubblica e relativa variante

ottobre 2016

PSC P6

Poli funzionali esistenti o
in corso di realizzazione

Procedura tecnico-amministrativa

ATTI AMMINISTRATIVI	procedure	
	01	<p>In data 03 febbraio 2011 con Decreto n. 3 la Presidente della Provincia di Reggio Emilia ha disposto di approvare l'Accordo di programma relativo al PRU San Lazzaro, in variante al PRG 2001 del Comune.</p> <p>Precedentemente il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 110 del 10 maggio 2010, prendeva atto altresì che a seguito della approvazione dell'Accordo di Programma, il Programma di Riqualficazione Urbana "Complesso del Parco del San Lazzaro", avrebbe assunto il valore e prodotto gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo.</p> <p>Gli elementi di variante al PRG 2001 consistevano sostanzialmente nella modifica al perimetro dell' ambito di riqualficazione e di conseguenza del perimetro di PRU, varianti alla zonizzazione e modifiche alle destinazioni d'uso consentite.</p> <p>Le indicazioni programmatiche del PUA si possono sintetizzare nella volontà di recuperare e riusare il patrimonio storico-architettonico e ambientale dell'ex Istituto San Lazzaro ad uso pubblico (Parco e Campus Universitario), con il miglioramento e potenziamento ecologico-ambientale degli spazi aperti.</p>
	02	<p>Con Deliberazione di Giunta Comunale PG.n. 16233/234 del 13/09/2011 è stata approvata la variante al Programma di Riqualficazione Urbana "Complesso del San Lazzaro", conseguente alla novazione dell'Atto di Accordo tra il Comune e l'Università di Modena e Reggio Emilia (Unimore).</p>
Richiesta di variante al PRU/PUA approvato da parte degli Enti e dei soggetti interessati, definizione dei contenuti della variante	1	<p>Inoltro della richiesta da parte dei soggetti interessati alla variante al PRU/PUA e in particolare dell'Università (Unimore) per la realizzazione dei laboratori di ingegneria e di Campus srl per la sala conferenze all'interno del Padiglione Vittorio Marchi.</p>
Predisposizione della proposta di variante e della relativa convenzione, coinvolgimento e sottoscrizione da parte di tutti i Soggetti ed Enti proprietari e interessati	2	<p>Presa d'atto della richiesta e accettazione della proposta di variante al PRU di iniziativa pubblica inoltrata dai soggetti e dagli Enti pubblici interessati, con coinvolgimento di tutte le proprietà delle aree e dei padiglioni: Ausl, Farmacie Comunali Riunite, Società Campus Reggio srl., Provincia di Reggio Emilia, Demanio Pubblico. Incontri con i soggetti interessati per la redazione condivisa dei contenuti della convenzione a scopo edificatorio.</p> <p>La modifica al PRU costituisce variante al Piano Urbanistico approvato, che rimane di iniziativa pubblica, di conseguenza si applica la procedura amministrativa prevista dall'art.35 della L.R. 20/2000.</p> <p>In questa fase potrà essere necessario predisporre e novare alcune delle relazioni specialistiche (ad esempio geologico-sismica, idraulico-idrologica ed altre) con incarichi esterni.</p>

		Convocazione Gruppo di lavoro Servizi Interni, acquisizione dei singoli pareri e del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.
Deliberazione di Giunta Comunale	3	Adozione della variante al PRU e della relativa convenzione. Dall'adozione della variante al PRU il progetto è coerente con i contenuti della variante stessa.
Deposito della variante al PRU/PUA	4	Predisposizione degli atti necessari all'acquisizione dei pareri degli Enti e Autorità ambientali competenti, tramite la Conferenza dei Servizi di natura istruttoria. Presentazioni di eventuali osservazioni da parte di Enti o cittadini privati
Predisposizione degli atti e elaborati per l'approvazione	5	Controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate e acquisizione dell'Atto del presidente della Provincia relativo alla conformità urbanistica al PTCP e VALSAT. Controllo congiunto tecnico - amministrativo. Predisposizione del frazionamento definitivo relativo alle aree di cessione.
Deliberazione di Giunta Comunale	6	Approvazione della variante al PRU e della relativa convenzione.
Atti Notarili	7	Sottoscrizione e stipula della convenzione.

Anno	Mese	Mese 1	Mese 2	Mese 3	Mese 4	Mese 5	Mese 6	Mese 7	Mese 8											
Richiesta di variante al PRU/PUA da parte degli Enti e/o soggetti interessati	Ricezione della richiesta Definizione dei contenuti della variante																			
Predisposizione della proposta di variante e della relativa convenzione	Sottoscrizione dei soggetti ed Enti proprietari e interessati Relazioni specialistiche																			
Deliberazione di Giunta Comunale	Adozione della variante al PRU																			
Deposito della variante	Acquisizione dei pareri Conferenza dei servizi Eventuali osservazioni Decreto Provincia																			
Predisposizione degli atti e Elaborati per l'approvazione																				
Deliberazione di Giunta Comunale	Approvazione della variante al PRU																			
Atto notarile	Sottoscrizione e stipula degli Atti di Accordo e della Convenzione previo frazionamento delle aree in cessione																			

NOTA: I TEMPI PREVISTI DAL CRONOPROGRAMMA POTRANNO SUBIRE MODIFICHE/VARIAZIONI DIPENDENTI DA FASI CHE COINVOLGONO ENTI E SERVIZI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DI PARERI

Preso atto delle suddette premesse si fa presente che **un progetto di livello definitivo (e conseguentemente esecutivo) non è verificabile se difforme agli strumenti urbanistici**. La Giunta Comunale potrebbe approvare un progetto di livello definitivo nelle more dell'approvazione della variante urbanistica ma il progetto sarebbe incompleto in quanto non verificato.

Lo scenario che si potrebbe configurare è quindi quello di **trasmettere al MIUR un progetto definitivo non corredato di pareri e verifica e difforme agli strumenti urbanistici** (con possibili conseguenti **penalizzazioni in fase di valutazione delle proposte**). Inoltre in caso di ammissione al cofinanziamento, **i successivi adempimenti** (progetto esecutivo, gara di appalto e consegna dei lavori) dovrebbero essere espletati **in conformità agli strumenti urbanistici** (a variante approvata) seguendo le tempistiche dettate dal MIUR e **cio' comporterebbe un ulteriore rischio per la chiusura dell'operazione**.

Nel caso il Ministero **posticipasse di un 6-8 mesi la pubblicazione del bando**, si potrebbe ipotizzare, compatibilmente con i tempi di Unimore, di approvare la variante e procedere con la progettazione definitiva in conformità agli strumenti urbanistici rendendo possibile la trasmissione al Ministero di un progetto completo e verificato.

Il cronoprogramma allegato è stato studiato nell'ipotesi in cui venga **posticipata la pubblicazione del bando e venga presentato al MIUR un progetto definitivo completo di pareri e verifica**. Il diagramma prende come base quello della soluzione A ma ipotizza a partire da subito l'avvio della procedura tecnico-amministrativa di approvazione della variante (l'ipotesi è prettamente indicativa in quanto Unimore non ha ancora condiviso e presentato all'Amministrazione alcuna proposta di variante). Come si può notare soltanto a variante conclusa si potrà procedere con l'acquisizione dei pareri e della verifica sul progetto definitivo e pertanto l'ipotesi di pubblicazione del bando è stata slittata di alcuni mesi.

Si rammenta che nel caso in cui il bando ministeriale venga pubblicato prima dell'approvazione della variante occorrerà inviare il progetto definitivo senza pareri di competenza e verifica (soluzione ammissibile ma non preferibile).

5_ANALISI DEI VANTAGGI E DELLE CRITICITÀ DEGLI SCENARI ANALIZZATI

Si riporta di seguito una tabella di sintesi dei vantaggi e delle criticità relativi alle due ipotesi analizzate nei precedenti paragrafi.

	VANTAGGI	CRITICITA'
IPOTESI A (SENZA SALA CONGRESSI)	<i>Offerta di una area esterna protetta da destinare a distesa estiva dello smart bar o area di studio all'aperto</i>	<i>Parziale risposta alle esigenze manifestate da Unimore ed ER-GO</i>
		<i>Rischio di perdita di parte dei Cofinanziamenti e di compromissione della sostenibilità economico finanziaria dell'operazione</i>

	VANTAGGI	CRITICITA'
IPOTESI B (CON SALA CONGRESSI)	<i>Offerta di una sala congressi a servizio del campus universitario e della cittadinanza</i>	<i>Criticità progettuali della sala congressi (dal punto di vista della sicurezza) e dello smart bar (dal punto di vista del rispetto dei parametri luce e aria)</i>
	<i>Risposta alle esigenze manifestate da Unimore ed ER-GO</i>	<i>Impossibilità di raggiungere il numero di posti richiesto da Unimore per la sala convegni</i>
		<i>Appesantimento della procedura e incremento del rischio di mancata chiusura dell'intervento (minore punteggio a causa delle carenze nel progetto presentato, mancato rispetto delle scadenze imposte dal miur)</i>

Come si puo' facilmente desumere le problematiche riscontrate nelle due soluzioni sono di natura differente.

La mancata realizzazione della sala congressi della soluzione A metterebbe infatti a rischio l'operazione nel caso che uno od entrambi gli enti decidessero di non partecipare finanziariamente alla realizzazione dell'intervento mettendo così a repentaglio la sostenibilità economica dell'intervento.

In alternativa l'inserimento nel caviedio della sala congressi comporterebbe l'insorgere di alcune problematiche progettuali da verificare con gli enti preposti ai pareri quali Vigili del fuoco (per le questioni della sicurezza della sala) e Ausl (per le questioni relative al rispetto dei parametri aria/luce). Una ulteriore criticità da verificare con Unimore riguarda l'impossibilità di

raggiungere i 250-300 posti nella sala convegni in quanto le dimensioni del cortile interno possono garantire l'inserimento di una sala per soli 210 posti. Unitamente alle problematiche progettuali, anche l'ipotesi B è caratterizzata da **rischi relativi alla mancata chiusura dell'intervento** determinati dalla necessità di predisporre una variante al PRU.

6_LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

6.a) Fasi della progettazione e loro sequenza logica

Al termine dell'approvazione del presente studio di fattibilità occorrerà definire, sulla base della stima che verrà fornita dal Servizio Patrimonio in merito alla valorizzazione del padiglione, il quadro economico e verificare con gli enti la loro disponibilità a finanziare per garantire la sostenibilità economico finanziaria dell'operazione.

A seguire occorrerà procedere con la fase progettuale valutando eventualmente la **possibilità di procedere con un progetto preliminare-definitivo su un unico livello** come previsto dall'art 23 comma 4 del D.Lgs 50/2016 che cita:

'La stazione appaltante, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento indica le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni fase della progettazione. E' consentita, altresì, l'omissione di uno o di entrambi i primi due livelli di progettazione, purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omissivo, salvaguardando la qualità della progettazione.'

La decisione di optare per un unico livello di progettazione potrebbe scaturire da una riflessione in merito alle scadenze imposte dal ministero per la consegna del progetto unitamente al fatto che la progettazione relativa all'intero fabbricato era già stata affrontata e appaltata con la previsione però di funzioni differenti all'interno del fabbricato.

Potrebbe pertanto essere redatto dai tecnici di Società Campusreggio srl un progetto preliminare/definitivo che dovrà essere approvato dall'Amministratore di Campusreggio srl, dalla Giunta Comunale e da ER-GO prima della trasmissione al Ministero della domanda di finanziamento.



Il livello di progettazione esecutivo potrà essere approfondito una volta terminata l'istruttoria del Ministero e sottoscritta la convenzione relativa al cofinanziamento ministeriale.

6.b) Elaborati grafici e descrittivi da redigere

Relativamente ai contenuti della progettazione, in linea con quanto riportato agli articoli 23 comma 3 e 216 comma 4 del D.lgs. 50/2016, fino alla data in vigore del decreto continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nel D.lgs 207/2010.

Gli **elaborati da redigere per il progetto preliminare /definitivo** sono pertanto individuati agli artt. 17 e 24 del D.Lgs. 207/2010 come sotto riportato:

Progetto preliminare

- a) *relazione illustrativa;*
- b) *relazione tecnica;*
- c) *studio di prefattibilità ambientale;*
- d) *studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera, corredati da dati bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari - quali quelle storiche archeologiche ambientali, topografiche, geologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche e sulle interferenze e relative relazioni ed elaborati grafici - atti a pervenire ad una completa caratterizzazione del territorio ed in particolare delle aree impegnate;*
- e) *planimetria generale e elaborati grafici;*
- f) *prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza con i contenuti minimi di cui al comma 2;*
- g) *calcolo sommario della spesa;*
- h) *quadro economico di progetto;*
- i) *piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili.*

Progetto definitivo

- a) *relazione generale;*
- b) *relazioni tecniche e relazioni specialistiche;*
- c) *rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;*
- d) *elaborati grafici;*
- e) *studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;*



- f) calcoli delle strutture e degli impianti secondo quanto specificato all'articolo 28, comma 2, lettere h) ed i);*
- g) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;*
- h) censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;*
- i) piano particellare di esproprio;*
- l) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;*
- m) computo metrico estimativo;*
- n) aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;*
- o) quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui alla lettera n).*

6.c) Indirizzi per i successivi livelli di approfondimento delle opere

In conformità a quanto già realizzato nel primo stralcio progettuale, nella progettazione e realizzazione degli interventi di edilizia residenziale studentesca in generale dovranno essere **rispettati i seguenti requisiti** :

- Compatibilità ambientale
- Integrazione con la città e i servizi
- Compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione
- Integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali
- Orientamento ambientale
- Manutenzione e gestione

Il progetto dovrà pertanto rispettare i **principi di salvaguardia ambientale** prevedendo una **limitazione dei consumi di energia** tramite il ricorso di fonti energetiche rinnovabili e la riduzione del consumo di acqua potabile tramite adozione di sistemi impiantistici capaci di garantire il risparmio energetico.

Occorrerà garantire la **compresenza di livelli di individualità e socialità** nella fruizione prevedendo:

- per le residenze sia ambiti individuali da destinare allo studio e al riposo che ambiti collettivi



di socializzazione

- per gli spazi comuni la possibilità di svolgere attività collettive di tipo socializzante destinate anche a gruppi di studenti

Vista la presenza di ampi spazi connettivi, si suggerisce inoltre di impiegare gli stessi per creare opportunità di incontro/socializzazione.

Nel progetto si dovrà approfondire la disponibilità tecnologica per attuare il perseguimento dell'**integrazione con le tecnologie informatiche e multimediali.**

La progettazione degli spazi dovrà tenere conto della **fruizione autonoma da parte di studenti e utenti esterni allo studentato** pertanto occorrerà porre particolare attenzione ai punti di accesso alle parti residenziali e alle parti di servizio evitando il più possibile interferenze fra i flussi. Visto l'impianto planimetrico del fabbricato distribuito su tre livelli occorrerà anche garantire una raggiungibilità immediata alle scale e agli ascensori dall'atrio di ingresso.

Nella progettazione degli spazi interni dovranno essere utilizzati materiali di rivestimento naturali, durevoli, facilmente lavabili, compatibili con il contesto in oggetto; la scelta di materiali idonei potrà garantire la **controllabilità nel tempo delle prestazioni e la facilità degli interventi manutentivi.**

7_CONCLUSIONI

Nel presente studio si è analizzata la **fattibilità dell'inserimento nei locali del secondo stralcio di nuove attività** sulla base delle sollecitazioni ricevute dai vari enti insediati al San Lazzaro quali Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia e ER.GO relative ai fabbisogni di nuove funzioni da prevedere nel padiglione e nel Campus.

Per rispondere ai bisogni rilevati si sono pertanto approfondite **due ipotesi progettuali:**

- **Ipotesi A, soluzione senza sala congressi**
- **ipotesi B, soluzione con sala congressi da 210 posti**

Entrambe le soluzioni prevedono la realizzazione di uno smart bar, di una sala studi, di una

palestra e di uno studentato per 75 posti letto (distribuiti in diverse tipologie abitative e affiancati da spazi di carattere comune) differenziandosi per la **realizzazione o meno della sala congressuale** all'interno del cortile interno del fabbricato.

Per ognuna di queste ipotesi sono stati analizzati i layout distributivi, i quadri economici con la relativa sostenibilità economico finanziaria e la procedure per realizzarli.

Per quello che riguarda i layout distributivi, l'inserimento nel cavedio della sala congressi dell'ipotesi B comporterebbe l'insorgere di alcune **problematiche progettuali**:

- **il mancato raggiungimento dei 250-300 posti** richiesti da Unimore per la sala convegni (il numero massimo di posti ricavabili è pari a 210 posti);
- **il difficoltoso rispetto delle normative in materia di sicurezza** per la sala convegni (da verificare con i VVF) e **dei parametri aria luce** per lo smart bar (da verificare con Ausl).

Relativamente agli **aspetti economico-finanziari**, Campusreggio srl, attuale proprietaria dello stabile, **non si trova nelle condizioni di potere sostenere economicamente l'operazione** e pertanto occorrerà valutare **eventuali fonti di finanziamento esterne** all'ente.

Si segnala che è in via di **perfezionamento** da parte del MIUR il **IV bando relativo al cofinanziamento statale per alloggi e residenze** di cui alla Legge 338/2000. Gli schemi di DD.MM sono in fase di acquisizione pareri da parte della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano e della Conferenza dei Rettori delle Università italiane (lettera di richiesta inviata dal MIUR al Presidente CRUI in data 05.08.2016 Nr registro 0019696.05.-08-2016). La pubblicazione del sopra richiamato bando potrebbe offrire una opportunità per il completamento del recupero dell'immobile da destinare a funzioni residenziali studentesche ed extra didattiche.

Si potrebbe, infatti, ipotizzare di candidare il completamento del secondo stralcio progettuale al suddetto bando potendo quindi attingere ad un **co-finanziamento di origine ministeriale** per la copertura di quota parte dei costi. Per la parte restante della somma si dovrebbe **valutare con altri enti (ER-GO, Regione, Unimore) la loro disponibilità a finanziare l'operazione.**

Per la **soluzione A** l'importo complessivo dell'intervento è pari a 11.471.000€ di cui:

- 5.295.000€ potrebbero essere coperti dai finanziamenti ministeriali partecipando al bando in

fase di perfezionamento da parte del MIUR ai sensi della legge 338/2000;
- 6.176.000€ da reperire con eventuali fonti di finanziamento esterne all'ente.

Per la **soluzione B**, l'importo complessivo dell'intervento è pari a 12.633.000€ di cui:

- 5.806.000€ potrebbero essere coperti dai finanziamenti ministeriali partecipando al bando in fase di perfezionamento da parte del MIUR ai sensi della legge 338/2000;
- 6.827.000€ da reperire con eventuali fonti di finanziamento esterne all'ente.

Si fa presente però che la **mancata realizzazione della sala congressi** della soluzione A potrebbe mettere a rischio l'operazione in quanto l'esigenza manifestata da entrambi gli enti di uno spazio congressuale non verrebbe soddisfatta e potrebbero pertanto **decidere di non partecipare finanziariamente alla realizzazione dell'intervento**.

Anche l'ipotesi B con la sala congressuale è caratterizzata da **rischi relativi alla mancata chiusura dell'intervento** determinati dalla **necessità di predisporre una variante al PRU** con un conseguente **appesantimento della procedura e una tempistica difficilmente conforme con le scadenze imposte dal Ministero**.

Concludendo, il completamento del recupero del padiglione Marchi potrebbe rappresentare una significativa **opportunità per implementare l'offerta di residenze** dedicate specificatamente alla funzione universitaria e **incrementare le funzioni connesse con le attività didattiche ed extra didattiche** (sala studio, punto ristoro, palestra, sala convegni) garantendo l'ampliamento del raggio del bacino di utenza dell'ateneo e **rafforzando il polo universitario cittadino**.

L'analisi delle due ipotesi progettuali (con e senza sala congressuale) ha sottolineato una serie di criticità sulle quali si richiede una **riflessione finalizzata a definire la soluzione da intraprendere**.

Il rischio di perdita dei cofinanziamenti e la mancata sostenibilità economico finanziaria della soluzione A indirizzerebbe la scelta sull'ipotesi B fermo restando la **necessità di risolvere le problematiche progettuali, le incompatibilità con le tempistiche della variante al PRU e il reperimento di fondi da parte di enti esterni**.