

"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
c.f. - p.IVA - numero iscrizione registro delle imprese 0266242 035 1– numero REA 302139

P.S. n. 53/2019 del 18/02/2019

**AGGIORNAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'ATTUAZIONE DEL
PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "PRU_IP-BANDO PERIFERIE
REGGIANE/SANTA CROCE"**

**SUDDIVISO NEL SUB-COMPARTO EST ("PRU_IP-1A.BIS – AMBITO CENTRO
INTERMODALE (CIM) ED EX OFFICINE REGGIANE – CAPANNONE 19, CAPANNONE
18, CAPANNONE 17, PIAZZALE EUROPA, BRACCIO STORICO DI VIALE RAMAZZINI
E CAPANNONE 15")**

**E NEL SUB-COMPARTO OVEST ("PRU_IP-1B – AMBITO SANTA CROCE – VIA GIOIA,
VIA TALAMI, VIA VENERI SUD E VIALE RAMAZZINI OVEST")**

PREMESSE

Visto e richiamato:

- la convenzione (denominata, nel seguito, per brevità, **"Convenzione STU 1"**), stipulata - ai sensi dell'art. 120 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dell'articolo 6 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19 della Circolare Ministero Lavori Pubblici 11 dicembre 2000 n. 621/Segr. - tra il Comune e STU Reggiane s.p.a. in data **23 febbraio 2015**, per mezzo di scrittura privata autenticata al n. rep. 1605 - racc. 1127 a ministero del dott. Gino Baja Guarienti, Notaio in Scandiano, registrata a Reggio Emilia in data 25 febbraio 2015 al n. 2409;
- la convenzione (denominata, nel seguito, per brevità, **"Convenzione STU2"**), stipulata - ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 18 agosto 200 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 - tra il Comune e STU Reggiane s.p.a. in data **1 giugno 2016**, a mezzo scrittura privata autenticata rep. 3.278 - racc. 2.271 per recepire gli effetti dell'intervenuta fusione tra STU Reggiane s.p.a. e Innoplace s.r.l., della stipula della Convenzione CVU tra MIT e Comune e della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1619/2015 del 29 ottobre 2015 afferente l'erogazione del Finanziamento DUP;
- l'Atto di Accordo (denominato, nel seguito, per brevità, **"Atto di Accordo 2016"**) stipulato - ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, a valere anche quale intesa ai sensi dell'articolo 5 comma 1 lettera d) del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 25 maggio 2016 e dell'articolo 1 comma da 974 a 978 della legge 28 dicembre 2015 n. 208 - tra il Comune e STU Reggiane s.p.a. in data **29 agosto 2016**, mediante scrittura privata acquisita al Protocollo Generale del Comune al n. 2016/60852; in cui in particolare relativamente alla presentazione, da parte del Comune di Reggio Emilia in partnership con soggetti privati, di progetti per la riqualificazione e rigenerazione urbana da candidare al

"Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia", c. d. **"Bando Periferie"**:

- STU, in attuazione della Convenzione STU2, ha dichiarato la disponibilità a partecipare finanziariamente e operativamente, sin da subito, alla esecuzione di ulteriori interventi di riqualificazione urbana che siano dichiarati di pubblico interesse da parte dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del complessivo progetto di riqualificazione e rigenerazione del quartiere storico "Santa Croce" in Reggio nell'Emilia e, in particolare per quanto qui di interesse:
 1. ad elaborare a propria cura e spese la progettazione definitiva ed esecutiva nonché ad eseguire a propria cura e spese i lavori di riqualificazione di alcuni tra gli immobili privati oggetto delle proposte presentate, entro limiti di spesa convenzionalmente definiti;
 2. ad elaborare a propria cura e spese la progettazione definitiva ed esecutiva nonché ad eseguire a propria cura e spese i relativi lavori aventi ad oggetto i programmati interventi pubblici su viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri - via Talami, in conformità a quanto dal Comune inserito nella Domanda di partecipazione al Bando;
- la deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 187 del **11 dicembre 2017** con cui è stato adottato il **Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce"** suddiviso nel sub-comparto est ("PRU_IP-1a.bis - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15") e nel sub-comparto ovest ("PRU_IP-1b - Ambito Santa Croce - Via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest");
- la Convenzione (nel seguito **"Convenzione 2017"**) sottoscritta in data **28 dicembre 2017** tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune di Reggio Emilia avente ad oggetto *"Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia"* c.d. **"Bando Periferie"**;
- il Secondo Addendum alla Convenzione STU2 (denominato, nel seguito, per brevità, **"Secondo Addendum"**), stipulato - in attuazione e in funzione di quanto previsto dall'Atto di Accordo 2016, dalla Convenzione 2017, dalla deliberazione di Consiglio Comunale 11 dicembre 2017 I.D. n. 187, dagli atti ed elaborati costitutivi tutti dell'approvando PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce - tra il Comune e STU Reggiane in data **8 maggio 2018**, a mezzo scrittura privata firmata digitalmente e acquisita in copia al protocollo generale del Comune al n. 58565, che ha ad oggetto la disciplina dei rapporti e degli obblighi reciproci tra Comune e STU in ordine alla **attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce"** ed in cui in particolare:
 - La STU si impegna nei confronti del Comune a portare a compiuta attuazione, in sua vece e per sua delega, quanto della Convenzione 2017 previsto a carico di esso Comune, ponendo in essere ogni azione necessaria e opportuna, affinché la stessa giunga a compimento in conformità a legge;
 - La Convenzione 2017, sulla scorta dell'Atto di Accordo 2016, prevede che i seguenti interventi siano progettati, eseguiti e completati direttamente da STU Reggiane s.p.a. su immobili già

acquisiti o da acquisirsi in proprietà da parte di STU ovvero su immobili già in proprietà del Comune:

- Riqualificazione architettonica e funzionale dei settori 15B e 15C del "Capannone 15" (Intervento 1);
- Riqualificazione architettonica e funzionale del "Capannone 17" (Intervento 2);
- Riqualificazione architettonica e funzionale del "Capannone 18" (Intervento 3);
- Riqualificazione architettonica e funzionale del settore 15A del "Capannone 15" (Intervento 4);
- Riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa (secondo stralcio) nel centro fisico del Parco Conoscenza - Innovazione - Creatività (Intervento 7);
- Riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale di viale Ramazzini ovest (via Gioia, via Veneri sud, via Talami) e di viale Ramazzini est (Interventi 6 e 8);
- In relazione agli interventi suelencati, con la stipula del Secondo Addendum il Comune si obbliga nei confronti della STU:
 - a destinare alla realizzazione del "Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" le risorse finanziarie previste dalla Convenzione 2017 per gli Interventi su citati, **ferma restando la futura eventuale definizione concordata di ulteriori impegni a seguito dell'elaborazione e approvazione della progettazione definitiva e esecutiva dell'Intervento per la parte attualmente in corso di redazione;**
 - secondo quanto previsto dagli atti di cui alla premessa del Secondo Addendum, a porre a disposizione della STU, nel rigoroso rispetto delle condizioni, dei parametri e dei limiti di cui al d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175 nel testo tempo per tempo vigente, i Finanziamenti destinati dalla Convenzione 2017 alla realizzazione degli Interventi su citati;
- La Convenzione 2017 prevede che i seguenti interventi siano progettati, eseguiti e completati direttamente da STU Reggiane s.p.a. su immobili in proprietà di terzi e da destinarsi all'utilizzo da parte di terzi una volta che i lavori di riqualificazione siano stati completati, secondo quanto previsto dalle Intese di cui all'elaborato 4.1 del "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", Intese stipulate dal Comune di Reggio Emilia con i singoli proprietari e utilizzatori degli immobili in conformità a quanto previsto dalla Convenzione 2017 e dai suoi allegati.
 - Riqualificazione immobile di via Gioia 24; proposta presentata dai proprietari Massimiliano Caffari, Simona Caffari e Cattini Corinna, unitamente alle associazioni G.S. Self Atletica A.S.D., A.S.D. Basketreggio e A.S.D. Atletica Reggio; progetto di riqualificazione e recupero funzionale ex magazzini logistici via Gioia 24, da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche indoor (basket ed atletica). Intervento 5, subalterno 5.1.
 - Riqualificazione immobile di via Gioia 22/A; proposta presentata dalla proprietà Marina s.r.l. unitamente all'associazione ADS; Museo della Meccanica; progetto di riqualificazione e recupero funzionale ex magazzini logistici via Gioia 22/A, da destinare a sede museale per l'esposizione di veicoli (moto e auto) d'epoca e a laboratori didattici di piccola

meccanica). Intervento 5, subalterno 5.2.

- Riqualficazione immobile di via Gioia 22/B; proposta presentata dalla proprietà Marina s.r.l. unitamente all'associazione centro teatrale Mamimò; progetto di riqualficazione e recupero funzionale ex magazzini logistici via Gioia 22/B, da destinare a centro teatrale (sale prova, sede di incontri e laboratori). Intervento 5, subalterno 5.3.
- Riqualficazione immobile di via Gioia 22/C; proposta presentata dalla proprietà Marina s.r.l. unitamente all'associazione A.S.D. Taekwondo Tricolore Reggio Emilia ed alla cooperativa sociale Panta Rei; progetto di riqualficazione e recupero funzionale ex magazzini logistici via Gioia 24/C, da destinare ad attività sportive dilettantistiche (taekwondo e servizi educativi). Intervento 5, subalterno 5.4.
- Riqualficazione ex Mangimificio Caffarri sito in via Gioia 4; proposta presentata dalla proprietà Vanni s.a.s. unitamente alla istituzione Nidi e Scuole dell'Infanzia del Comune di Reggio Emilia e Iren s.p.a.; progetto di riqualficazione e recupero funzionale ex Mangimificio Caffarri, da destinare a sede di REMIDA "Centro di riciclaggio creativo". Intervento 5, subalterno 5.5.
- In relazione agli Interventi succitati, e soltanto in relazione ad essi, con la stipula del Secondo Addendum la STU si impegna e si obbliga nei confronti del Comune a porre in essere le azioni necessarie e opportune per la stipula, con gli operatori economici privati sottoscrittori delle intese di cui all'elaborato 4.1 del "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", di Atti di Accordo di Secondo Livello che sviluppando e attuando le intese di cui al medesimo elaborato 4.1, del "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" definiscano puntualmente, in conformità al Progetto, alla Convenzione 2017, nel riparto delle rispettive competenze, gli impegni, gli obblighi e i diritti funzionali alla attuazione, anche sotto il profilo gestionale, del Progetto e della complessiva riqualficazione del comparto "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce";
- La Convenzione 2017 e il Progetto, oltre alla progettazione e alla esecuzione di interventi di riqualficazione e rigenerazione immobiliari, disciplinano il co - finanziamento, tramite risorse private e parte della risorse finanziarie messe a disposizione dalla Convenzione 2017, di allestimenti e forniture da utilizzare per la gestione delle attività che è previsto vengano insediate all'interno degli edifici di cui all'Area Tematica 2 del Progetto - Allegati da D3 a D9 della Proposta di partecipazione al Bando - Interventi 4,5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6,5.7 dall'allegato A alla Convenzione 2017. **STU Reggiane si impegna nei confronti del Comune a dare esecuzione agli allestimenti e alle forniture, acquisendo la totalità delle risorse necessarie, per una parte dal finanziamento di cui alla Convenzione 2017 e per la parte restante dai singoli operatori privati che si sono impegnati in tal senso con la sottoscrizione degli atti di cui all'elaborato 4.1 del "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce".** Gli Atti di Accordo di Secondo Livello detteranno la disciplina di dettaglio inerente l'attività di cui al presente comma 5.5, la messa a disposizione delle risorse finanziarie necessarie alla sua attuazione, la messa a disposizione dei beni acquisiti tramite detta attività, disciplina che verrà individuata sulla base delle regole dell'arte e in modo tendenzialmente omogeneo per ciascuno dei sottoscrittori dagli Atti di Accordo di Secondo Livello.

- il Terzo Addendum alla Convenzione STU2 (denominato, nel seguito, per brevità, “**Terzo Addendum**”), stipulato - 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 - tra il Comune e STU Reggiane in data 1 giugno 2016 in data **15 dicembre 2018** a mezzo di scrittura privata sottoscritta con firma digitale, acquisito al P.G. 16225 del 20 dicembre 2018, in cui in particolare:
 - STU Reggiane, al fine di consentire la partecipazione del Comune al Bando e, in periodo successivo, al fine di consentire il rispetto del cronoprogramma previsto dalla Convenzione 2017, ha assunto, con risorse proprie, obbligazioni per importi significativi, aventi ad oggetto attività di progettazione, esecuzione di opere di bonifica prodromiche all’esecuzione degli Interventi, servizi in appalto, obbligazioni in parte da STU già adempiute nei confronti dei soggetti creditori;
 - Con riferimento agli obblighi assunti dalla STU e comunque, in generale, con riferimento alle risorse finanziarie che saranno impiegate nella realizzazione degli Interventi previsti dal PRU_IP-Bando Periferie, le Parti danno atto e dichiarano che l’assunzione da parte di STU dell’impegno all’attuazione del PRU_IP-Bando Periferie trova motivo essenziale e determinante nei correlati impegni assunti e obiettivi individuati dal Comune volti a porre in essere le azioni necessarie e opportune, alle condizioni e nei termini definiti dal Terzo Addendum e comunque nel rispetto della disciplina normativa, per erogare tempestivamente in favore di STU i finanziamenti previsti dalla Convenzione 2017 e, una volta che sia stata stipulata, dalla Convenzione Adeguata, nei limiti quantitativi unitari e complessivi previsti da dette Convenzione 2107 e Convenzione Adeguata, ma indipendentemente dalla previa erogazione in favore del Comune dei finanziamenti medesimi.

1. Impegni assunti dalla STU per l'attuazione del Progetto *PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE, finanziato dal "Bando Periferie"*

1.1. ATTO DI ACCORDO 2016 del 29 agosto 2016

STU Reggiane s.p.a., sulla scorta dell'Atto di Accordo 2016, si impegna:

- all'apporto degli immobili già acquisiti o da acquisirsi in proprietà da parte di STU e al cofinanziamento dei lavori di riqualificazione dei seguenti interventi:
 - "Capannone 15 B/C" (Intervento 1);
 - "Capannone 17" (Intervento 2);
 - "Capannone 18" (Intervento 3);
 - "Capannone 15 A" (Intervento 4);
 - Piazzale Europa (secondo stralcio) (Intervento 7);
 - Viale Ramazzini est (Intervento 8);
- al cofinanziamento dei lavori di riqualificazione dei seguenti interventi da eseguirsi su aree già in proprietà del Comune:
 - Viale Ramazzini ovest (via Gioia, via Veneri sud, via Talami);
- al cofinanziamento dei lavori di riqualificazione dei seguenti interventi da eseguirsi su immobili in proprietà di terzi e da destinarsi all'utilizzo da parte di terzi una volta che i lavori di riqualificazione siano stati completati, secondo le Intese stipulate dal Comune di Reggio Emilia con i singoli proprietari e utilizzatori degli immobili:
 - Ex Magazzini logistici via Gioia 24; proposta presentata dai proprietari Massimiliano Caffari, Simona Caffari e Cattini Corinna, unitamente alle associazioni G.S. Self Atletica A.S.D., A.S.D. Basketreggio e A.S.D. Atletica Reggio; da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche indoor (basket ed atletica) (Intervento 5.1);
 - ex magazzini logistici via Gioia 22/A; proposta presentata dalla proprietà Marina s.r.l. unitamente all'associazione ADS; Museo della Meccanica; da destinare a sede museale per l'esposizione di veicoli (moto e auto) d'epoca e a laboratori didattici di piccola meccanica (Intervento 5.2);
 - ex magazzini logistici via Gioia 22/B; proposta presentata dalla proprietà Marina s.r.l. unitamente all'associazione centro teatrale Mamimò; da destinare a centro teatrale (sale prova, sede di incontri e laboratori) (Intervento 5.3);
 - ex magazzini logistici via Gioia 22/C; proposta presentata dalla proprietà Marina

s.r.l. unitamente all'associazione A.S.D. Taekwondo Tricolore Reggio Emilia ed alla cooperativa sociale Panta Rei; da destinare ad attività sportive dilettantistiche (taekwondo e servizi educativi) (Intervento 5.4);

- ex Mangimificio Caffarri via Gioia 4; proposta presentata dalla proprietà Vanni s.a.s. unitamente alla istituzione Nidi e Scuole dell'Infanzia del Comune di Reggio Emilia e Iren s.p.a.; da destinare a sede di REMIDA "Centro di riciclaggio creativo" (Intervento 5.5)

1.2. Variazione delle risorse finanziarie in capo a STU per l'attuazione del Progetto PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE, finanziato dal "Bando Periferie"

La modifica del contesto e dei presupposti su cui si basavano le intese sancite con la sottoscrizione dell'Accordo 2016 al fine di consentire la partecipazione del Comune al Bando Periferie, determinate in primis dall'adozione con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 187 del **11 dicembre 2017** del **Programma di Riqualificazione Urbana** denominato "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", dalla sottoscrizione il **28 dicembre 2017** della **Convenzione 2017** tra il **Comune** e la **Presidenza del Consiglio dei Ministri**, nonché dal d.l. 25 luglio 2018 n. 91, convertito con modificazioni dalla legge 21 settembre 2018 n. 108, (che differisce all'anno 2020 l'efficacia della convenzione stipulata nel 2017 decretando conseguentemente che "le amministrazioni competenti provvedono, ferma restando la dotazione complessiva loro assegnata, a rimodulare i relativi impegni di spesa e i connessi pagamenti a valere sul Fondo per lo sviluppo e la coesione"), e dalle disposizioni successive ad oggi non ancora perfezionate hanno comportato per la STU :

1. **ANTICIPAZIONI DEL CONTRIBUTO DELLA PCM PER L'ATTUAZIONE "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE"**: STU Reggiane, al fine di consentire la partecipazione del Comune al Bando Periferie e, in periodo successivo, al fine di consentire il rispetto del cronoprogramma previsto dalla Convenzione 2017, ha assunto, con risorse proprie, in anticipazione al contributo della PCM, obbligazioni per importi significativi, aventi ad oggetto attività di progettazione, esecuzione di opere di bonifica prodromiche all'esecuzione degli Interventi, servizi in appalto, obbligazioni queste da STU già in parte adempiute nei confronti dei soggetti creditori;
2. **AGGIORNAMENTO DELLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE"**: lo sviluppo della progettazione a livello esecutivo ha consentito di meglio definire i costi inizialmente stimati per gli interventi previsti dal Bando Periferie, in particolare per la quota relativa al progetto Riuso e viale Ramazzini;
3. **IMPLEMENTAZIONE DELLE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DAL "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE"**: lo sviluppo della progettazione urbanistica ha individuato compiutamente le opere di urbanizzazione necessarie allo sviluppo del piano, in particolare per l'attuazione del comparto Area Reggiane e nel conseguente sviluppo della progettazione a livello esecutivo sono state sensibilmente aumentate le dotazioni relative alle urbanizzazioni primarie (strade e verde pubblico) in cessione al Comune di Reggio Emilia;
4. **ULTERIORI - OPERE DI URBANIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA ENDO E EXTRA "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE"**: STU Reggiane, al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana del "PRU_IP-Bando Periferie" e più in generale di pubblica utilità nonché di sicurezza ambientale ed urbana dell'intero quartiere di Santa Croce, ha realizzato con risorse proprie interventi di bonifica e pulizia ambientale, di messa in sicurezza di aree e immobili in degrado, nonché di miglioramento delle condizioni di viabilità per i residenti del quartiere e gli utenti dei servizi in esso presente, con particolare riferimento alle attività scolastiche presenti presso il Tecnopolo e il Centro Internazionale Loris Malaguzzi.

2. ANTICIPAZIONI DEL CONTRIBUTO DELLA PCM PER L'ATTUAZIONE "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE"

2.1. ANTICIPAZIONE CONTRIBUTO COSTI DI PROGETTAZIONE

RELATIVAMENTE ALLE ANTICIPAZIONI DA PARTE DI STU REGGIANE SPA DEL CONTRIBUTO DELLA PCM PER L'ATTUAZIONE "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE" si dà atto che la società ha sostenuto le seguenti **spese tecniche per la progettazione** degli interventi previsti all'interno del Progetto PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE, per un importo presunto complessivo pari a € 843.545,91 IVA compresa, così ripartito:

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 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;
spese tecniche anticipo progettazione finanziata Bando Periferie	€ 722.878,15
• progettazione capannone 15 A	€ 44.511,29;
• rilievo capannone 15	€ 32.070,80;
• analisi preliminari sulle strutture Capannone 15/A via Gioia 24 22 A 22 B 22 C e 4	€ 9.455,00;
• progettazione esecutiva e CSP bonifica Capannone 15	€ 20.643,87;
• progettazione capannone 15 B e 15 C	€ 314.352,52;
• verifica progetto definitivo ed esecutivo Capannone 15 B C	€ 45.697,49;
• progettazione interventi riuso quartiere S. Croce	€ 175.741,49;
• progettazione intervento viale ramazzini ovest via gioia	€ 80.405,69.

Rispetto a tale importo l'anticipazione di STU Reggiane spa del contributo della PCM è stato pari ad euro **545.262,67** (come meglio evidenziato nella tabella allegato 1)

2.2. ANTICIPAZIONE COSTI OPERE DI BONIFICA E MESSA IN SICUREZZA

RELATIVAMENTE ALLE ANTICIPAZIONI DA PARTE DI STU REGGIANE SPA DEL CONTRIBUTO DELLA PCM PER L'ATTUAZIONE "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE" si dà atto che la società ha sostenuto i seguenti **costi per l'anticipazione di opere di bonifica e messa in sicurezza** prodromiche all'esecuzione degli Interventi previsti all'interno del Progetto PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE per un importo presunto pari a € 560.144,63 IVA compresa, così ripartito:

• spese tecniche messa in sicurezza Capannone 15/A, 15/B e 15/C	€ 10.784,80;
• lavori di messa in sicurezza Capannone 15/A, 15/B e 15/C	€ 231.127,29;
• spese tecniche bonifica areale 5.1 all'interno del Capannone 17	€ 19.285,76;
• lavori di bonifica areale 5.1 all'interno del Capannone 17	€ 298.946,78;

Rispetto a tale importo l'anticipazione di STU Reggiane spa del contributo della PCM è stato pari ad euro **493.567,83** (come meglio evidenziato nella tabella allegato 1)

2.3. ANTICIPAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PRU

RELATIVAMENTE ALLE ANTICIPAZIONI DA PARTE DI STU REGGIANE SPA DEL CONTRIBUTO DELLA PCM PER L'ATTUAZIONE "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE" si da atto che la società, non essendo nelle condizioni di poter avviare i lavori delle opere di urbanizzazione, in particolare la riqualificazione del braccio storico di viale Ramazzini, per quanto evidenziato in precedenza al punto 1.2, ha dovuto necessariamente anticipare, nell'ambito dell'appalto dei lavori di riqualificazione del Capannone 18 in corso, alcune **opere necessarie per il completamento del PRU IP-1a** relative agli allacciamenti e alle infrastrutture del comparto, che erano inizialmente previsti nelle opere di urbanizzazione oggetto di cessione, per un importo complessivo pari a € 141.223,71 così ripartito:

- **opere relative alla anticipazione dei collegamenti delle fognature su viale Ramazzini** per un importo lavori pari a € 30.233,71 IVA esclusa;
- **ulteriori opere di urbanizzazione**, per un importo lavori presunto pari a € 110.990,00 IVA esclusa, così ripartito:
 - allacci ENEL e fibra € 32.796,00;
 - reti interrate su viale Ramazzini € 78.194,00.
- queste maggiori lavorazioni sono state finanziate nell'ambito dell'appalto dei lavori di riqualificazione del Capannone 18

Rispetto a tale importo l'anticipazione di STU Reggiane spa del contributo della PCM è stato pari ad euro 43.410,30 (come meglio evidenziato nella tabella allegato 1)

2.4. ANTICIPAZIONE COSTI PER INTERVENTI RIUSO

RELATIVAMENTE ALLE ANTICIPAZIONI DA PARTE DI STU REGGIANE SPA DEL CONTRIBUTO DELLA PCM PER L'ATTUAZIONE "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE" si da atto che la società con la sottoscrizione in data 8 maggio 2018 del "Secondo Addendum" alla Convenzione STU 2 si è impegnata nei confronti del Comune a dare esecuzione agli allestimenti e alle forniture del cosiddetto "Progetto Riuso", acquisendo la totalità delle risorse necessarie, per una parte dal finanziamento della PCM di cui alla Convenzione 2017 e per la parte restante dai singoli operatori privati, anticipando così tutte le risorse per l'attuazione degli interventi del "Progetto Riuso".

In sintesi la società dovrà anticipare i costi per gli allestimenti e le forniture, finanziati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dai soggetti privati, per un importo complessivo pari a € 511.200,17, così risultanti:

- | | |
|--|---------------|
| 1. lavori di riqualificazione riuso Via Gioia 24 | € 204.538,59; |
| 2. lavori di riqualificazione riuso Via Gioia 22/A | € 58.573,41; |
| 3. lavori di riqualificazione riuso Via Gioia 22/B | € 121.790,50; |
| 4. lavori di riqualificazione riuso Via Gioia 22/C | € 18.000,00; |
| 5. lavori di riqualificazione riuso Via Gioia 4 | € 108.297,67; |

Inoltre la revisione del progetto in fase esecutiva ha ridefinito gli importi di quadro economico andando ad aumentare la quota di lavori da appaltare in capo a STU Reggiane spa (riducendo di conseguenza la quota degli allestimenti e forniture in capo ai soggetti attuatori).

In ragione di quanto prospettato l'anticipazione di STU Reggiane spa del contributo della PCM è pari al
ad euro **€ 402.169,84**, così risultanti:

1. lavori di riqualificazione riuso Via Gioia 24	€ 66.375,92;
2. lavori di riqualificazione riuso Via Gioia 22/A	€ 131.929,59;
3. lavori di riqualificazione riuso Via Gioia 22/B	€ 85.545,80;
4. lavori di riqualificazione riuso Via Gioia 22/C	€ 20.522,00;
5. lavori di riqualificazione riuso Via Gioia 4	€ 97.796,53.

3. AGGIORNAMENTO DELLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE" "

RELATIVAMENTE ALL'AGGIORNAMENTO DELLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE" si da atto che l'aggiornamento della fase progettuale non ha generato un aumento dell'importo dei quadri economici per gli interventi del Pru nel suo complesso, fatto salvo gli interventi relativi alla riqualificazione di Viale Ramazzini Ovest e via Gioia e del progetto Riuso, aggiornamenti possibili soltanto a seguito di approfondimenti in fase esecutiva con gli enti coinvolti e con i soggetti proprietari e attuatori.

In sintesi l'aggiornamento della progettazione ha prodotto un incremento dei quadri economici per un totale di € 400.000,00, così risultanti:

- | | |
|---|---------------|
| 1. progetto opere di riqualificazione Viale Ramazzini ovest via Gioia | € 200.000,00; |
| 2. progetto opere di riqualificazione riuso Via Gioia 24 | € 118.522,00; |
| 3. progetto opere di riqualificazione riuso Via Gioia 22/A | € 33.800,00; |
| 4. progetto opere di riqualificazione riuso Via Gioia 22/B | € 36.200,00; |
| 5. progetto opere di riqualificazione riuso Via Gioia 22/C | € 11.478,00; |

4. IMPLEMENTAZIONE DELLE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DAL "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE":

4.1. MODIFICHE PROGETTUALI - PROGETTO OPERE DI RIQUALIFICAZIONE DEL CAPANNONE 15 B/C

RELATIVAMENTE ALLE IMPLEMENTAZIONE DELLE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DAL "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE"

Visto e richiamato:

- il Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" suddiviso nel sub-comparto est ("PRU_IP-1a.bis - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15") e nel sub-comparto ovest ("PRU_IP-1b - Ambito Santa Croce - Via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest") adottato con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 187 del 11 dicembre 2017, in cui per lo sviluppo della progettazione urbanistica sono state individuate compiutamente le opere di urbanizzazione necessarie allo sviluppo del piano, in particolare per l'attuazione del comparto Area Reggiane e nel conseguente sviluppo della progettazione a livello esecutivo sono state sensibilmente aumentate le dotazioni relative alle urbanizzazioni primarie (strade e verde pubblico) in cessione al Comune di Reggio Emilia;
- il PROGETTO ESECUTIVO dell'intervento di bonifica LOTTO I dell'intervento di riqualificazione del Capannone 15 B/C, approvato con Verbale del CdA della STU Reggiane n. 81 del 06/08/2018; in cui l'estensione delle aree a verde pubblico ha comportato la correlativa necessità, in ragione di quanto previsto dalla disciplina normativa (Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del d.lgs. 152/2006), di rispettare i più stringenti limiti di CSC previsti dalla Tabella A per la bonifica dei suoli, con un conseguente, significativo incremento degli oneri da destinarsi ad essa rispetto a quelli originariamente previsti;
- il PROGETTO ESECUTIVO dell'intervento di riqualificazione del Capannone 15 B/C, approvato con Verbale del CdA della STU Reggiane n. 83 del 04/10/2018;

Si dà atto che l'approfondimento del progetto:

- ha elevato l'importo delle **opere di bonifica suoli**, relative in particolare alle aree verdi oggetto di cessione da destinare a parco pubblico, dall'importo inizialmente previsto nel progetto preliminare di € 518.000,00 a € 1.409.490,28 IVA esclusa, con un **maggior costo pari a € 980.639,31 IVA compresa**;
- l'importo per le **opere stradali**, relative all'urbanizzazione delle aree oggetto di cessione, inizialmente non considerato come voce distinta nel quadro economico del progetto preliminare, ha comportato un **maggior costo pari a € 1.100.000,00 IVA compresa**;

5. ULTERIORI - OPERE DI URBANIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA ENDO E EXTRA "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE"

RELATIVAMENTE ALLE ULTERIORI - OPERE DI URBANIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA ENDO E EXTRA
"PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE"

Visti e richiamati:

- le ordinanze del sindaco P.G. n. 2018/46214 e 2018/46220 in data 10 aprile 2018;
- Il Verbale del CdA della STU Reggiane n. 66 del 08/05/2018, che dispone di procedere all'affidamento dei lavori di pulizia e chiusura delle aree di cui alle succitate ordinanze sindacali P.G. n. 2018/46214 e 2018/46220 in data 10 aprile 2018;

Si dà atto che la società ha sostenuto i seguenti **costi per l'esecuzione di opere di pulizia e messa in sicurezza** di aree e immobili in degrado prodromiche all'esecuzione degli Interventi di riqualificazione del comparto delle ex Officine meccaniche Reggiane e di pubblica utilità, per un importo presunto pari a **€ 235.006,05 IVA compresa**, così ripartito:

- | | |
|---|---------------|
| • spese tecniche lavori chiusura Capannoni 10,11, 22, 26 e 15/C | € 142.533,74; |
| • spese pulizia e sgombero capannoni 10, 11, 22 e 26 | € 53.972,31; |
| • lavori di compartimentazione e chiusura dell'area | € 38.500,00. |

Inoltre nell'ambito degli interventi di infrastrutturazione del comparto, che ha visto un considerevole aumento del carico urbanistico è stato necessario attuare anche degli interventi correttivi rispetto alle infrastrutture preesistenti; in particolare nella progettazione e realizzazione dell'impianto anticendio del capannoni 17 e 18 si è reso necessario **realizzare una centrale di pompaggio con relativa vasca di accumulo anche per l'edificio del Tecnopolo**, migliorando l'efficienza dell'impianto esistente. Analogamente si è reso necessario realizzare un'ulteriore **vasca di laminazione** per ottimizzare il sistema di scolo delle acque del comparto.

Tali maggiori opere necessarie per il completamento del PRU IP-1a inizialmente non previste ammontano a complessivi **€ 264.152,04 IVA compresa**, così ripartito:

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| • impianto antincendio Tecnopolo | € 143.317,04; |
| • vasca di laminazione | € 120.835,00; |

Infine, sempre in conseguenza del considerevole aumento del carico urbanistico si è reso necessario ed opportuno attuare anche degli interventi di miglioramento della viabilità esistente; in particolare si sono **realizzate delle opere di miglioramento della viabilità degli incroci tra via Cassala e via Bligny e tra via Cassala e via Agosti**, migliorando le condizioni di viabilità per i residenti del quartiere e degli utenti dei servizi in esso presenti, con particolare riferimento alle attività scolastiche presenti presso il Centro Internazionale Loris Malaguzzi.

Tali maggiori opere necessarie per il miglioramento della viabilità fuori dal comparto inizialmente non previste ammontano a complessivi **€ 20.736,34** e sono state realizzate e finanziate nell'ambito dell'appalto di riqualificazione di Piazzale Europa contribuendo all'aumento dell'importo stanziato per la realizzazione dell'intervento, a carico della società.

CONCLUSIONI

La STU Reggiane, nel perseguire l'obiettivo per cui si era impegnata nei confronti del Comune con la sottoscrizione dell'Accordo 2016: portare a compiuta attuazione, in sua vece e per sua delega, quanto della Convenzione 2017 previsto a carico di esso Comune, ponendo in essere ogni azione necessaria e opportuna, affinché la stessa giunga a compimento in conformità a legge, ha dovuto sostenere elevati costi quantificabili in circa 1.995.000 euro di spese per ANTICIPAZIONI del contributo della Presidenza del Consiglio dei Ministri, in parte già sostenute in parte da sostenersi; a tale impegno si sono aggiunte le attività inerenti:

- AGGIORNAMENTO DELLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE";
- IMPLEMENTAZIONE DELLE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DAL "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE";
- ULTERIORI - OPERE DI URBANIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA ENDO E EXTRA "PRU_IP-BANDO PERIFERIE REGGIANE/SANTA CROCE"

quantificabili in circa 3.000.000 euro.

Si rimanda alle tabelle Allegate in cui vengono sinteticamente elencate le voci di cui sopra che la società STU Reggiane ha dovuto sostenere e i valori economici sopra esposti.

la STU ha fatto fronte e farà fronte a tali spese con risorse proprie, attraverso la ridefinizione delle forme di finanziamento e dei cronoprogrammi finanziari, ma, vista l'entità delle somme in campo, necessita anche di un rafforzamento del capitale sociale da parte del Comune di Reggio Emilia.

Reggio nell'Emilia, 18/02/2019

Il Responsabile Unico del Procedimento
arch. Massimo Magnani

L'Amministratore Delegato
Luca Torri

ALLEGATO 1 - Tabella riassuntiva anticipazioni

1. ANTICIPAZIONI DEL CONTRIBUTO DELLA PCM PER L'ATTUAZIONE PRU			
		%PCM	
SPESE TECNICHE	843.545,84		545.262,67
spese tecniche progetti da candidare al Bando Periferie	120.667,76		93.710,50
progettazione preliminare Capannone 15/A	49.483,20	72,48%	35.864,89
redazione variante al POC e al PRU IP 1-a – rilievo planaltimetrico	7.930,00	100,00%	7.930,00
redazione variante al POC e al PRU IP 1-a – impatto acustico	4.636,00	100,00%	4.636,00
progetto operativo di bonifica del suolo contaminato capannone 15	48.468,16	72,48%	35.129,20
redazione variante al POC e al PRU IP 1-a – relazione geologica	10.150,40	100,00%	10.150,40
spese tecniche anticipo progettazione finanziata Bando Periferie	722.878,08		451.552,17
progettazione capannone 15 A	44.511,29	100,00%	44.511,29
rilievo capannone 15 A	32.070,80	100,00%	32.070,80
analisi preliminari sulle strutture capannone 15 A via Gioia 24, 22A, 22B, 22C e 4	9.455,00	35,60%	3.366,44
progettazione esecutiva e CSP bonifica Capannone 15	20.643,87	72,48%	14.962,46
progettazione capannone 15 B e 15 C	314.352,52	72,48%	227.839,34
verifica progetto definitivo ed esecutivo capannone 15 B e 15 C	45.697,42	72,48%	33.121,00
progettazione interventi riuso quartiere S. Croce	175.741,49	35,60%	62.572,61
progettazione intervento viale ramazzini ovest via gioia	80.405,69	41,18%	33.108,23
BONIFICA E MESSA IN SICUREZZA	560.144,63		493.567,83
Messa in sicurezza Capannone 15	241.912,09	72,48%	175.335,29
Bonifica areale 5,1 Capannone 17	318.232,54	100,00%	318.232,54
FORNITURE E ALLACCI	141.223,71		43.410,30
Allacci e forniture realizzati nell'ambito dell'appalto del Capannone 18 (anticipaz. VRAM)	141.223,71	30,74%	43.410,30
MAGGIORI LAVORI - INTERVENTI RIUSO			402.169,84
Via Gioia 24 – maggiori opere risultanti dall'approfondimento del progetto			66.375,92
Via Gioia 22/A – maggiori opere risultanti dall'approfondimento del progetto			131.929,59
Via Gioia 22/B – maggiori opere risultanti dall'approfondimento del progetto			85.545,80
Via Gioia 22/C – maggiori opere risultanti dall'approfondimento del progetto			20.522,00
Via Gioia 4 – maggiori opere risultanti dall'approfondimento del progetto			97.796,53
ALLESTIMENTI E FORNITURE – INTERVENTI RIUSO			511.200,17
Via Gioia 24 – allestimenti e forniture			204.538,59
Via Gioia 22/A – allestimenti e forniture			58.573,41
Via Gioia 22/B – allestimenti e forniture			121.790,50
Via Gioia 22/C – allestimenti e forniture			18.000,00
Via Gioia 4 – allestimenti e forniture			108.297,67
TOTALE 1. ANTICIPAZIONI DEL CONTRIBUTO DELLA PCM PER L'ATTUAZIONE PRU			1.995.610,82

ALLEGATO 2 - Tabella riassuntiva maggiori opere

2. AGGIORNAMENTO DELLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL PRU	
OPERE PROGETTATE	400.000,00
VRAM OVEST VIA GIOIA – maggiori/minori costi	200.000,00
VIA GIOIA 24 – maggiori/minori costi	118.522,00
VIA GIOIA 22/A – maggiori/minori costi	33.800,00
VIA GIOIA 22/B – maggiori/minori costi	36.200,00
VIA GIOIA 22/C – maggiori/minori costi	11.478,00
TOTALE 2. AGGIORNAMENTO DELLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL PRU	400.000,00
3. IMPLEMENTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DAL PRU	
URBANIZZAZIONE - OPERE PROGETTATE	2.080.639,31
C15 bonifiche – maggiori costi aree verdi di cessione	980.639,31
C15 B/C – maggiori costi aree verdi di cessione	1.100.000,00
TOTALE 2. IMPLEMENTAZIONE DELLE - ORE DI URBANIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DAL PRU	2.080.639,31
3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA ENDO E EXTRA PRU	
OPERE URBANIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA	519.891,43
Sicurezza – pulizia e sgombero	196.506,05
chiusura muro e sbarre	38.500,00
impianto antincendio Tecnopolo	143.314,04
vasca di laminazione	120.835,00
Sistemazione incrocio via Bligny e via Cassala	20.736,34
TOTALE 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA ENDO E EXTRA PRU	519.891,43