



"Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la trasformazione Urbana in Reggio Emilia spa" in forma abbreviata STU REGGIANE spa
con sede in Reggio Emilia P.zza Camillo Prampolini 1
capitale sociale euro 2.748.000,00 i.v.
c.f. - p.IVA - numero iscrizione registro delle imprese 0266242 035 1- numero REA 302139

P.S. n. 96/2017 del 21/06/2017

AGGIORNAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "PRU_IP-1A" DELL' "AMBITO CENTRO INTER MODALE (CIM) E EX OFFICINE REGGIANE"

PREMESSE

Visto e richiamato:

- Il verbale del Consiglio di Amministrazione n. 3 del 6 maggio 2016 con cui si approva il piano economico e finanziario della società STU Reggiane s.p.a.;
- il PEF di maggio 2016 in cui si rappresenta il seguente quadro degli interventi da realizzare e dei contributi da incassare:

Interventi	Costo totale	Contributi
Bonifica suoli	3.448.826	
Capannone 17	5.925.303	
Capannone 18	14.476.370	8.450.000
Piazzale Europa	3.848.791	2.500.000
Viale Ramazzini	3.565.152	2.000.000
TOTALE	31.264.442	12.950.000

- il costo totale degli interventi, pari a 31.264.442 euro e suddiviso nei seguenti appalti:

appalti	
Bonifica suoli	3.448.826
Capannone 17 e 18 messa in sicurezza	1.500.722
Capannone 17 e 18 amianto	212.074
Piazzale Europa / stralcio	2.000.000
Capannone 18	13.255.500
Capannone 17	5.432.896
Piazzale Europa / stralcio	1.848.791
Viale Ramazzini	3.565.152
Totale	31.264.442

Si procede di seguito ad illustrare, per ciascun appalto in cui è articolato il piano degli interventi della società STU Reggiane spa, le variazioni intercorse fino ad oggi e le conseguenti rideterminazioni dei rispettivi quadri economici.

1. OPERE APPALTATE E CONCLUSE

1.1. APPALTO LAVORI DI BONIFICA DEI SUOLI

Visti e richiamati:

- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 7/2015 del 18/06/2015 con cui si disponeva di appaltare i lavori di bonifica dei suoli e ripristino ambientale, per un importo a base di gara pari a € 2.991.697,12 di cui 43.540,65 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 8/2015 in data 26/08/2015 con cui è stata disposta l'aggiudicazione definitiva dell'appalto in favore della costituenda RTI formata dalle imprese UNIRECUPERI S.r.l., NIAL NIZZOLI S.r.l., GARC S.p.A., che ha offerto un ribasso percentuale sull'importo posto a base di gara del 20,15%;
- la consegna dei lavori avvenuta in data 26/08/2015;
- il contratto d'appalto sottoscritto in data 11/12/2015;

maggio 2016 - totale intervento 3.448.826,32 euro
importo lavori 2.397.644 euro IVA esclusa

Bonifica - Piano Città - aggiudicato					
Lavori	da QUADRO ECONOMICO RIDETERMINATO				
	TOTALI	C17	C18	VRAM	PLEU-II stralcio
Totale lavori (A)	€ 2.397.644	€ 398.208	€ 638.972	€ 760.053	€ 599.411
Somme a disposizione					
Allacciamenti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Fondo per la progettazione (1,5%)	€ 47.870	€ 7.870	€ 12.780	€ 15.170	€ 11.970
Imprevisti, lavori in ebon e fondo acc bon	€ 882.459	€ 106.801	€ 174.147	€ 207.146	€ 163.368
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250
Contributo per versamento autorità	€ 500	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150
spese per comunicazione format cantiere gara	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€ 706.929	€ 118.171	€ 188.307	€ 223.718	€ 176.735
spese tecniche progettazione		€ 14.260	€ 22.825	€ 27.150	€ 21.412
spese tecniche esecuzione		€ 14.260	€ 22.825	€ 27.150	€ 21.412
Spese tecniche	€ 85.647	€ 14.260	€ 22.825	€ 27.150	€ 21.412
Iva su spese tecniche (22%)	€ 18.842	€ 3.137	€ 5.021	€ 5.973	€ 4.711
Iva sui lavori (10%)	€ 239.764	€ 39.921	€ 63.897	€ 76.005	€ 59.941
Totale somme a disposizione (B)	€ 1.051.183	€ 175.489	€ 280.050	€ 332.845	€ 262.798
Totale (A+B)	€ 3.448.826	€ 574.697	€ 919.022	€ 1.092.898	€ 862.209

Visti e richiamati:

- Il verbale del Consiglio di Amministrazione n. 10 del 22 luglio 2016 con cui si approva la perizia di variante e suppletiva n.1 per un importo aggiuntivo pari a € 280.000,58 che eleva l'importo contrattuale € 2.677.644,17 di cui € 43.540,65 per oneri della sicurezza;
- Il verbale del Consiglio di Amministrazione n. 18 del 19 settembre 2016 con cui si approvano i lavori complementari dell'appalto, da affidare all'impresa appaltatrice del contratto principale,

pari a € 287,736,26 di cui € 7.998,88 per oneri della sicurezza, che eleva l'importo contrattuale € 2.965.380,43 di cui € 51.539,43 per oneri della sicurezza;

- l'addendum al contratto d'appalto sottoscritto in data 14/12/2016;
- la Determina dell'Amministratore Delegato n. 24 del 5 aprile 2017, con cui si approva la perizia di variante e suppletiva n.2 per un importo aggiuntivo pari a € 91.682,21;
- Il verbale del Consiglio di Amministrazione n. 31 del 10 aprile 2017 con cui si approva la diminuzione dell'appalto dei lavori di bonifica dei suoli e ripristino ambientale, entro il 20% dell'importo di contratto, ai sensi dell'art. 162 del D.P.R. 207/2010, riducendo l'importo contrattuale a € 2.865.090,26 di cui € 43.540,65 per oneri della sicurezza;
- il verbale di fine lavori avvenuta in data 30/04/2017;
- il verbale di visita finale di collaudo del 08/06/2017;

L'intervento ad oggi risulta concluso ed è in corso l'approvazione del conto finale e del collaudo tecnico amministrativo che ridetermina il quadro economico dell'intervento come segue:

luglio 2017 - totale intervento 3.448.826,32 euro

importo lavori 2.865.088,90 euro (conto finale) IVA esclusa

Bonifica - Piano Città - finale					
	da QUADRO ECONOMICO RIDETERMINATO - FINALE				
	TOTALI	C17	C18	VRAM	PLEU-II stralcio
Lavori					
<i>Totale lavori (A)</i>	€ 2.865.088,90	€ 540.110,04	€ 983.292,61	€ 814.130,50	€ 527.555,75
Somme a disposizione					
Allacciamenti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Fondo per la progettazione (1,5%)	€ 47.870,00	€ 7.970,00	€ 12.760,00	€ 16.170,00	€ 11.970,00
Imprevisti, lavori in e con e fondo acc bon	€ 69.082,40	€ 10.388,63	€ 23.334,84	€ 15.595,71	€ 19.776,22
Spese per pubblicazione bando	€ 2.519,07	€ 529,77	€ 529,77	€ 529,77	€ 529,77
Contributo per versamento autorità	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
spese per comunicazione format cantiere gara	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€ 119.481,47	€ 18.985,39	€ 36.724,60	€ 31.395,48	€ 32.375,99
spese tecniche progettazione	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
spese tecniche esecuzione	€ 145.694,31	€ 21.897,85	€ 49.200,97	€ 32.897,78	€ 41.697,71
Spese tecniche	€ 145.694,31	€ 21.897,85	€ 49.200,97	€ 32.897,78	€ 41.697,71
Iva su spese tecniche (22%)	€ 32.052,75	€ 4.817,53	€ 10.824,21	€ 7.237,51	€ 9.173,50
Iva sui lavori (10%)	€ 286.509,89	€ 54.011,00	€ 98.329,26	€ 81.413,05	€ 52.755,58
<i>Totale somme a disposizione (B)</i>	€ 583.737,42	€ 99.711,78	€ 195.079,05	€ 152.943,82	€ 136.002,77
<i>Totale (A+B)</i>	€ 3.448.826,32	€ 639.821,82	€ 1.178.371,66	€ 967.074,32	€ 663.558,52

1.2. APPALTO LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA DEI CAPANNONI 17 E 18 E DI REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO TEMPORANEO

Visti e richiamati:

- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 11/2015 del 7/11/2015 con cui si disponeva di appaltare i lavori di messa in sicurezza dei capannoni 17 e 18 e di realizzazione di un parcheggio temporaneo, per un importo a base di gara pari a € 1.240.405,76 di cui € 27.998,78 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 26/2015 del 18/12/2015 con cui è stata disposta l'aggiudicazione definitiva dell'appalto in favore dell'operatore economico NIAL NIZZOLI S.r.l., che ha offerto un ribasso percentuale sull'importo posto a base di gara del 41,24%;
- la consegna dei lavori avvenuta in data 17/03/2016;
- il contratto d'appalto sottoscritto in data 24/05/2016;

maggio 2016 - totale intervento 1.500.722 euro

importo lavori: 740.409 euro IVA esclusa

Capannone 17 18 messa in sicurezza – aggiudicato

	da QUADRO ECONOMICO				
	TOTALI	C17	C17	PARK TEMP	C18
Lavori					
Totale lavori (A)	€ 740.409	€ 235.295	€ 103.584	€ 131.711	€ 505.114
Somme a disposizione					
Allacciamenti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Fondo per la progettazione (1,6%)	€ 7.205	€ 2.275	€ 895	€ 1.280	€ 4.830
Imprevisti, lavori in eoan e fondo soo bon	€ 512.017	€ 190.926	€ 82.795	€ 106.131	€ 421.081
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000	€ 3.000	€ 2.000	€ 1.000	€ 2.000
Contributo per versamento autorità	€ 800	€ 500	€ 300	€ 200	€ 300
spese per comunicazione format cantiere gara	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€ 825.022	€ 196.701	€ 11.949	€ 110.611	€ 429.321
spese tecniche progettazione					
spese tecniche esecuzione					
Spese tecniche	€ 50.205	€ 15.662	€ 6.955	€ 9.707	€ 34.543
Iva su spese tecniche (22%)	€ 11.045	€ 3.446	€ 1.530	€ 1.918	€ 7.599
Iva sui lavori (10%)	€ 74.041	€ 23.529	€ 10.358	€ 13.171	€ 50.511
Totale somme a disposizione (B)	€ 760.313	€ 239.338	€ 37.441	€ 134.405	€ 520.975
Totale (A+B)	€ 1.500.722	€ 474.633	€ 208.517	€ 266.116	€ 1.026.089

Visti e richiamati:

- Il verbale del Consiglio di Amministrazione n. 17 del 19 settembre 2016 con cui si approva la perizia di variante e suppletiva n.1 per un importo aggiuntivo pari a € 144.372,75 di cui € 10.000 per oneri della sicurezza, che eleva l'importo contrattuale € 884.781,88 di cui € 37.998,78 per oneri della sicurezza;
- Il verbale del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 19 settembre 2016 con cui si approvano i lavori complementari dell'appalto, da affidare all'impresa appaltatrice del contratto principale, pari a € 356.915,65 di cui € 10.000,00 per oneri della sicurezza, che eleva l'importo contrattuale € 1.241.697,53 di cui € 47.998,78 per oneri della sicurezza;
- l'addendum al contratto d'appalto sottoscritto in data 14/12/2016;

- il verbale di fine lavori avvenuta in data 20/03/2017;
- il verbale di visita finale di collaudo del 08/06/2017;

L'intervento ad oggi risulta concluso ed è in corso l'approvazione del conto finale e del collaudo tecnico amministrativo che ridetermina il quadro economico dell'intervento come segue:

giugno 2017 - totale intervento 1.500.721,64 euro

importo lavori: 1.270.308,90 euro (conto finale) IVA esclusa

Capannone 17 e 18 – messa in sicurezza – finale					
Lavori	da QUADRO ECONOMICO RIDETERMINATO – FINALE				
	TOTALI	TOTALI	C17	PARK TEMP	TOTALI C18
Totale lavori (A)	€1.270.308,90	€714.207,54	€115.028,80	€599.178,74	€556.101,36
Somme a disposizione					
Allacciamenti	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Fondo per la progettazione (1,5%)	€7.205,00	€2.275,00	€995,00	€1.280,00	€4.930,00
Imprevisti, lavori in econ e fondo acc bon	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Spese per pubblicazione bando	€1.098,95	€733,30	€355,55	€355,55	€355,55
Contributo per versamento autorità	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
spese per comunicazione format cantiere gara	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€9.304,95	€3.008,30	€11.848,80	€1.646,65	€5.296,65
spese tecniche progettazione					
spese tecniche esecuzione					
Spese tecniche	€77.931,88	€24.311,81	€10.795,72	€13.516,08	€53.620,08
Iva su spese tecniche (22%)	€17.145,01	€5.348,60	€2.375,06	€2.973,54	€11.798,42
Iva sui lavori (10%)	€127.030,89	€71.420,75	€11.502,88	€59.917,87	€55.610,14
Totale somme a disposizione (B)	€230.412,74	€104.089,46	€37.441,21	€78.054,15	€126.323,28
Totale (A+B)	€1.500.721,64	€818.297,00	€208.517,13	€677.232,89	€682.424,64

In sintesi per quanto riguarda le **OPERE APPALTATE E CONCLUSE**, relative all'appalto di *bonifica dei suoli*, all'appalto di *messa in sicurezza dei Capannoni 17 e 18 e di realizzazione di un parcheggio temporaneo*, così come per l'appalto di *bonifica delle coperture in cemento amianto dei capannoni*, quest'ultimo già concluso alla data di approvazione del PEF maggio 2016, si da atto che è stato speso l'intero importo previsto nel quadro economico.

2. OPERE APPALTATE IN CORSO

2.1. APPALTO LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZALE EUROPA - I STRALCIO:

Visti e richiamati:

- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 17/2015 del 16/10/2015 con cui si disponeva di appaltare i lavori di riqualificazione di Piazzale Europa - I stralcio, per un importo a base di gara pari a € 1.590.148,59 di cui € 45.170,32 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 27/2015 del 22/12/2015 con cui è stata disposta l'aggiudicazione definitiva dell'appalto in favore dell'operatore economico NIAL NIZZOLI S.r.l., che ha offerto un ribasso percentuale sull'importo posto a base di gara del 16,83%;
- la consegna dei lavori avvenuta in data 23/05/2016;
- il contratto d'appalto sottoscritto in data 24/05/2016;

maggio 2016 - totale intervento: 2.000.000,00 euro

importo lavori: 1.330.128,75 euro IVA esclusa

Piazzale Europa I stralcio – DUP – aggiudicato	
	da QE
	TOTALI
Lavori	
Totale lavori (A)	€ 1.330.129
Somme a disposizione	
Allacciamenti	€ 38.000
Fondo per la progettazione (1,6%)	€ 9.240
Imprevisti, lavori in eoon e fondo sob bon	€ 369.019
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000
Contributo per versamento autorità	€ 800
spese per comunicazione format cantiere gara	€ 5.000
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€ 427.058
spese tecniche progettazione	
spese tecniche esecuzione	
Spese tecniche	€ 90.000
Iva su spese tecniche (22%)	€ 19.800
Iva sui lavori (10%)	€ 133.013
Totale somme a disposizione (B)	€ 669.871
Totale (A+B)	€ 2.000.000

Visto e richiamato:

- Il verbale del Consiglio di Amministrazione n. 33 del 5 maggio 2017 con cui si approva la perizia di variante e suppletiva n.1 per un importo aggiuntivo pari a € 277.156,51 di cui € 29.829,68 per oneri della sicurezza, che eleva l'importo contrattuale € 1.607.285,26 di cui € 75.000,00 per oneri della sicurezza;

L'intervento ad oggi è in fase di esecuzione e l'approvazione della perizia di variante succitata ha rideterminato il quadro economico dell'intervento come segue:

giugno 2017 - totale intervento 2.000.000,00 euro

importo lavori 1.607.285,26 euro (appalto + variante) IVA esclusa

Piazzale Europa I stralcio – DUP – aggiudicato + variante	
	da QE
	TOTALI
Lavori	
Totale lavori (A)	€ 1.607.285,26
Somme a disposizione	
Allacciamenti	€ 38.000,00
Fondo per la progettazione (1,6%)	€ 9.240,00
Imprevisti, lavori in eoon e fondo acc bon	€ 15.346,22
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000,00
Contributo per versamento autorità	€ 800,00
spese per comunicazione format cantiere gara	€ 5.000,00
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€ 73.386,22
spese tecniche progettazione	
spese tecniche esecuzione	
Spese tecniche	€ 130.000,00
Iva su spese tecniche (22%)	€ 28.600,00
Iva sui lavori (10%)	€ 160.728,53
Totale somme a disposizione (B)	€ 392.714,74
Totale (A+B)	€ 2.000.000,00

Si dà inoltre atto che:

- è in corso l'approvazione dell'affidamento dei seguenti nuovi lavori, non prevedibili al momento del contratto, non separabili sotto il profilo tecnico ed economico rispetto all'appalto principale e funzionali ad un'ottimizzazione delle tempistiche di realizzazione degli stessi e soprattutto a migliorare la funzionalità e la qualità dell'opera, per un importo lavori presunto pari a € 719.412,95 IVA compresa, così ripartito:
 - demolizione di sottofondo in c.a. € 100.916,20
 - smaltimento terra € 275.000,00
 - nuovi rinterri con materiali inerti € 44.000,00
 - terreno per riempimenti € 30.800,00
 - strada provvisoria accesso park temporaneo € 27.500,00
 - spostamento carroponte € 31.104,70
 - tubo fognatura Pehd sottopassaggio stazione € 11.590,70
 - pozzo a camicia profondità 90 mt € 22.000,00
 - ripristino collettore fognario via Agosti € 18.865,94
 - pozzetto scolmatore (vasca capannone 18) € 4.180,00
 - differenza camerette fognature € 67.189,10
 - differenza quadri elettrici IREN € 15.354,90
 - saggi, spostamento impianti fibra € 22.000,00
 - muri in c.a. sottopasso € 3.965,41
 - scavo per estendimento rete GAS-ACQUA € 26.744,00
 - scavo per estendimento rete teleriscaldamento € 18.172,00
- queste maggiori lavorazioni saranno finanziate con ulteriori risorse, rispetto ai 2.000.000,00 di euro del quadro economico, a carico della società.



Per quanto riguarda le **OPERE APPALTATE IN CORSO**, si dà atto che si sono generati MAGGIORI COSTI per un totale di € 719.412,95, risultanti dai nuovi lavori relativi alle opere di riqualificazione di Piazzale Europa - stralcio 1, non prevedibili al momento del contratto, non separabili sotto il profilo tecnico ed economico rispetto all'appalto principale e funzionali ad un'ottimizzazione delle tempistiche di realizzazione degli stessi, nonché soprattutto, a migliorare la funzionalità e la qualità dell'opera.

3. OPERE PROGETTATE

3.1. PROGETTO OPERE DI RIQUALIFICAZIONE DEL CAPANNONE 18

Visti e richiamati:

- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 2/2016 del 12/01/2016 con cui si disponeva di redigere la variante dei progetti definitivi approvati dei Capannoni 17 e 18;

maggio 2016 - totale intervento: 13.255.980,00 euro

importo lavori: 11.255.980,00 euro IVA esclusa

Capannone 18 - Piano Città - variante progettuale	
	da QE
	TOTALI
Lavori	
Totale lavori (A)	€ 11.255.980
Somme a disposizione	
Allacciamenti	€ 100.000
Fondo per la progettazione (1,6%)	€ 180.086
Imprevisti, lavori in ecn e fondo acc bon	€ 241.806
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000
Contributo per versamento autorità	€ 800
spese per comunicazione format cantiere gara	€ 5.000
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€ 532.802
spese tecniche progettazione	
spese tecniche esecuzione	
Spese tecniche	€ 280.000
Iva su spese tecniche (22%)	€ 61.600
Iva sui lavori (10%)	€ 1.125.588
Totale somme a disposizione (B)	€ 2.008.000
Totale (A+B)	€ 13.255.980

Visti e richiamati:

- il verbale del Consiglio di Amministrazione di STU Reggiane s.p.a. del 22 luglio 2016 con cui si disponeva che il Progetto esecutivo dei lavori di riqualificazione del capannone 18, approvato in pari data, fosse posto a base di gara per l'affidamento dei relativi lavori, per un importo pari a € 11.874.858,98 di cui € 134.200,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- il bando di gara pubblicato il 22/10/2016;

L'intervento ad oggi è in fase di affidamento. L'approvazione del progetto esecutivo ha comportato la rideterminazione del quadro economico dell'intervento come segue:

giugno 2017 - totale intervento: 14.360.000,00 euro

importo lavori: 11.874.858,98 euro IVA esclusa

Capannone 18 - Piano Città

	da QE		
	TOTALI	C18-extra appalto	Anticipo C17
Lavori			
Totale lavori (A)	€ 11.874.858,98	€ 11.193.212,93	€ 681.646,05
Somme a disposizione			
Allacciamenti	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ -
Fondo per la progettazione (7,5%)	€ 180.095,68	€ 180.095,68	€ -
Imprevisti, lavori in edon e fondo acc bon	€ 587.159,44	€ 587.159,44	€ -
Opere di urbanizzazione	€ 78.000,00	€ 39.000,00	€ 39.000,00
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -
Contributo per versamento autorità	€ 800,00	€ 800,00	€ -
spese per comunicazione format cantiere gara	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€ 956.055,12	€ 917.055,12	€ 39.000,00
spese tecniche progettazione			€ -
spese tecniche esecuzione			€ -
Spese tecniche	€ 280.000,00	€ 280.000,00	
Iva su spese tecniche (22%)	€ 61.600,00	€ 61.600,00	€ -
Iva sui lavori (10%)	€ 1.187.485,90	€ 1.119.321,29	€ 68.164,61
Totale somme a disposizione (B)	€ 2.485.141,02	€ 2.377.976,42	€ 107.164,61
Totale (A+B)	€ 14.360.000,00	€ 13.571.189,35	€ 788.810,66

Si dà inoltre atto che:

- ulteriori opere di urbanizzazione per l'estendimento delle reti IREN sono in corso di progettazione, già programmate, per un importo lavori presunto pari a € 70.785,00 IVA compresa, così ripartito:
 - estendimento rete GAS € 35.750,00
 - estendimento rete ACQUA € 15.950,00
 - estendimento rete teleriscaldamento € 19.085,00
- queste maggiori lavorazioni saranno finanziate con le risorse previste nelle somme a disposizione del quadro economico per *opere di urbanizzazione*, nel rispetto dell'importo totale dell'intervento pari a € 14.360.000,00.

3.2. PROGETTO OPERE DI RIQUALIFICAZIONE DEL CAPANNONE 17

Visti e richiamati:

- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 2/2016 del 12/01/2016 con cui si disponeva di redigere la variante dei progetti definitivi approvati dei Capannoni 17 e 18;

maggio 2016 - totale intervento: 5.432.898,00 euro

importo lavori: 4.491.642,00 euro IVA esclusa

Capannone 17	
	da QE
	TOTALI
Lavori	
Totale lavori (A)	€ 4.491.642
Somme a disposizione	
Allacciamenti	€ 50.000
Fondo per la progettazione (1,6%)	€ 71.856
Imprevisti, lavori in econ e fondo eco bon	€ 176.425
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000
Contributo per versamento autorità	€ 500
spese per comunicazione format cantiere gara	€ 5.000
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€ 309.091
spese tecniche progettazione	
spese tecniche esecuzione	
Spese tecniche	€ 150.000
Iva su spese tecniche (22%)	€ 33.000
Iva sui lavori (10%)	€ 449.164
Totale somme a disposizione (B)	€ 941.255
Totale (A+B)	€ 5.432.898

Visto e richiamato il progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17-Lotto 1, rassegnato in data 19/04/2017, PS n. 49, e in corso di verifica, per un importo complessivo pari a € 5.851.022,78 di cui € 4.611.600,43 IVA esclusa per lavori;

Il progetto esecutivo, in corso di verifica e successiva approvazione, comporta la rideterminazione del quadro economico dell'intervento come segue:

giugno 2017 - totale intervento: 5.859.712,78 euro

importo lavori: 4.619.500,43 euro IVA esclusa

Capannone 17	
	da QE
	TOTALI
Lavori	
Totale lavori (A)	€ 4.619.500,43
Somme a disposizione	
Allacciamenti	€ 50.000,00
Fondo per la progettazione (1,6%)	€ 73.912,01
Imprevisti, lavori in econ e fondo eco bon	€ 227.659,23
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000,00
Contributo per versamento autorità	€ 500,00
spese per comunicazione format cantiere gara	€ 5.000,00
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€ 362.580,24
spese tecniche progettazione	
spese tecniche esecuzione	
fornitura corpi illuminanti	€ 119.652,06
Spese tecniche	€ 250.000,00
Iva su spese tecniche (22%)	€ 55.000,00
Iva sui lavori (10%)	€ 461.950,04
Totale somme a disposizione (B)	€ 1.240.212,34
Totale (A+B)	€ 5.859.712,77

Si dà inoltre atto che:

- ulteriori opere di bonifica suoli sono state progettate, nell'ambito del succitato progetto esecutivo, per un importo lavori presunto pari a € 384.733,68 IVA compresa;
- queste maggiori lavorazioni saranno finanziate con le risorse previste per i lavori nel quadro economico, nel rispetto dell'importo totale dell'intervento pari a € 5.859.712,78.

3.3. PROGETTO OPERE DI RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZALE EUROPA - II STRALCIO

maggio 2016 - totale intervento: 1.848.791,00

importo lavori: 1.480.000,00 euro IVA esclusa

Piazzale Europa II stralcio - Piano Città	
	da QE
	TOTALI
Lavori	
Totale lavori (A)	€ 1.480.000
Somme a disposizione	
Allacciamenti	€ 30.000
Fondo per la progettazione (1,6%)	€ 23.680
Imprevisti, lavori in eson e fondo soc bon	€ 31.311
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000
Contributo per versamento autorità	€ 800
spese per comunicazione format cantiere gara	€ 5.000
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€ 95.791
spese tecniche progettazione	
spese tecniche esecuzione	
Spese tecniche	€ 102.459
Iva su spese tecniche (22%)	€ 22.541
Iva sui lavori (10%)	€ 148.000
Totale somme a disposizione (B)	€ 368.791
Totale (A+B)	€ 1.848.791

Visto e richiamato:

- il progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione di Piazzale Europa - II stralcio, rassegnato in data 12/05/2017, PS n. 76, e in corso di verifica, per un importo complessivo pari a € 1.982.517,04, di cui 1.351.076,39 per lavori;

Il progetto esecutivo, in corso di verifica e successiva approvazione, comporta la rideterminazione del quadro economico dell'intervento come segue:

giugno 2017 - totale intervento: 1.982.517,04 euro
 importo lavori: 1.351.076,39 euro IVA esclusa

Piazzale Europa II stralcio - Piano Città	
	da QE
	TOTALI
Lavori	
Totale lavori (A)	€ 1.351.076,39
Somme a disposizione	
Allacciamenti	€ 30.000,00
Fondo per la progettazione (1,6%)	€ 21.617,22
Imprevisti, lavori in econ e fondo acc bon	€ 31.310,82
Spese per pubblicazione bando	€ 8.000,00
Contributo per versamento autorità	€ 800,00
spese per comunicazione format cantiere gara	€ 5.000,00
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevis	€ 93.728,14
spese tecniche progettazione	
spese tecniche esecuzione	
Spese tecniche	€ 102.459,02
Iva su spese tecniche (22%)	€ 22.540,98
Iva sui lavori (10%)	€ 135.107,64
Lavori in economia (skate-park)	€ 252.888,06
Iva sui lavori in economia (10%)	€ 25.288,81
Totale somme a disposizione (B)	€ 631.440,65
Totale (A+B)	€ 1.982.517,04

Si dà inoltre atto che:

- ulteriori opere per la realizzazione di un area skatepark, sono state progettate, nell'ambito del succitato progetto esecutivo, per un importo lavori presunto pari a € 277.604,87 IVA compresa;
- queste maggiori lavorazioni saranno finanziate con le risorse a disposizione per lavori in economia all'interno del quadro economico, nel rispetto del totale stanziato per l'intervento pari a € 1.982.517,04.

3.4. PROGETTO OPERE DI RIQUALIFICAZIONE DI VIALE RAMAZZINI

maggio 2016 - totale intervento: 3.565.152,05

importo lavori: 2.972.000,00 euro IVA esclusa

Viale Ramazzini - Piano Città	
	da QE
	TOTALI
Lavori	
Totale lavori (A)	€ 2.972.000
Somme a disposizione	
Allacciamenti	€ 30.000
Fondo per la progettazione (1,6%)	€ 47.552
Imprevisti, lavori in ecob e fondo acc bon	€ 38.650
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000
Contributo per versamento autorità	€ 800
spese per comunicazione format cantiere gara	€ 5.000
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevi	€ 127.202
spese tecniche progettazione	
spese tecniche esecuzione	
Spese tecniche	€ 139.320
Iva su spese tecniche (22%)	€ 30.430
Iva sui lavori (10%)	€ 297.200
Totale somme a disposizione (B)	€ 593.152
Totale (A+B)	€ 3.565.152

Visto e richiamato:

- il progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione di Viale Ramazzini, rassegnato in data 12/05/2017, PS n. 75, e in corso di verifica, per un importo complessivo pari a € 3.365.152,05, di cui 2.160.424,02 euro IVA esclusa per lavori;

Il progetto esecutivo, in corso di verifica e successiva approvazione, comporta la rideterminazione del quadro economico dell'intervento come segue:

giugno 2017 - totale intervento: 3.365.152,05 euro

importo lavori: 2.160.424,02 euro IVA esclusa

Viale Ramazzini - Piano Città	
	da QE
	TOTALI
Lavori	
Totale lavori (A)	€ 2.160.424,02
Somme a disposizione	
Allacciamenti	€ 30.000,00
Fondo per la progettazione (1,6%)	€ 34.566,78
Imprevisti, lavori in ecob e fondo acc bon	€ 744.568,84
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000,00
Contributo per versamento autorità	€ 800,00
spese per comunicazione format cantiere gara	€ 5.000,00
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevi	€ 819.935,62
spese tecniche progettazione	
spese tecniche esecuzione	
Spese tecniche	€ 139.319,67
Iva su spese tecniche (22%)	€ 30.430,33
Iva sui lavori (10%)	€ 216.042,40
Totale somme a disposizione (B)	€ 1.204.728,03
Totale (A+B)	€ 3.365.152,05

Si dà inoltre atto che:

- ulteriori **opere di bonifica suoli** sono state progettate, nell'ambito del succitato progetto esecutivo, per un importo lavori presunto pari a € **164.982,47** IVA compresa;
- queste maggiori lavorazioni saranno finanziate con le risorse previste per i lavori nel quadro economico, nel rispetto dell'importo totale dell'intervento pari a € 3.365.152,05.
- ulteriori **opere di urbanizzazione** sono in corso di progettazione, già programmate, per un importo lavori presunto pari a € **154.000,00** IVA compresa, così ripartito:
 - vasca di prima pioggia n. 2 € 77.000,00
 - rifacimento tratto fognario via Agosti € 77.000,00
- queste maggiori lavorazioni saranno finanziate con le risorse a disposizione per imprevisti all'interno del quadro economico, nel rispetto del totale stanziato per l'intervento pari a € 3.365.152,05.

3.5. COSTI DI PROGETTAZIONE

Visti e richiamati, relativamente all'aggiornamento delle progettazioni:

- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 2/2016 del 12/01/2016 con cui si disponeva di redigere la variante dei progetti definitivi approvati dei Capannoni 17 e 18;
- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 3/2016 del 27/01/2016 con cui si affidavano i seguenti incarichi per la redazione della variante ai progetti definitivi approvati/esecutivi dei Capannoni 17 e 18:
 1. progettazione definitiva della variante progettuale ed esecutiva degli impianti termoidraulici all'ing Alex Ferretti dello studio CHP ENGINEERING con sede a Rubiera (RE) in via Terraglio 2, P.IVA 02234530356, per l'importo complessivo di € 26.000,00 (IVA 22% esclusa);
 2. progettazione definitiva della variante progettuale ed esecutiva degli impianti elettrici e della rete idrica antincendio e per la pratica antincendio all'ing Marco Boschini dello studio REN SOLUTION srl con sede a Reggio Emilia in via Monti Urali 22, P.IVA 02436140350, per l'importo complessivo di € 30.000,00 (IVA 22% esclusa);
 3. coordinamento in materia di sicurezza e salute in fase progettuale al geom Francesco Rangone dello studio FRStudio66 con sede a Reggio Emilia in Corso Garibaldi 1, P.IVA 02255240356, per l'importo complessivo di € 3.780,00 (IVA 22% esclusa).
- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 33/2017 del 09/05/2017 con cui si affidavano i seguenti incarichi per la redazione della variante ai progetti definitivi approvati/esecutivi del Capannone 17 e degli interventi di riqualificazione di Piazzale Europa e Viale Ramazzini:
 1. estensione del servizio di progettazione dei lavori di bonifica dei suoli e di ripristino ambientale di aree interne al Comparto di Riqualificazione Urbana "PRU_IP-1a" conferito con determinazione dell'Amministratore Unico n° 9/2015, allo Studio associato T.En. con sede a Reggio Emilia in via Einstein 11, P.IVA 01720830353, per l'importo aggiuntivo di € 9.700,00 (contributi integrativi ed IVA esclusi);



2. progettazione definitiva ed esecutiva delle reti fognarie del comparto Viale Ramazzini - Piazzale Europa - Capannoni 17 e 18 allo Studio associato T.En. con sede a Reggio Emilia in via Einstein 11, P.IVA 01720830353, alle condizioni previste dal disciplinare di servizio allegato, per il compenso di € 12.350,00 (contributi integrativi ed IVA esclusi);

- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 35/2017 del 09/05/2017 con cui si affidavano i seguenti incarichi per la redazione della variante ai progetti definitivi approvati/esecutivi del Capannone 17 e degli interventi di riqualificazione di Piazzale Europa e Viale Ramazzini:

1. progettazione strutturale esecutiva dei lavori di riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 17, estensione del contratto, stipulato precedentemente alla fusione in STU Reggiane Spa, tra Innoplace Srl e lo studio tecnico Ing Pier Luigi Cigarini con sede a Reggio Emilia in Via San Carlo 9 Piva 02461340354, per il servizio di calcolo per il miglioramento sismico dei capannoni 17 e 18 nell'area Ex Reggiane, per l'importo di € 50.000,00 (contributi integrativi ed IVA esclusi);

2. progettazione esecutiva dei pali di illuminazione, delle opere strutturali di fondazione per lo spostamento del carroponente esistente e del sottopasso ferroviario, del bar e del pergolato dei muri di sostegno in riferimento al primo e secondo stralcio dei lavori di riqualificazione di Piazzale Europa, allo Studio Tecnico Ing Pier Luigi Cigarini con sede a Reggio Emilia in via San Carlo 9, P.IVA 02461340354, per il compenso di € 15.000,00 (contributi integrativi ed IVA esclusi);

Si dà quindi atto che la società si è impegnata a sostenere le seguenti **spese tecniche** per la redazione della variante ai progetti definitivi approvati/esecutivi del Capannoni 17 e 18 e degli interventi di riqualificazione di Piazzale Europa e Viale Ramazzini, per un importo complessivo pari a € 183.380,64 IVA compresa, così ripartito:

- | | |
|---|--------------|
| • progettazione impianti meccanici | € 31.720,00; |
| • progettazione impianti elettrici e antincendio | € 36.600,00; |
| • coordinamento per la sicurezza - progettazione | € 4.611,60; |
| • progettazione opere di bonifica suoli Capannone 17 | € 12.307,36; |
| • progettazione opere fognarie | € 15.669,68; |
| • progettazione strutturale capannone 17 | € 63.440,00; |
| • progettazione strutturale piazzale Europa e Viale Ramazzini | € 19.032,00; |

In sintesi per quanto riguarda le **OPERE PROGETTATE**, si dà atto che dalla **revisione della progettazione** e dal conseguente aumento delle spese tecniche si sono generati **MAGGIORI COSTI** per un totale di € 1.647.941,84, così risultanti:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. progetto opere di riqualificazione Capannone 18 | € 1.104.020,00; |
| 2. progetto opere di riqualificazione Capannone 17-Lotto 1 | € 426.815,08; |
| 3. progetto opere di riqualificazione Piazzale Europa - Il stralcio | € 133.726,12; |
| 4. progetto opere di riqualificazione di Viale Ramazzini | -€ 200.000,00; |
| 5. spese tecniche | € 183.380,64. |

4. OPERE IN PROGRAMMAZIONE

Premesso che per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana Area Reggiane sono individuati come prioritari i seguenti interventi infrastrutturali: - riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini al fine di potenziare l'accessibilità e la mobilità veicolare, pubblica e privata, dell'area; - riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa nel centro fisico del Parco, nella piazza di collegamento tra l'insieme dei tessuti urbani esistenti che costituiscono l'Area Reggiane e il centro storico e nel nuovo fronte della stazione verso nord; - riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17 e 18 nell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane per l'insediamento di nuovi centri di ricerca applicata, di start-up e spin-off d'impresa, di attività produttive e di terziario avanzato; - riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 15 B e C nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane da destinare a inserimento di nuove realtà imprenditoriali e servizi (intervento condizionato alla concretizzazione del contributo della PCM nell'ambito del "Bando Periferie").

La società sta quindi programmando ulteriori opere necessarie per il completamento del PRU IP-1a finalizzate al miglioramento della funzionalità e della qualità delle opere e sta anticipando la progettazione degli interventi finanziati dal Bando Periferie, indetto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri.

4.1. ULTERIORI OPERE DI RIQUALIFICAZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PRU IP-1A

La società sta sviluppando i progetti e programmando le seguenti ulteriori opere necessarie per il completamento del PRU IP-1a per un importo complessivo pari a € 1.176.767,08 così ripartito:

- opere relative alla sicurezza per la compartimentazione dell'area riqualificata oggetto di intervento rispetto alle aree limitrofe delle ex Officine meccaniche Reggiane ancora dismesse, per un importo lavori presunto pari a € 550.000,00 IVA compresa;
- ulteriori opere di urbanizzazione, per un importo lavori presunto pari a € 626.767,08 IVA compresa, così ripartito:
 - spostamento antenna telecomunicazioni € 165.000,00
 - nuovo parcheggio a nord di Viale Ramazzini € 461.767,08
- queste maggiori lavorazioni saranno finanziate con ulteriori risorse, rispetto ai quadri economici degli interventi approvati, a carico della società.

4.2. ANTICIPAZIONE COSTI DI PROGETTAZIONE

Visti e richiamati:

- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 26/2016 del 04/08/2016 con cui si affidava all'arch Andrea Oliva, codice fiscale LVONDR72C29F960X, Partita IVA 018122570351, domiciliato per la propria attività a Reggio Emilia in via Ariosto 17, la progettazione preliminare dell'intervento di riqualificazione del capannone 15/A, 15/B e 15/C all'interno dell'area Ex Officine Reggiane, per l'importo di € 39.000,00 (contributo integrativo 4% ed IVA esclusi);



- la Determinazione dell'Amministratore Unico n. 36/2017 del 09/05/2017 con cui si affidavano i seguenti incarichi la redazione di una variante al POC e al PRU IP 1-a prevedendo l'estensione del perimetro del PRU agli interventi dell'area Reggiane e del quartiere S. Croce ammessi al finanziamento:
 1. rilievo plano-altimetrico di viabilità urbana di Viale Ramazzini, via Gioia e via Veneri nell'ambito della variante al POC ed al PRU IP_1a, allo Studio ARCO Srl con sede a Reggio Emilia in via Zaccarelli 4, P.IVA 01619230350, per il compenso di € 6.500,00 (IVA esclusa);
 2. previsione di impatto acustico nell'ambito della variante al POC ed al PRU IP_1a allo Studio ALFA Srl con sede a Reggio Emilia in via Monti 1, P.IVA 01425830351, per il compenso di € 3.800,00 (IVA esclusa);
 3. redazione del progetto operativo di bonifica del suolo contaminato dell'area del capannone 15 nell'ambito della variante al POC ed al PRU IP_1a allo Studio Associato TEN con sede a Reggio Emilia in via Einstein 11, P.IVA 01720830353, per il compenso di € 38.200,00 (contributi integrativi ed IVA esclusi);
 4. redazione della relazione geologica, sismica e geotecnica nell'ambito della variante al POC ed al PRU IP_1a al dott. geol. Stefano Castagnetti, con studio sito a Basilicanova (PR) in via Argini Sud 24, P.IVA 01677900340, per il compenso di € 8.000,00 (contributi integrativi ed IVA esclusi);

Sempre in relazione all'anticipazione della progettazione di ulteriori interventi rispetto a quelli già previsti all'interno del piano, finalizzate alla partecipazione al Bando Periferie, indetto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, sono in corso di affidamento i seguenti ulteriori incarichi:

- progettazione definitiva ed esecutiva e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione dell'intervento di riqualificazione del Capannone 15 A all'interno dell'area delle ex Officine meccaniche Reggiane, per un importo stimato pari a circa € 45.000,00 IVA compresa;
- progettazione definitiva ed esecutiva e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione dell'intervento di riqualificazione dei Capannoni 15 B e C all'interno dell'area delle ex Officine meccaniche Reggiane, per un importo stimato pari a circa € 300.000,00 IVA compresa;
- progettazione definitiva ed esecutiva e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione dell'intervento di riqualificazione degli Ex magazzini logistici via Gioia 24, nel quartiere S. Croce, per un importo stimato pari a circa € 25.500,00 IVA compresa;
- progettazione definitiva ed esecutiva e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione dell'intervento di riqualificazione degli Ex magazzini logistici via Gioia 22/A - UISP Motori, nel quartiere S. Croce, per un importo stimato pari a circa € 8.500,00 IVA compresa;
- progettazione definitiva ed esecutiva e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione dell'intervento di riqualificazione degli Ex magazzini logistici via Gioia 22/B - MaMiMò, nel quartiere S. Croce, per un importo stimato pari a circa € 10.500,00 IVA compresa;
- progettazione definitiva ed esecutiva e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione dell'intervento di riqualificazione degli Ex magazzini logistici via Gioia 22/C - Taekwondo/Panta Rei, nel quartiere S. Croce, per un importo stimato pari a circa € 16.000,00 IVA compresa;

- progettazione definitiva ed esecutiva e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione dell'intervento di riqualificazione degli Ex mangimificio Caffarri via Gioia 4 - Remida, nel quartiere S. Croce, per un importo stimato pari a circa € 17.000,00 IVA compresa;
- progettazione definitiva ed esecutiva e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione dell'intervento di riqualificazione di Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talamo, nel quartiere S. Croce, per un importo stimato pari a circa € 25.000,00 IVA compresa;

Si dà quindi atto che la società si è impegnata a sostenere le seguenti **spese tecniche per l'anticipazione della progettazione** di ulteriori interventi rispetto a quelli già previsti all'interno del piano, finalizzate alla partecipazione al Bando Periferie, indetto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, per un importo presunto pari a € 120.667,76 IVA compresa, così ripartito:

- progettazione preliminare Capannone 15/A, 15/B e 15/C € 49.483,20
- redazione variante al POC e al PRU IP 1-a - rilievo planoaltimetrico € 7.930,00
- redazione variante al POC e al PRU IP 1-a - impatto acustico € 4.636,00
- redazione variante al POC e al PRU IP 1-a - relazione geologica € 10.150,40
- progetto operativo di bonifica del suolo contaminato capannone 15 € 48.468,16

Sempre in relazione all'anticipazione della progettazione di ulteriori interventi rispetto a quelli già previsti all'interno del piano, finanziati dal Bando Periferie, sono in corso di affidamento ulteriori incarichi, per un importo presunto pari a € 447.500,00 IVA compresa, così ripartito:

- progettazione capannone 15 A € 45.000,00;
- progettazione capannone 15 B e 15 C € 300.000,00;
- progettazione interventi riuso quartiere S. Croce € 102.500,00;

TOTALE MAGGIORI COSTI DI PROGETTAZIONE: € 568.167,76, così risultante:

- spese tecniche progetti interventi da candidare al Bando Periferie € 120.667,76;
- spese tecniche anticipazione progettazione finanziata dal Bando Periferie € 447.500,00;

In sintesi per quanto riguarda le **OPERE IN PROGRAMMAZIONE**, si dà atto che lo sviluppo dei progetti relativi a **ulteriori opere necessarie per il completamento del PRU IP-1a** e l'anticipazione dei costi della progettazione degli interventi finanziati dal Bando Periferie, generano **MAGGIORI COSTI** per un totale di € 1.744.934,84, così risultanti:

- | | |
|---|------------------------|
| 1. maggiori opere in corso di programmazione | € 1.176.767,08; |
| rispettivamente relative a: | |
| - opere relative alla sicurezza (compartimentazione) | € 550.000,00; |
| - opere di urbanizzazione (spostamento antenna telecomunicazioni) | € 165.000,00; |
| - opere di urbanizzazione (nuovo parcheggio nord V.le Ramazzini) | € 461.767,08; |
| 2. spese tecniche anticipazione progettazione interventi Bando Periferie | € 568.167,76; |
| rispettivamente relative a: | |
| - opere relative alla sicurezza (compartimentazione) | € 550.000,00; |
| - opere di urbanizzazione (spostamento antenna telecomunicazioni) | € 165.000,00; |

CONCLUSIONI

Dal confronto tra la situazione economico-finanziaria, relativa agli interventi delle opere che la società STU Reggiane s.p.a. era inizialmente impegnata ad attuare, rappresentata nel Piano Economico e Finanziario approvato a maggio 2016 e quella risultante ad oggi, che prevede la realizzazione delle maggiori opere elencate nei capitoli precedenti, necessarie per il completamento e perfezionamento del PRU IP_1a, emerge in sintesi quanto segue.

	PEF maggio 2016	giugno 2017	
appalti	IMPORTO	IMPORTO	
Bonifica suoli	3.448.876,31	3.448.876,31	appalto concluso
Capannoni 17 e 18 messa in sicurezza	1.599.771,43	1.599.771,43	appalto concluso
Capannone 17 e 18 amianto	212.874,85	212.874,85	appalto concluso
Capannone 18	14.360.000,00	14.360.000,00	progettazione conclusa
Capannone 17	5.859.712,78	5.859.712,78	progettazione conclusa
Piazzale Europa e stralcio	1.982.517,04	1.982.517,04	progettazione conclusa
Viale Ramazzini	3.365.152,05	3.365.152,05	progettazione conclusa
costi di aggiornamento progettazione		183.380,64	
Piazzale Europa e stralcio	2.899.999,99	2.899.999,99	appalto in corso
lavori complementari PLEBII		719.412,85	
Totale	31.264.442,65	33.631.797,44	
Ulteriori interventi da programmare		1.176.767,66	
anticipazione costi di progettazione bando periferie		568.167,76	
Totale da programmare	-	1.744.934,84	

Il costo complessivo degli interventi è passato da € 31.264.442,65 a € 33.631.797,44, con un incremento di circa un + 7,57 %, al netto delle opere in programmazione che ammontano complessivamente a € 1.744.934,84.

Per gli appalti conclusi dei lavori di **bonifica suoli**, dei lavori di **messa in sicurezza del Capannoni 17 e 18** e di realizzazione di un parcheggio temporaneo e dei lavori di **bonifica dell'amianto** in copertura dei Capannoni 17 e 18 viene speso l'intero importo previsto nel quadro economico.

L'incremento deriva invece da:

- 1) la **revisione della progettazione definitiva delle OPERE PROGETTATE**; l'importo di questi maggiori costi, ammonta complessivamente € 1.464.561,21, ed è così risultante:
 - progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione architettonica e funzionale del **Capannone 18**, approvato con verbale del CdA n. 10 del 22 luglio 2016, per un importo complessivo pari a € 14.360.000,00, di cui € per lavori, che ha elevato l'importo dell'intervento di € 1.104.020,00;
 - progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione architettonica e funzionale del **Capannone 17-Lotto 1**, rassegnato in data 19/04/2017, PS n. 49, e in corso di verifica, per un importo complessivo pari a € 5.859.712,78, che ha elevato l'importo dell'intervento di € 426.815,08;
 - progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione di **Piazzale Europa - Il stralcio**, rassegnato in data 12/05/2017, PS n. 76, e in corso di verifica, per un importo complessivo pari a € 1.982.517,04, che ha elevato l'importo dell'intervento di € 133.726,12;
 - progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione di **Viale Ramazzini**, rassegnato in data 12/05/2017, PS n. 75, e in corso di verifica, per un importo complessivo pari a € 3.365.152,05, che ha ridotto l'importo dell'intervento di € 200.000,00;
 - **spese tecniche** per la revisione della progettazione pari a € 183.380,64;

- 2) **nuovi lavori relativi alle OPERE APPALTATE IN CORSO** nell'ambito dell'appalto dell'intervento di riqualificazione di **Piazzale Europa - stralcio 1**, non prevedibili al momento del contratto, non separabili sotto il profilo tecnico ed economico rispetto all'appalto principale e funzionali ad un'ottimizzazione delle tempistiche di realizzazione degli stessi, e soprattutto a migliorare la funzionalità e la qualità dell'opera, per un importo lavori presunto pari a **€ 719.412,95 IVA compresa**;

A questi maggiori costi si vanno ad aggiungere i costi per le **OPERE IN PROGRAMMAZIONE** che la società si sta impegnando a realizzare per il completamento e perfezionamento del PRU IP_1a, finalizzate al miglioramento della funzionalità e della qualità degli interventi e per lo sviluppo degli ulteriori interventi candidati al Bando Periferie.

- 3) **maggiori opere in corso di programmazione** necessarie per il completamento e perfezionamento del PRU IP_1a, e inizialmente non previste all'interno dei quadri economici degli interventi. L'importo di questi maggiori costi, ammonta complessivamente **€ 1.176.767,08**, ed è così risultante:
- **lavori relativi alla sicurezza** per la compartimentazione dell'area riqualificata oggetto di intervento rispetto alle aree limitrofe delle ex Officine meccaniche Reggiane ancora dismesse, per un importo lavori presunto pari a **€ 550.000,00 IVA compresa**;
 - **ulteriori opere di urbanizzazione**, per lo spostamento dell'antenna delle telecomunicazioni e la realizzazione di un nuovo parcheggio a nord di viale ramazzini, per un importo complessivo dei lavori presunto pari a **€ 626.767,08 IVA compresa**.
- 4) **nuove spese tecniche, relativi all'anticipazione della progettazione di ulteriori interventi** rispetto a quelli già previsti all'interno del piano, finalizzate alla partecipazione al Bando Periferie, indetto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri pari a **€ 568.167,76**.

TOTALE MAGGIORI COSTI: € 2.367.354,79 (IVA inclusa), così risultanti:

- | | |
|---|------------------------|
| • revisione della progettazione definitiva e relative spese tecniche: | € 1.647.941,84; |
| • nuovi lavori relativi alle opere di riqualificazione di Piazzale Europa | € 719.412,95; |
- a questi si aggiungono i costi per gli ulteriori interventi da programmare e l'anticipo della progettazione del Bando Periferie per ulteriori **€ 1.744.934,84 (IVA inclusa)**, così risultanti:
- | | |
|---|------------------------|
| • maggiori opere in corso di programmazione | € 1.176.767,08; |
| • spese tecniche anticipazione progettazione interventi Bando Periferie | € 568.167,76; |

A maggio 2016, data di approvazione del primo Piano Economico Finanziario, l'equilibrio economico e finanziario dell'intervento, come meglio descritto nei precedenti capitoli in cui si analizzano i singoli appalti di lavori, poteva così sinteticamente riassumersi:

- costo interventi: **€ 31.264.442,65;**
- contributi MIT e RER: **€ 12.950.000,00;**
- impegno finanziario della STU: **€ 18.314.442,65;**



Ad oggi, la situazione economica e finanziaria dell'intervento, come meglio descritto nei precedenti capitoli in cui si analizzano i singoli appalti di lavori, può così sinteticamente riassumersi:

- costo interventi: € 33.631.797,44;
- contributi MIT e RER: € 12.950.000,00;
- contributo Comune: € 2.000.000,00
- **impegno finanziario della STU: € 18.681.797,44;**
- costo ulteriori interventi da programmare e anticipo progettazione: € 1.744.934,84 (1.176.767,08 + 568.167,76)

Visto e richiamato:

- l'Articolo 4 della Convenzione ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19, stipulata tra il Comune di Reggio Emilia e la società STU Reggiane spa, in cui *“il Comune si obbliga nei confronti della STU:
4.a a destinare alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana le risorse finanziarie previste nell'Atto di Accordo, nell'Atto di Accordo Integrativo, nel Secondo Atto di Accordo Integrativo ferma restando la futura eventuale definizione concordata di altri impegni a seguito dell'elaborazione e approvazione della ulteriore Progettazione esecutiva e Definitiva-Esecutiva dell'Intervento, attualmente in corso di redazione”*;

L'impegno finanziario della STU risulterebbe quindi pari a **€ 18.681.797,44** (al netto del costo stimato pari a € 1.744.934,84 per gli interventi da programmare e l'anticipo della progettazione degli interventi del Bando Periferie). Le ulteriori risorse occorrenti alla società saranno da reperire o all'interno dei quadri economici degli interventi dalle economie derivanti dai ribassi di gara, ovvero tramite il reperimento di ulteriori fonti di finanziamento.

Si rimanda all'Allegato 1: *Tabella riepilogativa piano economico finanziario* per una più dettagliata definizione dei valori economici sopra esposti.

Alla luce di quanto sopra illustrato, si attesta che la società, per le motivazioni espresse nei singoli atti autorizzativi che si intendono qui interamente richiamate, ha proceduto a redigere ulteriore Progettazione esecutiva e Definitiva-Esecutiva, relativa alle opere necessarie per il completamento e perfezionamento del PRU IP_1a; in particolare la Società si è impegnata a realizzare opere aggiuntive finalizzate al miglioramento della funzionalità e della qualità degli interventi per un importo complessivo pari a **€ 2.367.354,79**, cui si aggiungerebbero i costi per gli ulteriori interventi da programmare e l'anticipo della progettazione del Bando Periferie per ulteriori € 1.744.934,84 (IVA inclusa), come meglio evidenziato nell'Allegato 2 *Tabella riassuntiva maggiori opere*.

Dato il maggiore impegno assunto dalla società STU Reggiane s.p.a. sussistono quindi i presupposti - ai sensi dell'Articolo 4 della Convenzione ex art. 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e art. 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19, stipulata tra il Comune di Reggio Emilia e la società STU Reggiane spa - affinché il Comune destini alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana ulteriori risorse

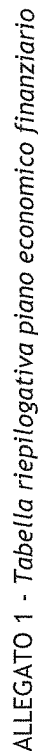


finanziarie per l'importo stabilito di € 2.000.000,00. Tale conferimento consentirà, anche a fronte dei maggiori investimenti conseguenti allo sviluppo progettuale, di contenere l'aumento dell'impegno finanziario diretto della STU per la realizzazione dell'intervento, dando altresì atto che la società si impegna a reperire le ulteriori risorse necessarie o all'interno dei quadri economici degli interventi ancora da appaltare, dalle economie derivanti dai ribassi di gara, ovvero tramite il reperimento di ulteriori fonti di finanziamento.

Reggio nell'Emilia, 21/06/2017

Il Responsabile Unico del Procedimento
arch. Massimo Magnani

L'Amministratore Delegato
Luca Torri

[illegible]

ALLEGATO 2 - Tabella riassuntiva maggiori opere

MAGGIORI SPESE	
	con IVA
MAGGIORI COSTI - OPERE PROGETTATE	1.647.941,84
C18 – maggiori/minori costi	1.104.020,00
C17 – maggiori/minori costi	426.815,08
PLEU2 – maggiori/minori costi	133.726,12
VRAM – maggiori/minori costi	200.000,00
spese tecniche - revisione della progettazione	183.380,64
progettazione impianti meccanici	31.720,00
progettazione impianti elettrici e antincendio	36.600,00
coordinamento per la sicurezza – progettazione	4.611,60
progettazione opere di bonifica suoli Capannone 17	12.307,36
progettazione opere fognarie	15.669,68
progettazione strutturale capannone 17 € 63.440,00	63.440,00
progettazione strutturale piazzale Europa e Viale Ramazzini	19.032,00
MAGGIORI COSTI - OPERE APPALTATE IN CORSO	719.412,95
Lavori complementari PLEU1	719.412,95
demolizioni di sottofondo in c.a.	100.916,20
strada di accesso al P temp – appalto PLEU1	27.500,00
smaltimento terra	275.000,00
nuovi rinterri con materiali inerti	44.000,00
terreno per riempimenti	30.800,00
pozzetto scolmatorie	4.180,00
ripristino collettore fognario via Agosti	18.865,94
differenza camerette fognature	67.189,10
differenza quadri elettrici IREN	15.354,90
saggi, spostamento impianti fibra	22.000,00
muri in c.a. sottopasso	3.965,41
spostamento carroponte	31.104,70
tubo fognatura Pehd sottopassaggio stazione	11.590,70
scavo gas e acqua IRETI	26.774,00
scavo teleriscaldamento IRETI	18.172,00
pozzo a camicia profondità 90 mt	22.000,00
TOTALE MAGGIORI SPESE	2.367.354,79
MAGGIORI COSTI - opere di completamento PRU IP-1a	1.176.767,08
sicurezza	550.000,00
spostamento antenna telecomunicazioni	165.000,00
realizzazione parcheggio a nord di viale ramazzini	461.767,08
SPESE TECNICHE – ANTICIPAZIONE BANDO PERIFERIE	568.167,76
spese tecniche progetti da candidare al Bando Periferie	120.667,76
progettazione preliminare Capannone 15/A, 15/B e 15/C	49.483,20
redazione variante al POC e al PRU IP 1-a – rilievo planaltimetrico	7.930,00
redazione variante al POC e al PRU IP 1-a – impatto acustico	4.636,00
redazione variante al POC e al PRU IP 1-a – relazione geologica	48.468,16
progetto operativo di bonifica del suolo contaminato capannone 15	10.150,40
spese tecniche anticipo progettazione finanziata Bando Periferie	447.500,00
progettazione capannone 15 A	45.000,00
progettazione capannone 15 B e 15 C	300.000,00
progettazione interventi riuso quartiere S. Croce	102.500,00
TOTALE MAGGIORI SPESE - OPERE IN PROGRAMMAZIONE	1.744.934,84

