

Reggio Emilia, 09 maggio 2018,

inviata all'indirizzo PEC: programma.periferieurbane@pec.governo.it

spett.le **Presidenza del Consiglio dei Ministri**
Gruppo di monitoraggio e di verifica sull'esecuzione del programma

d.ssa Valentina Tucci
Responsabile del Procedimento

e.p.c.

arch. Carmela Giannino
Coordinatrice Segreteria Tecnica

Oggetto: *"Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" di cui al bando D.P.C.M. 25 maggio 2016. PROGETTO "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE" del Comune di Reggio Emilia.*

- **RICHIESTA DI RIMODULAZIONE DEGLI INTERVENTI ai sensi dell'art. 3 comma 2. della Convenzione relativa al programma in oggetto;**
- **RICHIESTA DI PROROGA, ai sensi dell'art. 3 comma 3. della Convenzione relativa al programma in oggetto;**
- **COMUNICAZIONE DEI CUP (codice unico di progetto) DEGLI INTERVENTI**
- **COMUNICAZIONE DELLA CONFERMA DEL SOGGETTO ATTUATORE DEL PROGETTO PER CONTO DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA**

Il Responsabile del procedimento
premesse che

- in data 29 agosto 2016, a seguito di Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 154/2016 del 25/08/2016, mediante scrittura privata acquisita al Protocollo Generale del Comune al n. 2016/60852 (già allegata alla documentazione di partecipazione al cosiddetto "Bando Periferie"), il Comune e STU Reggiane hanno stipulato "Atto di Accordo 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 Bando allegato al 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" (**ALLEGATO 1**);
- sulla base di tale Accordo STU Reggiane, in qualità di Società di Trasformazione Urbana pubblico-privata costituita, ai sensi dell'articolo 120 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 6 della Legge Regione Emilia Romagna del 3 luglio 1998 n. 19, tra Il Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili, in ragione del suo oggetto sociale e della convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data 1 giugno 2016 ai sensi dell'articolo 120



Reggio Emilia
città
delle persone

comma 4 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (implementata con successivi atti integrativi) che prevede, in sintesi, la rigenerazione fisica e funzionale del quartiere storico Santa Croce e dell'ex area industriale "Reggiane" in esso ricompresa, si è impegnata, in caso di aggiudicazione dei finanziamenti richiesti alla Presidenza del Consiglio dei Ministri nell'ambito del cosiddetto "Bando Periferie", a convenzionarsi con il Comune assumendo il ruolo di soggetto attuatore degli interventi;

- in data 09/01/2018 la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune di Reggio Emilia hanno stipulato convenzione (registrata alla Corte dei Conti in data 26/03/2018) inerente l'attuazione del Progetto "Programma di rigenerazione urbana del quartiere storico Santa Croce";
- in attuazione di quanto previsto ai punti precedenti, con Deliberazione di Consiglio Comunale in data 07/05/2018 ID n. 46 è stato approvato il "Secondo addendum" alla 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 in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la Società di Trasformazione Urbana STU Reggiane, addendum mediante il quale il Comune ha confermato l'individuazione di STU Reggiane quale soggetto attuatore del Progetto "Programma di rigenerazione urbana del quartiere storico Santa Croce" come previsto nella convenzione stipulata in data 09/01/2018 tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune di Reggio Emilia (**ALLEGATO 2**) ed entrambe le parti hanno definito i reciproci obblighi e diritti funzionali alla attuazione degli interventi;
- In data 8 maggio 2018, a seguito di Delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 46/2018 del 07/05/2018, mediante scrittura privata sottoscritta digitalmente acquisita al Protocollo Generale del Comune al n. 2018/58565, il Comune di Reggio Emilia e la Società di Trasformazione Urbana STU Reggiane hanno stipulato il "Secondo addendum" alla Convenzione di cui al punto precedente (**ALLEGATO 3**);

visti e richiamati

i seguenti articoli della Convenzione sottoscritta digitalmente in data 09/01/2018, registrata alla Corte dei Conti in data 26/03/2018 e regolante i rapporti tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune di Reggio Emilia per l'attuazione del Progetto "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE":

- art. 3 comma 2. *"La Presidenza può, su motivata istanza dell'Ente beneficiario, fermi restando i limiti temporali indicati nel Cronoprogramma, concedere la possibilità di rimodulare gli interventi e le fasi ivi indicate qualora sussistano ragioni di necessità e/o opportunità"*;
- art. 3 comma 3. *"Eventuali proroghe potranno essere autorizzate dalla Presidenza solo sulla base di motivata richiesta, sorretta da comprovati motivi, pervenuta almeno 30 gg prima del termine indicato al comma 2 del presente articolo"*;
- art. 4 v) *"L'Ente Beneficiario si impegna a (...) comunicare, entro e non oltre 30 gg dalla data di registrazione della presente Convenzione da parte della Corte dei Conti, il Codice Unico del Progetto ai sensi dell'articolo 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3 e dell'articolo 3, comma 5, della legge 13 agosto 2010, n. 136."*

formula le seguenti richieste

A) RICHIESTA DI RIMODULAZIONE DEGLI INTERVENTI, ai sensi dell'art. 3 comma 2. della Convenzione



Reggio Emilia
città
delle persone

Dato atto che nella Convenzione relativa al Programma in oggetto sottoscritta digitalmente in data 09/01/2018, registrata alla Corte dei Conti in data 26/03/2018 e regolante i rapporti tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune di Reggio Emilia per l'attuazione del Progetto "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE" sono stati individuati i seguenti **14 INTERVENTI**:

1. intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 15 b/c** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane (*intervento 1*);
2. intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 17** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane (*intervento 2*);
3. intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 18** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane (*intervento 3*);
4. intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 15 a** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane (*intervento 4*);
5. intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 24** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.1*);
6. intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 22/A** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.2*);
7. intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 22/B** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.3*);
8. intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 22/C** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.4*);
9. intervento di riqualificazione dell'**ex mangimificio Caffarri di via Gioia 4** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.5*);
10. intervento di riqualificazione dell'**ex discoteca Maffia di viale Ramazzini 35** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.6*);
11. intervento di riqualificazione dell'**ex deposito ferroviario di via Talami 7** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.7*);
12. intervento di riqualificazione di **Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talami** (*intervento 6*);
13. intervento di riqualificazione fisica e funzionale di **piazzale Europa (secondo stralcio)** (*intervento 7*);
14. intervento di riqualificazione fisica e funzionale di **Viale Ramazzini est** (*intervento 8*).

per un **totale complessivo degli interventi del Progetto pari a 46.769.413 €** (37.038.271 € per lavori, 1.117.011 € per forniture e servizi e 8.614.131 € per l'acquisto di aree e immobili) **finanziato per 17.811.853 € dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri** tramite il "Bando Periferie", come meglio rappresentato nel *Piano economico finanziario*, allegato c) della Convenzione (**ALLEGATO 4**), in cui sono anche stati individuati i **SOGGETTI** partecipanti alla realizzazione del programma.

Considerato che il Progetto "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE" agisce come uno strumento volto a supportare e implementare la rigenerazione (già in fase di progettazione in occasione della partecipazione al Bando e, ad oggi, per alcuni interventi, in piena attività) del quartiere medesimo, sia per quanto riguarda la trasformazione di una parte dell'area "ex Officine Meccaniche Reggiane" nel *Parco Innovazione* della città di Reggio Emilia per la ricerca industriale e il trasferimento tecnologico, sia per quanto riguarda più in generale la dotazione di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, nelle more di stipula della convenzione tra PCM e Comune di Reggio Emilia:

- in data 21/8/2017 si è provveduto a dare l'avvio dei lavori dell'intervento 3 **Capannone 18**



Reggio Emilia
città
delle persone

(**ALLEGATO 5**) destinato ad ospitare i centri di ricerca, i laboratori e le azioni del *Parco Innovazione* (intervento interamente finanziato con risorse pubbliche e private al netto del finanziamento della PCM e pertanto privo di impatti economici e finanziari sul Progetto in oggetto benché strategico per l'attuazione dello stesso) la cui ultimazione è prevista per la fine del 2018 e dunque ampiamente entro i tempi stabiliti dal cronoprogramma complessivo del Progetto;

- nel mese di marzo 2017, come da comunicazione da parte della Cooperativa Sociale ANEMOS in atti al PG n. 59422/2018 del 09/05/2018 allegata (**ALLEGATO 6**), si è concluso l'intervento 5.6 di riqualificazione dell'**ex discoteca Maffia di viale Ramazzini 35** relativamente alla sola componente lavori (interamente realizzati con risorse proprie della Cooperativa) e contemporaneamente ha preso avvio il servizio di assistenza a persone con disabilità fisiche e mentali;
- rispetto ai valori di stima degli immobili considerati al momento della presentazione della domanda, con la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita (**ALLEGATO 7**) di alcuni immobili, si sono prospettati possibili minori costi di acquisto (da stima) per il soggetto privato STU Reggiane posto che, da contratto, la somma in denaro da corrispondere per l'acquisto sarà calcolata deducendo le somme anticipate dalla STU Reggiane per l'esecuzione degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza degli stessi immobili, calcolate sino alla data di stipula dell'atto di acquisto;

Considerato altresì che a seguito dello sviluppo dei livelli di progettazione dei sopra elencati 14 interventi, sono stati analizzati ed affrontati con maggiore dettaglio gli aspetti progettuali esecutivi (in termini di opere da realizzare) ed operativi (in termini di funzioni da insediare) analisi dalla quale sono emerse le necessità operative e funzionali di seguito sintetizzate.

1) Suddivisione dell'intervento di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 b/c in due lotti prestazionali, il primo relativo alle opere di bonifica, da realizzarsi preliminarmente, il secondo relativo alle opere edili di riqualificazione e recupero funzionale. Tale scelta si è resa necessaria per ragioni di ordine tecnico, volte a migliorare, sia in termini di efficienza che di efficacia, l'iter realizzativo delle opere in relazione a profili volti a garantire nel contempo la sicurezza ambientale dell'area e la sicurezza strutturale dell'immobile oggetto d'intervento.

2) Riduzione dell'importo complessivo dei lavori dell'intervento per aspetti legati alla ridefinizione nel corso dell'ultimo anno, delle attività e dei relativi spazi che costituiscono il *Parco Innovazione*; in particolare rispetto al capannone in oggetto una ottimizzazione degli spazi con la conseguente riduzione delle superfici e dei relativi costi di riqualificazione.

3) Suddivisione dell'intervento di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 17 in due stralci o sottointerventi, funzionali e funzionanti e, pertanto, indipendenti tra loro. Tale scelta si è resa necessaria:

- per urgenze di ordine operativo, in particolare per ovviare a problematiche di tipo logistico-gestionale legate a profili di sicurezza per le persone e le cose derivanti e dipendenti dalla difficile gestione dell'intervento in oggetto in un unico stralcio con lo sviluppo dei cantieri in corso (Capannone 18) e futuri, con la presenza nelle immediate vicinanze di funzioni insediate in piena attività, (Tecnopolo presso il Capannone 19) e di prossimo insediamento (Capannone 18) e con le condizioni di degrado in cui versano gli immobili (Capannone 15 b/c) in adiacenza;
- in via principale per aspetti legati alla ridefinizione, nel corso dell'ultimo anno, delle attività e dei relativi spazi che costituiscono il *Parco Innovazione*; in particolare l'insieme delle attività che già nel progetto candidato al bando si riteneva di insediare nel Capannone 17 (caratterizzato come "spazio" per lo sviluppo di imprese, laboratori, centri di ricerca e



Reggio Emilia
città
delle persone

funzioni pubbliche) oggi trova allocazione negli spazi riprogettati del solo stralcio 1; mentre l'altra parte del capannone (stralcio 2) indipendente, sia dal punto di vista strutturale che funzionale, inizialmente destinato a spazio polifunzionale, rimane con la medesima destinazione, configurandosi come un'area di potenziale sviluppo a servizio di eventuali ulteriori esigenze funzionali del *Parco Innovazione* che potrebbero nascere dal processo di co-progettazione, attualmente avviato con le attività insediate (centri di ricerca industriale e trasferimento tecnologico del Tecnopolo ex Capannone 19) e di prossimo insediamento nei capannoni oggetto di riqualificazione (Capannone 18, Capannone 17 stralcio 1 e Capannone 15 b/c), volto ad individuare specifici servizi collettivi o spazi di futura espansione delle attività.

- 4) Ricollocazione spaziale rispetto alla proposta di bando dei soggetti che gestiranno i servizi di interesse pubblico previsti all'interno degli immobili oggetto di intervento di "riuso", in particolare relativamente agli immobili riguardanti gli interventi 5.2, 5.3, e 5.4; nonchè inserimento di un nuovo soggetto gestore dei servizi all'interno dell'immobile oggetto dell'intervento 5.4, l'associazione M. M. Contemporary Dance Company.
- 5) Rideterminazione, sia in conseguenza di quanto indicato al punto precedente e sia per questioni di opportunità ed efficienza procedurale ed economica, dei quadri economici dei lavori sugli immobili riguardanti gli interventi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5, inserendo nei suddetti quadri anche quote di attrezzature ed allestimenti previsti inizialmente nei piani economici allegati alla proposta di Bando (allegato D) come quota di investimento per servizi necessari all'avvio dell'attività.
- 6) incremento dell'importo complessivo dei lavori sugli immobili riguardanti gli interventi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5 generati da esigenze di natura tecnica maturate in fase di progettazione esecutiva.
- 7) Sostituzione del soggetto attuatore dell'intervento 5.7: FER Ferrovie Emilia Romagna srl, con TPER Trasporto Passeggeri dell'Emilia Romagna spa; tale sostituzione è derivata dal subentro, a seguito di suddivisione del ramo d'azienda, del soggetto TPER al soggetto FER, rimasto proprietario dell'infrastruttura ferroviaria, nella gestione del servizio e degli immobili della rete ferroviaria dell'Emilia Romagna.
- 8) Suddivisione dell'intervento 6 Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talami, in due stralci funzionali e funzionanti e pertanto distinti tra loro. Il primo stralcio sarà relativo alle sole opere riguardanti Viale Ramazzini ovest e via Gioia, effettivamente strategiche rispetto all'attuazione e funzionalizzazione del Progetto; tali opere, infatti, grazie la riapertura del passaggio a livello, permetteranno nuovamente il collegamento di una porzione del quartiere storico di Santa Croce con il resto della città. Il secondo stralcio riguarderà via Veneri (sud) - via Talami, oggetto di opere di manutenzione ordinaria degli asfalti, che verranno realizzate direttamente dal Comune di Reggio Emilia nell'ambito della programmazione pluriennale delle manutenzioni delle strade del territorio comunale.
- 9) incremento dell'importo complessivo del primo stralcio dei lavori Viale Ramazzini ovest e via Gioia intervento 6 generati da esigenze di natura tecnica maturate in fase di progettazione esecutiva.
- 10) incremento dell'importo complessivo del secondo stralcio dei lavori di riqualificazione di Piazzale Europa, intervento 7, generati da esigenze di natura tecnica maturate in fase di progettazione esecutiva.
- 11) Riduzione dell'importo complessivo dei lavori dell'intervento 8 di riqualificazione di viale Ramazzini est, per l'anticipazione di alcune opere legate ai sottoservizi nell'ambito di appalto già in essere con conseguente diminuzione dei costi di riqualificazione.

Tutto ciò premesso e considerato

SI RICHIEDE,

per le motivazioni espresse in precedenza ed
in conformità a quanto previsto all'articolo 3 comma 2. della Convenzione:

- di **rimodulare le risorse finanziarie degli interventi**, elevando l'importo complessivo del Progetto "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE" da **46.769.413 €** a **46.867.834 €** con un incremento dei costi per l'attuazione dello stesso, interamente a carico di STU Reggiane spa, pari a 98.421 €, rappresentato nel seguente schema riassuntivo:

	DOMANDA AMMESSA A FINANZIAMENTO	PROPOSTA RIMODULAZIONE	DIFFERENZA
TOTALE	46.769.413 €	46.867.834 €	98.421 €
lavori	37.038.271 €	39.132.976 €	2.094.705 €
servizi	1.117.011 €	675.840 €	- 441.171 €
acquisto	8.614.131 €	7.059.018 €	- 1.555.113 €

tale incremento è coperto con risorse finanziarie del soggetto attuatore, **nel rispetto dell'importo complessivo del finanziamento concesso dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, pari a 17.811.853 euro**, come rappresentato nel seguente schema riassuntivo:

	FINANZIAMENTO DPCM	PROPOSTA RIMODULAZIONE	DIFFERENZA
TOTALE	17.811.853 €	17.811.853 €	-
lavori	16.823.005 €	17.223.175 €	400.170 €
servizi	988.848 €	588.678 €	- 400.170 €
acquisto	-	-	-

- di **rimodulare gli interventi** del Progetto "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE", in particolare:
 1. di suddividere l'intervento di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 17 in due stralci o sottointerventi funzionali e funzionanti e pertanto indipendenti tra loro, mantenendo nel Progetto solo il primo stralcio, che da solo risponde pienamente alle esigenze funzionali dell'intervento complessivo candidato al Bando; mentre la realizzazione del secondo stralcio, finanziato interamente con risorse proprie della STU Reggiane, sarà differita nel tempo per le ragioni precedentemente esposte e pertanto si propone di stralciarlo dal Progetto;
 2. di suddividere dell'intervento 6 Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talami, in due stralci funzionali e funzionanti, distinti tra loro, mantenendo nel Progetto il primo stralcio relativo alle sole opere riguardanti Viale Ramazzini ovest e via Gioia, effettivamente strategiche rispetto all'attuazione e funzionalizzazione del Progetto per le ragioni precedentemente esposte; mentre il secondo stralcio riguarderà via Veneri (sud) - via Talami, oggetto di opere di manutenzione ordinaria degli asfalti, che verranno realizzate direttamente dal Comune di Reggio Emilia nell'ambito della programmazione



Reggio Emilia
città
delle persone

pluriennale delle manutenzioni delle strade del territorio comunale e pertanto si propone di stralciarne dal Progetto;

Il tutto come meglio e puntualmente dettagliato nel *Piano economico finanziario - PROPOSTA DI RIMODULAZIONE (ALLEGATO 8)* che va ad aggiornare e modificare il *Piano economico finanziario*, allegato c) della Convenzione (**ALLEGATO 4**).

B) RICHIESTA DI PROROGA
ai sensi dell'art. 3 comma 3. della Convenzione

Premesso che al momento della presentazione della domanda il livello di progettazione degli interventi relativi al Progetto "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE", era quello rappresentato nella tabella a pag. 7 della *Relazione generale del Progetto*, allegato a) della Convenzione, di cui qui si riporta una sintesi:

N	INTERVENTO	LIVELLO PROGETTAZIONE
1	riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 b/c nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
2	riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 17 nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane	DEFINITIVA
3	riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 18 nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane;	ESECUTIVA
4	riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 a nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane;	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
5.1	riqualificazione degli ex magazzini logistici di via Gioia 24 nel quartiere storico di Santa Croce;	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
5.2	riqualificazione degli ex magazzini logistici di via Gioia 22/A nel quartiere storico di Santa Croce;	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
5.3	riqualificazione degli ex magazzini logistici di via Gioia 22/B nel quartiere storico di Santa Croce;	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
5.4	riqualificazione degli ex magazzini logistici di via Gioia 22/C nel quartiere storico di Santa Croce;	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
5.5	riqualificazione dell' ex mangimificio Caffarri di via Gioia 4 nel quartiere storico di Santa Croce;	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
5.6	riqualificazione dell' ex discoteca Maffia di viale Ramazzini 35 nel quartiere storico di Santa Croce;	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
5.7	riqualificazione dell' ex deposito ferroviario di via Talamo 7 nel quartiere storico di Santa Croce;	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
6	riqualificazione di Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talamo	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
7	riqualificazione fisica e funzionale di piazzale Europa (2° stralcio)	DEFINITIVA
8	riqualificazione fisica e funzionale di Viale Ramazzini est	DEFINITIVA

Premesso altresì che il *Cronoprogramma degli interventi*, allegato b) della Convenzione

(**ALLEGATO 9**), prevedeva che i lavori relativi ai 14 interventi che costituiscono il Progetto si sarebbero completati **nell'arco temporale di 3 anni**.

Dato atto che ad oggi il livello di progettazione dei 14 **interventi rimodulati** a costituire il Progetto "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE", è quello rappresentato della tabella di sintesi di seguito riportata:

N	INTERVENTO	LIVELLO PROGETTAZIONE
1	riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 b/c nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane (lotto 1 opere di Bonifica)	DEFINITIVA
	riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 b/c nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane (lotto 2 opere edili)	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
2	riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 17 nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane (stralcio/sottointervento 1)	ESECUTIVA
	riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 18 nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane;	INTERVENTO IN CORSO
4	riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 a nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane;	ESECUTIVA
5.1	riqualificazione degli ex magazzini logistici di via Gioia 24 nel quartiere storico di Santa Croce;	ESECUTIVA
5.2	riqualificazione degli ex magazzini logistici di via Gioia 22/A nel quartiere storico di Santa Croce;	ESECUTIVA
5.3	riqualificazione degli ex magazzini logistici di via Gioia 22/B nel quartiere storico di Santa Croce;	ESECUTIVA
5.4	riqualificazione degli ex magazzini logistici di via Gioia 22/C nel quartiere storico di Santa Croce;	ESECUTIVA
5.5	riqualificazione dell' ex mangimificio Caffarri di via Gioia 4 nel quartiere storico di Santa Croce;	ESECUTIVA
5.6	riqualificazione dell' ex discoteca Maffia di viale Ramazzini 35 nel quartiere storico di Santa Croce;	ESECUTIVA
5.7	riqualificazione dell' ex deposito ferroviario di via Talami 7 nel quartiere storico di Santa Croce;	FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
6	riqualificazione di Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talami	ESECUTIVA
7	riqualificazione fisica e funzionale di piazzale Europa (2° stralcio)	ESECUTIVA
8	riqualificazione fisica e funzionale di Viale Ramazzini est	ESECUTIVA

Il tutto come meglio evidenziato negli *Atti di approvazione dei progetti esecutivi* da parte di STU Reggiane (**ALLEGATO 10**).

Considerato che a seguito degli approfondimenti intercorsi nello sviluppo della progettazione dei sopra elencati interventi sono emerse alcuni elementi e criticità, in parte già evidenziati nella richiesta di rimodulazione dei finanziamenti, che hanno portato a operare e proporre le seguenti scelte:



Reggio Emilia
città
delle persone

1) la suddivisione dell'intervento di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 b/c in due lotti prestazionali: opere di bonifica (lotto 1) e opere edili (lotto 2); suddivisione, come già precisato, resasi necessaria per ragioni di ordine tecnico (in particolare per consentire di realizzare in anticipazione le opere di bonifica con le relative opere provvisorie di messa in sicurezza dell'immobile) che ha generato uno sdoppiamento e conseguente prolungamento delle progettazioni e del loro iter procedurale vincolando la progettazione strutturale, architettonica e impiantistica delle opere edili (lotto 2) alla definizione delle modalità operative del progetto delle opere di bonifica (lotto 1) stabilite e autorizzate solo in sede di Conferenza dei Servizi, ex Art. 242 del D.Lgs. 152/06, per l'approvazione del "Progetto Operativo di Bonifica del suolo contaminato. Sito Officine Reggiane lotto 15" datato dicembre 2017, richiesta con P.G. n. 25844 del 23 febbraio 2018 e conclusa in data 3 maggio 2018. Solo all'esito della conclusioni della succitata Conferenza, infatti, si sono acquisite le informazioni tecniche necessarie per poter sviluppare la progettazione definitiva ed esecutiva dell'immobile per la quale è in corso la gara di affidamento che si chiuderà nel mese di maggio.

L'immobile, attualmente, risulta inoltre inaccessibile in quanto oggetto di un intervento di somma urgenza in corso per la sua messa in sicurezza e compartimentazione, come consta dal verbale di somma urgenza agli atti con PS n° 52 del 08/03/2018 (**ALLEGATO 11**). Al momento della presentazione del bando, l'immobile non presentava situazioni strutturali critiche, emerse solo nel corso degli ultimi mesi a seguito di eventi atmosferici eccezionali ed atti vandalici. Tali condizioni di degrado (crollo parziale della facciata est e della copertura in cemento amianto, con presenza a terra di rifiuti inquinanti e potenzialmente pericolosi, e conseguente grave pericolo per la pubblica incolumità; in quanto, sebbene l'area in disuso sia recintata, ci sono vari varchi lungo il perimetro e non è escluso quindi che estranei possano introdursi all'interno dell'area ed in prossimità dell'edificio pericolante., che hanno giustificato la somma urgenza, hanno di fatto anche impedito le operazioni di analisi conoscitiva diretta del manufatto prodromiche a sviluppare la progettazione definitiva; progettazione definitiva che pertanto si potrà sviluppare solo a conclusione delle operazioni di messa in sicurezza.

2) la sospensione del livello di progettazione definitiva dell'intervento 5.7 di riqualificazione dell'ex deposito ferroviario di via Talami 7 nel quartiere storico di Santa Croce, in quanto l'attuale proprietario delle aree FER ha completato i lavori di bonifica delle coperture in cemento amianto, che si era impegnata a fare, come da comunicazione del 2016 (**ALLEGATO 12**), lavori che hanno ritardato di fatto le successive fasi di acquisizione dell'immobile da parte di TPER soggetto attuatore dell'intervento, rendendo necessario ed opportuno lo slittamento della progettazione definitiva e dell'iter realizzativo dell'intervento.

**Tutto ciò premesso e considerato
SI RICHIEDE,**

per le motivazioni espresse in precedenza ed
in conformità a quanto previsto all'articolo 3 comma 3. della Convenzione:

- di **autorizzare una proroga di 90 gg per la approvazione del progetto definitivo** dell'intervento 1 di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 15 b/c** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane – **lotto 2 opere edili**.
- di **autorizzare una proroga di 60 gg per la approvazione del progetto definitivo** dell'intervento 5.7 di riqualificazione dell'**ex deposito ferroviario di via Talami 7** nel quartiere storico di Santa Croce
- di autorizzare la conseguente rimodulazione del *Cronoprogramma degli interventi*, allegato b)



Reggio Emilia
città
delle persone

della Convenzione, nelle fasi ivi indicate, fermi restando i limiti temporali indicati nel Cronoprogramma stesso come da *Cronoprogramma degli interventi – PROPOSTA DI RIMODULAZIONE (ALLEGATO 13)*.

SI TRASMETTONO,

in ottemperanza a quanto disposto all'articolo 4 v) della Convenzione:

- i **Codici Unici dei Progetti**, ai sensi dell'articolo 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3 e dell'articolo 3, comma 5, della legge 13 agosto 2010, n. 136, degli interventi del Progetto “PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE”:
 1. intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 15 b/c** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane - **CUP J82J18000090001**;
 2. intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 17** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane – primo stralcio - **CUP J89J14000850007**;
 3. intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 18** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane - **CUP J89J14000840008**;
 4. intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 15 a** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane - **CUP J82I18000040001**;
 5. intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 24** nel quartiere storico di Santa Croce - **CUP J82I18000080008**;
 6. intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 22/A** nel quartiere storico di Santa Croce - **CUP J82I18000050008**;
 7. intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 22/B** nel quartiere storico di Santa Croce - **CUP J82I18000060008**;
 8. intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 22/C** nel quartiere storico di Santa Croce - **CUP J82I18000070007**;
 9. intervento di riqualificazione dell'**ex mangimificio Caffarri di via Gioia 4** nel quartiere storico di Santa Croce - **CUP J82J18000190008**;
 10. intervento di riqualificazione dell'**ex discoteca Maffia di viale Ramazzini 35** nel quartiere storico di Santa Croce – intervento finanziato e realizzato da privati, pertanto privo di CUP, con Comunicazione di inizio lavori presentata al Comune di Reggio Emilia per opere interne presentata il 30/09/2016, PG 69611/2016 e fine lavori il 17/05/2017;
 11. intervento di riqualificazione dell'**ex deposito ferroviario di via Talami 7** nel quartiere storico di Santa Croce - **CUP J82I18000090004**;
 12. intervento di riqualificazione di **Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talami** - **CUP J89J18000160008**;
 13. intervento di riqualificazione fisica e funzionale di **piazzale Europa (secondo stralcio)** - **CUP J89J18000160008**;
 14. intervento di riqualificazione fisica e funzionale di **Viale Ramazzini est** - **CUP J89J14000860008**.

IN SINTESI

le richieste avanzate dallo scrivente in ordine alle quali si attende un riscontro possono essere così riassunte:

1. rimodulazione delle risorse finanziarie e degli interventi del Progetto “PROGRAMMA DI



Reggio Emilia
città
delle persone

RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE”, come meglio e puntualmente dettagliato nel *Piano economico finanziario - PROPOSTA DI RIMODULAZIONE (ALLEGATO 8)*;

2. proroga di 90 gg per l'invio del progetto definitivo dell'intervento 1 - lotto opere edili e proroga di 60 gg per l'invio del progetto definitivo dell'intervento 5.7 e conseguente rimodulazione del *Cronoprogramma degli interventi*, allegato b) della Convenzione come da *Cronoprogramma degli interventi - PROPOSTA DI RIMODULAZIONE (ALLEGATO 13)*.

A disposizione per ulteriori chiarimenti
Colgo l'occasione per porgere i miei cordiali saluti.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Massimo Magnani

Elenco allegati:

ALLEGATO 1	"Atto di Accordo 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 Bando allegato al 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"
ALLEGATO 2	Delibera di Consiglio Comunale del 07/05/2018 ID n.46/2018 "Approvazione del Secondo addendum alla 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 in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia" in breve STU Reggiane spa"
ALLEGATO 3	Secondo addendum alla 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 in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia"
ALLEGATO 4	<i>Piano economico finanziario</i> , allegato c) della Convenzione
ALLEGATO 5	Verbale PS n.141 del 21/08/2017 dell'avvio dei lavori relativi all'intervento numero 3 riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 18 nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane
ALLEGATO 6	Comunicazione della Cooperativa Sociale ANEMOS, PG n. 59422/2018 del 09/05/2018, in merito all'avvenuta realizzazione dell'intervento numero 5.6 riqualificazione dell'ex discoteca Maffia di viale Ramazzini 35 nel quartiere storico di Santa Croce
ALLEGATO 7	"contratto per la concessione del godimento di immobili ad uso non abitativo con diritto d'acquisto", relativo agli immobili Capannone 15 a 15 b e 15 c e relative aree (rent to buy 2)
ALLEGATO 8	<i>Piano economico finanziario - PROPOSTA DI RIMODULAZIONE</i>



Reggio Emilia
città
delle persone

ALLEGATO 9	<i>Cronoprogramma degli interventi, allegato b) della Convenzione</i>
ALLEGATO 10	Atti di approvazione dei progetti esecutivi: Verbale cda della STU Reggiane spa n. 53/2018 del 1/3/2018 e Verbale cda della STU Reggiane spa n. 65/2018 del 8/5/2018
ALLEGATO 11	verbale di somma urgenza in corso per la sua messa in sicurezza e compartimentazione, come consta dal di somma urgenza agli atti con PS n° 52 del 08/03/2018
ALLEGATO 12	comunicazione del 4/4/2016 di FER relativa alle opere di bonifica dell'immobile di via Talami
ALLEGATO 13	<i>Cronoprogramma degli interventi - PROPOSTA DI RIMODULAZIONE</i>