

Prot.Stu n. 368 del 27/08/2019

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" - Criticità in ordine all'attuazione di alcuni interventi e conseguenti proposte di modifica (rimodulazione delle risorse e proroga dei tempi) da sottoporre al Comune di Reggio Emilia per le opportune deliberazioni e il successivo inoltro di quanto deliberato alla Presidenza del Consiglio – Relazione illustrativa*

Il Responsabile del procedimento

Premesso 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";
- 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 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 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;
- A far data dal 09/04/2018, data di avvenuta comunicazione di registrazione da parte della Corte dei Conti della Convenzione sottoscritta tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune di Reggio Emilia, nel pieno rispetto di quanto disposto dalla suddetta Convenzione, sono state attivate da STU Reggiane spa tutte le attività necessarie alla realizzazione degli interventi che compongono il Progetto "Programma di rigenerazione urbana del quartiere storico Santa Croce";

Premesso inoltre che:

- il Governo ha adottato il d.l. 25 luglio 2018 n. 91 "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative", decreto legge che, all'articolo 13, disponeva: "all'articolo 1, comma 1072, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, ultimo periodo, le parole da «sono da adottare» fino alla fine, sono sostituite dalle seguenti: «sono adottati entro il 31 ottobre 2018»";
- il d.l. 25 luglio 2018 n. 91 è stato convertito con modificazioni dalla legge 21 settembre 2018 n. 108 che, tra il resto, ha "premessso" al comma 1 (e unico) dell'articolo 13 del d.l. 91/2018, quattro nuovi commi, numerati da 01 a 04: per quanto qui di rilievo, il comma 02, "premessso" nel corpo dell'articolo 13 del d.l. 91/2018, disponeva: "l'efficacia delle convenzioni concluse sulla base di quanto disposto ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 maggio 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 148 del 27 giugno 2017, nonché delle delibere del CIPE n. 2 del 3 marzo 2017 e n. 72 del 7 agosto 2017, adottate ai sensi dell'articolo 1, comma 141, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, è differita all'anno 2020. Conseguentemente, le amministrazioni competenti provvedono, ferma rimanendo 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";
- successivamente, la Conferenza Unificata Stato-Regioni nella seduta del 18 ottobre 2018, raggiungeva "Accordo, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, concernente il Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni Capoluogo di Provincia", acquisito agli atti della Presidenza del Consiglio dei Ministri al Rep. Atti n. 108/CU del 18 ottobre 2018;
- l'atto di cui al precedente punto prevede e contempla "l'opportunità che venga prevista nella legge di bilancio per il 2019 una serie di disposizioni in base alle quali: le convenzioni in essere con i 96 enti successivi ai primi 24, beneficiari delle risorse statali per il "piano periferie" producano nuovamente effetti finanziari dal 2019; tali effetti sono limitati al rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate e dovranno a tal fine essere adeguate le convenzioni esistenti; le risorse relative alle economie di spesa prodotte nel corso degli interventi rimangono nel Fondo di provenienza, per essere destinate a interventi per spese di investimento dei Comuni e delle città metropolitane; le nuove disposizioni trovano copertura negli stanziamenti residui del Fondo sviluppo e coesione, con le stesse finalità; le convenzioni in essere debbono essere conseguentemente adeguate;

- il Comune di Reggio Emilia, nell'incertezza normativa determinata dalle disposizioni di cui ai precedenti punti, ma al contempo nella ferma volontà di procedere, per quanto possibile e nel pieno rispetto dei vincoli normativi, alla attuazione del Progetto “PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE” ha approvato:
 - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 I.D. in data 3 dicembre 2018, il Programma di Riqualificazione Urbana denominato “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce”, in variante alla programmazione del POC che si affianca integrando ed ampliando il “PRU_IP-1a” e si attua in due stralci individuati come “1a.bis” e “1b” all'interno dei quali sono stati ricompresi immobili di proprietà pubblica ed immobili di proprietà privata per finalità d'interesse pubblico tra cui “*gli immobili del riuso*”;
 - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 136 I.D. in data 3 dicembre 2018, lo schema del Quinto Atto di Accordo con Iren Rinnovabili s.p.a. e lo schema del Terzo Addendum alla Convenzione ex art. 120 del TUEL, a valere tra esso Comune e STU Reggiane Spa, quale Soggetto attuatore del PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce finanziato parzialmente dal Bando Periferie;
- gli atti approvati tramite la predetta deliberazione del Consiglio Comunale sottopongono l'attuazione delle azioni programmate alla condizione dell'effettivo recepimento da parte del Parlamento nella Legge di Bilancio 2019, di quanto previsto in sede di accordo raggiunto in Conferenza Unificata e alla conseguente stipula della Convenzione adeguata tra Presidenza del Consiglio dei Ministri e Comune di Reggio Emilia;
- il Quinto Atto di Accordo e il Terzo Addendum sono stati stipulati in data 14 e 15 dicembre 2018;
- la Legge di Bilancio n. 145 del 30 dicembre 2018, all'art. 1, comma 913,914,915 e 916, ha recepito il contenuto dell'accordo approvato dalla Conferenza Unificata in data 18 ottobre 2018;
- con comunicazione in atti del Comune di Reggio Emilia PG n. 36725 del 26/02/2019, veniva inviato lo schema della Convenzione di Modifica della Convenzione sottoscritta il 09/01/2018 tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune di Reggio Emilia (registrata alla Corte dei Conti in data 26/03/2018) relativa al Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia, da restituire firmata digitalmente, entro mercoledì 6 marzo 2019;
- la Giunta Comunale di Reggio Emilia con propria deliberazione n. 45 del 5/3/2019 ha provveduto alla approvazione dello schema alla Convenzione di Modifica di cui sopra, disponendo inoltre di comunicare alla Presidenza del Consiglio dei Ministri le criticità evidenziate al fine di richiedere che venga avviato ogni opportuno procedimento funzionale al loro positivo superamento – criticità di seguito riportate:
 1. *L'intervenuta sospensione dei termini derivante dall'approvazione del DL 91/2018 impone la ridefinizione del cronoprogramma approvato con la convenzione 2017 e successivamente rimodulato e prorogato (nota del 09/05/2018 PG 59502) inserendo al suo interno detto periodo di sospensione, periodo che avrà termine con la registrazione da parte della Corte dei Conti*
 2. *La possibilità di rimodulazione degli interventi è subordinata, ex novo, al ricorrere dei presupposti integrati da cause di forza maggiore e da sopravvenuti eventi straordinari e imprevedibili, presupposti che, ove intesi in senso stretto, limitano eccessivamente e ingiustificatamente la possibilità di adeguare le fasi attuative alle concrete esigenze che di volta in volta possono emergere nel corso della esecuzione degli interventi.*

3. *E' fissato un limite temporale molto breve per le eventuali proroghe, qualificate come eccezionali e concedibili soltanto per comprovati motivi; in particolare, l'art. 1 comma 2 e 3, relativo ai termini di attuazione, durata ed eventuali proroghe, non tiene adeguatamente conto del fatto che, per effetto della sospensione dell'efficacia delle convenzioni disposta dal comma 2 dell'art.13 del d.l. 25 luglio 2018 n.91, e ad oggi in atto sino alla registrazione della Convenzione Modificata da parte della Corte dei Conti, si è determinato il blocco degli interventi, con una forte incidenza sui cronoprogrammi originari approvati dalla Convenzione 2017, in principale ragione delle inerzie inevitabilmente connesse alla ripresa di percorsi procedurali che non hanno potute seguire il loro corso naturale e la sequenza degli adempimenti secondo la loro ordinaria fisiologia.*
 4. *E' venuta meno la previsione della erogazione del 20% del finanziamento all'approvazione dei progetti esecutivi, con evidenti difficoltà in termini di liquidità per i Comuni, che devono comunque far fronte a quanto previsto dal Codice dei Contratti in relazione al diritto spettante all'operatore economico aggiudicatario dei contratti di appalto di ottenere il pagamento in anticipazione del 20% per la esecuzione degli interventi.*
 5. *Non sono previsti tempi di erogazione certi da parte della PdCM rispetto alle 2 date semestrali indicate di rendicontazione (30/6 e 30/12), una volta che il RUP abbia inserito e implementato nel sistema informativo la documentazione dimostrante la spesa sostenuta.*
 6. *La previsione, contenuta nei comma aggiunti all'articolo 7 della Convenzione 2017, della necessaria trasmissione di mandati di pagamento quietanzati è ritagliata, sulle procedure operative proprie delle Pubbliche Amministrazioni, e non considera i casi in cui (Reggio Emilia tra questi, in ragione della individuazione di STU Reggiane s.p.a. quale attuatore dell'intervento) gli interventi di riqualificazione sono eseguiti da organismi di diritto pubblico aventi personalità giuridica di diritto privato che, di conseguenza, non operano tramite mandati di pagamento al Tesoriere, bensì tramite ordinari bonifici bancari tracciati. Si dovrà chiarire, quantomeno in fase attuativa, l'equivalenza ai fini del rispetto della norma in esame, in caso di soggetto attuatore che sia persona giuridica privata, dei bonifici bancari tracciati con indicazione del CRo rispetto ai mandati di pagamento rivolti al Tesoriere;*
- in data 06/03/2019 con comunicazione in atti PG n. 41167 il Comune di Reggio Emilia ha provveduto all'invio della Convenzione di Modifica debitamente sottoscritta dal Sindaco in data 05/03/2019, nonché copia dell'atto della Giunta Comunale di Reggio Emilia n.45 del 5/3/2019, auspicando un riscontro alle criticità sopra elencate;
 - in data 24/06/2019 mezzo PEC agli atti del Comune di Reggio Emilia con PG.n.124509 è stato comunicato da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri l'avvenuto completamento del controllo preventivo di legittimità della Corte dei Conti, ai sensi della Legge 14 gennaio 1994, come modificata dal d.l.23 ottobre 1996 n. 543, convertito dalla Legge 20 dicembre 1996 n. 639, avvenuta in data 28/05/2019 (n. registrazione 1-1059);
 - il differimento dell'efficacia della Convenzione sottoscritta il 09/01/2018 tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune di Reggio Emilia (registrata alla Corte dei Conti in data 26/03/2018) disposto dall'articolo 13 comma 01 e seguenti del d.l. 91/2018 per tutte le convenzioni stipulate ai sensi del DPCM 29 maggio 2017 sino all'anno 2020, ha determinato la sospensione dei termini di cui al cronoprogramma approvato con la Convenzione del 09/01/2018 (art. 1 comma 3 lettera b) per la attuazione del Programma Periferie, termini decorrenti dalla data di efficacia della medesima Convenzione;
 - tale sospensione dei termini, disposta a far data dal 21/09/2018 (data di entrata in vigore

della L. 108/2018) è venuta meno con la registrazione da parte della Corte dei Conti della Convenzione di Modifica, e quindi in data 24/06/2019, data in cui è stato reso noto l'avvenuto completamento del controllo preventivo di legittimità da parte della Corte dei Conti, con comunicazione PG.n.124509;

Premesso infine che:

- con comunicazione del sottoscritto Responsabile Unico del Procedimento, inviata tramite PEC, in atti al PG n. 59502/2018 del 09/05/2018, si richiedeva, per le motivazioni dettagliatamente espresse nella richiesta stessa, ed in conformità a quanto previsto all'articolo 3 commi 2. e 3. della Convenzione:
 - **la rimodulazione** delle risorse finanziarie e degli interventi del Progetto "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE";
 - **la proroga** di 90 gg per l'invio 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*;
 - **la proroga** di 60 gg per l'invio del progetto definitivo dell'intervento 5.7 di *riqualificazione dell'ex deposito ferroviario di via Talamì 7 nel quartiere storico di Santa Croce*
 - la conseguente **riformulazione** del *Cronoprogramma degli interventi*, allegato b) della Convenzione.
- relativamente a tale richiesta di rimodulazione e proroga la Presidenza del Consiglio dei Ministri, destinataria delle stesse, non abbia rappresentato ad oggi alcuna esigenza istruttoria o richiesta di modifica, né abbia comunicato alcun provvedimento, di conseguenza, ai sensi dell'articolo 17 bis comma 1 e 2 legge 07 agosto 1990 n. 241, non essendo stato comunicato alcun atto da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri entro il mese di giugno 2018, l'assenso alla rimodulazione e alla proroga è definitivamente acquisito per silenzio assenso tra Amministrazioni Pubbliche;
- con comunicazione inviata in data con protocollo della Presidenza del Consiglio dei Ministri 1058 P-4.2.1 SG del 06/08/2019, in atti del Comune di Reggio Emilia PG 2019/0152074 del 13/08/2019, veniva richiesto di trasmettere entro il 6/09/2019 un quadro aggiornato del cronoprogramma sulla base di motivata richiesta ai sensi dell'art. 3 comma 3 della vigente convenzione;

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, così come aggiornata dalla Convenzione di Modifica sottoscritta digitalmente in data 21/03/2019 e registrata alla Corte dei Conti in data 25/06/2019 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**:

- intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 15 b/c** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane (*intervento 1*);
- intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 17** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane (*intervento 2*);
- intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 18** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane (*intervento 3*);
- intervento di riqualificazione e recupero funzionale del **Capannone 15 a** nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane (*intervento 4*);

- intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 24** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.1*);
- intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 22/A** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.2*);
- intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 22/B** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.3*);
- intervento di riqualificazione degli **ex magazzini logistici di via Gioia 22/C** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.4*);
- intervento di riqualificazione dell'**ex mangimificio Caffarri di via Gioia 4** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.5*);
- intervento di riqualificazione dell'**ex discoteca Maffia di viale Ramazzini 35** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.6*);
- intervento di riqualificazione dell'**ex deposito ferroviario di via Talami 7** nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.7*);
- intervento di riqualificazione di **Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talami** (*intervento 6*);
- intervento di riqualificazione fisica e funzionale di **piazzale Europa (secondo stralcio)** (*intervento 7*);
- 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 7**), in cui sono anche stati individuati i **SOGGETTI** partecipanti alla realizzazione del programma.

Considerato che:

- **in merito all'intervento 5.5 - intervento di riqualificazione dell'ex mangimificio Caffarri di via GIOIA 4:**
 - dal momento che è venuta meno la condizione sospensiva del finanziamento ministeriale e pertanto è nuovamente possibile dar celermente seguito all'attuazione degli interventi di riuso in data 29/07/2019 agli atti di STU con ps.n.317, è stato comunicato ai progettisti degli interventi degli immobili denominati di "riuso" affinché predisponessero gli atti opportuni e necessari a dare inizio in conformità al d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e comunque ai sensi di legge, ai lavori per la realizzazione sugli immobili delle opere previste dai rispettivi Progetti Esecutivi; con particolare riferimento alla presentazione della pratica edilizia (SCIA) per l'acquisizione del necessario titolo abilitativo edilizio, posto che si interviene su immobili privati e, al termine dei lavori occorrerà presentare le segnalazioni certificate per l'agibilità, come meglio precisato negli Accordi di secondo livello che si stanno perfezionando con i Proprietari e i futuri soggetti Gestori;
 - a tale comunicazione il progettista strutturale ing. Marco Poli del 29/07/2019 prot. STU n. 320, ha riscontrato che:
 - i progetti esecutivi di riqualificazione e recupero funzionale degli immobili siti in via Gioia 4, via Gioia 22A, 22B e 22C, via Gioia 4 e via Gioia 24

riguardano interventi di interesse pubblico su immobili privati;

■ i progetti strutturali, rassegnati a febbraio 2018, sono stati redatti in corenza con la normativa in vigore, ma vista la necessità attuale di presentare il titolo abitativo edilizio, ai sensi della l.r. 15/2013 e DPR 308/2001, in quanto gli interventi, pur di interesse pubblico, vengono realizzati su immobili di proprietà privata e il tecnico incaricato dovrà attestare la conformità alla disciplina in vigore al momento della presentazione del titolo edilizio, gli stessi progetti dovranno essere adeguati alle "Nuove Tecniche per le Costruzioni" emanate con Decreto 17 gennaio 2018;

■ in particolare come si evince dalla suddetta nota richiamata, vi è la necessità di adeguamento del progetto strutturale al fine di aumentare il livello di sicurezza dell'immobile e di renderlo così conforme ai parametri antisismici imposti dalle "Nuove Tecniche per le Costruzioni" emanate con Decreto 17 gennaio 2018, in particolare al fine di raggiungere un adeguamento che, nello specifico, deve essere finalizzato al raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto per interventi sul patrimonio edilizio esistente dalla normativa tecnica sopracitata;

■ vista inoltre la richiesta pervenuta dal soggetto ISTITUZIONE NIDI E SCUOLE DELL'INFANZIA del Comune di Reggio Emilia in data 26/07/2019 prot. STU n. 313 relativamente alla esigenza, inizialmente non prevista, di stoccaggio di consistenti quantità di materiali ad alto rischio d'incendio, è stata richiesta con lettera prot. STU. 316 del 29/07/2019 al progettista degli impianti antincendio arch. Mauro Lotti una valutazione tecnica circa la rispondenza del progetto esecutivo approvato con verbale del Consiglio di Amministrazione n. 65 del 8/05/2018 alle sopravvenute esigenze del soggetto gestore;

■ in riscontro alla richiesta di STU, il progettista degli impianti antincendio arch. Mauro Lotti ha comunicato con lettera del 30/07/2019 prot. STU n. 321, la necessità di aggiornare il progetto di sicurezza antincendio e conseguentemente delle opere edili ed impiantistiche ad esso connesse per soddisfare la richiesta pervenuta dal futuro soggetto gestore Istituzione Nidi e Scuole dell'Infanzia;

■ **in merito all'intervento 5.1 - intervento di riqualificazione ex magazzini logistici di via GIOIA 24:**

■ dal momento che è venuta meno la condizione sospensiva del finanziamento ministeriale e pertanto nuovamente possibile dar celermente seguito all'attuazione degli interventi di riuso in data 29/07/2019 agli atti di STU con ps.n.317, è stato comunicato ai progettisti degli interventi degli immobili denominati di "riuso" affinché predisponessero gli atti opportuni e necessari a dare inizio in conformità al d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e comunque ai sensi di legge, ai lavori per la realizzazione sugli immobili delle opere previste dai rispettivi Progetti Esecutivi; con particolare riferimento alla presentazione della pratica edilizia (SCIA) per l'acquisizione del necessario titolo abilitativo edilizio, posto che si interviene su immobili privati e, al termine dei lavori occorrerà presentare le segnalazioni certificate per l'agibilità, come meglio precisato negli Accordi di secondo livello che si stanno perfezionando con i Proprietari e i futuri soggetti Gestori;

■ a tale comunicazione il progettista strutturale ing. Marco Poli del 29/07/2019 prot. STU n. 320, ha riscontrato che:

■ i progetti esecutivi di riqualificazione e recupero funzionale degli immobili

- siti in via Gioia 4, via Gioia 22A, 22B e 22C, via Gioia 4 e via Gioia 24 riguardano interventi di interesse pubblico su immobili privati;
- i progetti strutturali, rassegnati a febbraio 2018, sono stati redatti in corenza con la normativa in vigore, ma vista la necessità attuale di presentare il titolo abitativo edilizio, ai sensi della l.r. 15/2013 e DPR 308/2001, in quanto gli interventi, pur di interesse pubblico, vengono realizzati su immobili di proprietà privata e il tecnico incaricato dovrà attestare la conformità alla disciplina in vigore al momento della presentazione del titolo edilizio, gli stessi progetti dovranno essere adeguati alle "Nuove Tecniche per le Costruzioni" emanate con Decreto 17 gennaio 2018;
 - in particolare come si evince dalla suddetta nota richiamata, vi è la necessità di adeguamento del progetto strutturale al fine di aumentare il livello di sicurezza dell'immobile e di renderlo così conforme ai parametri antisismici imposti dalle "Nuove Tecniche per le Costruzioni" emanate con Decreto 17 gennaio 2018, in particolare al fine di raggiungere un adeguamento che, nello specifico, deve essere finalizzato al raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto per interventi sul patrimonio edilizio esistente dalla normativa tecnica sopraccitata, per quanto la parte "ex uffici", dal momento che il progetto relativo alla parte "ex magazzino" già soddisfa i parametri previsti;
 - dato il trascorrere del tempo dalla fase di avvio della progettazione alla fase esecutiva di prossimo avvio e anche considerato quanto indicato nella precedente valutazione dello stato di conservazione della copertura del Capannone 24 in lastre contenenti cemento amianto della primavera 2018, è stato ritenuto opportuno richiedere una "valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto" redatta da Studio Alfa, agli atti prot. STU n. 363 del 26/08/2019, in base alla quale viene indicato che, sulla base dei prelievi effettuati, lo stato di copertura è così articolato:
 - copertura superficie esterna in lastre ondulate, di superficie piana di 4.370 mq individuata quale zona 1 presenta uno stato di conservazione "pessimo", per il quale viene raccomandata "la bonifica entro 18 mesi" privilegiando la rimozione come soluzione d'eccellenza dato il contesto abitativo in cui è collocato il fabbricato;
 - copertura superficie interna in lastre alla romana, di superficie piana di 4.370 mq individuata quale zona A presenta uno stato di conservazione definito "discreto", per il quale viene consigliata "la bonifica" in vista della conversione a luogo ricreativo, mediante una messa in sicurezza anche con intervento di semplice incapsulamento;

Viste le criticità emerse con le comunicazioni di cui sopra, in ordine a nuove richieste strettamente connesse a questioni funzionali avanzate dai soggetti finalizzate all'erogazione dei servizi previsti nel Progetto, aggiornamenti della normativa tecnica di riferimento; ulteriori verifiche condotte sugli immobili oltre ad aumentare il livello di sicurezza successivo alla attuazione dell'intervento, il Consigliere delegato ha richiesto al sottoscritto Responsabile Unico del Procedimento una relazione illustrativa inerente la fattibilità tecnica ed economica degli aggiornamenti/adequamenti tecnici;

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto:

■ **relativamente all'intervento 5.5. sull' immobile di VIA GIOIA 4:**

- è necessario procedere con l'adeguamento delle strutture finalizzato al raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto per interventi sul patrimonio edilizio esistente dalle NTC 2108, pertanto occorre revisionare il progetto strutturale da integrare con nuove verifiche in ordine al comportamento sismico dell'edificio;
- è necessario procedere con l'aggiornamento delle opere edili ed impiantistiche a seguito delle modifiche richieste in ordine allo stoccaggio di materiali che per quantità e tipologia risultano ad alto rischio d'incendio, pertanto occorre revisionare il progetto esecutivo da integrare nelle sue componenti architettoniche ed impiantistiche sulla base di nuovo parere del Comando dei VVFF di Reggio Emilia;
- l'importo complessivo delle opere necessarie per gli aggiornamenti del progetto sopraindicati è stimato pari ad euro 513.632,69 (comprensivo di lavori, oneri della sicurezza e somme a disposizione) circa con un incremento indicativo del costo complessivo dell'intervento da 352.796,53€ (relativo al quadro economico del progetto esecutivo approvato) a 866.429,21€, (importi che verranno verificati in fase di redazione dell'aggiornamento al progetto, la cui approvazione in caso di assenso alla proposta, verrà nuovamente sottoposta al Consiglio di Amministrazione);
- tenuto conto dei maggiori oneri per lavori, oneri della sicurezza, affidamento incarichi professionali e somme a disposizione, il quadro economico così modificato potrebbe essere il seguente:

Intervento di riqualificazione e recupero funzionale Ex Mangimificio Caffari in via Gioia 4			
LAVORI DA PROGETTO E ESECUTIVO	QE PROG. E ESECUTIVO VERBALE CDA N. 65 DEL 08/05/2018 2	PROPOSTA RIDETERMINAZIONE QE CON REVISIONE PROGETTI	MAGGIORI COSTI
QUADRO ECONOMICO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO
LAVORI EDILI	110.768,96	110.768,96	
OPERE STRUTTURALI	41.215,29	291.215,29	250.000,00
IMPIANTI ELETTRICI	9.546,00	9.546,00	
IMPIANTI MECCANICI ED ANTINCENDIO	61.612,22	161.612,22	100.000,00
TOTALE LAVORI SENZA ONERI	223.142,47	573.142,47	
ONERI PER LA SICUREZZA	13.093,60	22.925,70	9.832,10
TOTALE LAVORI CON ONERI	236.236,07	596.068,17	359.832,10
IMPREVISTI E LAVORI IN ECONOMIA (IVA COMPRESA)	28.423,54	83.423,54	55.000,00
SPESE TECNICHE (IVA 22% COMPRESA); FONDO PER LA PROGETTAZIONE	64.513,31	125.830,69	61.317,38
SPESE PER COMMISSIONE DI GARA COMPRESA SPESE VIVE		1.500,00	1.500,00
IVA SU LAVORI	23.623,61	59.606,62	35.983,21
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	116.560,46	270.361,05	153.800,59
TOTALE	352.796,53	866.429,21	513.632,69

- in principale ragione della complessità delle attività di progettazione (derivante soprattutto dal particolare stato di consistenza degli immobili) e dell'aumento dei lavori, la realizzazione dell'intervento necessita di una proroga di ulteriori 12 mesi rispetto alle previsioni del cronoprogramma allegato alla Convenzione;

■ **relativamente all'intervento 5.1. sull' immobile di VIA GIOIA 24:**

- è necessario un aggiornamento del progetto di bonifica della copertura che contempi la sostituzione dell'attuale manto e della struttura sottostante, nonché un adeguamento della struttura in muratura degli "ex uffici", finalizzata al raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto per interventi sul patrimonio edilizio esistente dalla nuova NTC 2108;
- l'importo complessivo delle opere necessarie per gli aggiornamenti del progetto sopraindicati è stimato pari ad euro 651.093,92 (comprensivo di lavori, oneri della sicurezza e somme a disposizione) con un incremento indicativo del costo complessivo dell'intervento da 661.145,50€ (relativo al quadro economico del progetto esecutivo approvato) a 1.292.239,43 €, (importi che verranno verificati in fase di redazione dell'aggiornamento al progetto la cui approvazione in caso di assenso alla proposta, verrà nuovamente sottoposta al Consiglio di Amministrazione);
- tenuto conto dei maggiori oneri per lavori, oneri della sicurezza, affidamento incarichi professionali e somme a disposizione, il quadro economico così modificato potrebbe essere il seguente:

Intervento di riqualificazione e recupero funzionale via Gioia 24			
LAVORI DA PROGETTO ESECUTIVI	QE APPROVATO CDA N. 65 DEL 08/05/2018 2	PROPOSTA RIDETERMINAZIONE QE CON REVISIONE PROGETTI	MAGGIORI COSTI
QUADRO ECONOMICO	IMPORTO		
LAVORI EDILI	217.906,92	217.906,92	
LAVORI DI BONIFICA	93.168,47	453.168,47	400.000,00
OPERE STRUTTURALI	40.455,00	40.455,00	
IMPIANTI MECCANICI	124.254,84	124.254,84	
IMPIANTI ELETTRICI	35.537,82	35.537,82	
IMPIANTO ANTINCENDIO (VVE)	10.250,00	10.250,00	
TOTALE LAVORI SENZA ONERI	481.593,05	881.593,05	
ONERI PER LA SICUREZZA	5.898,40	35.263,72	29.365,32
TOTALE LAVORI CON ONERI	487.491,45	916.856,77	429.365,32
IMPREVISTI E LAVORI IN ECONOMIA (IVA COMPRESA)	18.571,09	102.413,46	83.842,37
SPESE PER PUBBLICAZIONE BANDO	8.000,00	8.000,00	
SPESE TECNICHE (IVA COMPRESA 22%), FONDO PER LA PROGETTAZIONE	74.540,54	187.990,23	93.449,70
SPESE PER COMMISSIONE DI GARA		1.500,00	1.500,00
IVA SU LAVORI	48.749,15	91.885,68	42.936,53
ALLACCIAMENTI GAS-ACQUA	5.793,28	5.793,28	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	153.654,05	375.382,65	221.728,60
TOTALE	641.145,50	1.292.239,43	651.093,92

- in principale ragione della complessità delle attività di progettazione (derivante soprattutto dal particolare stato di consistenza degli immobili) e dell'aumento dei lavori, la realizzazione dell'intervento necessita di una proroga di ulteriori 12 mesi rispetto alle previsioni del cronoprogramma allegato alla Convenzione;

Tutto ciò premesso, considerato e valutato, si propone al Consiglio di Amministrazione di Stu Reggiane spa:

- **l'adeguamento del progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione e recupero funzionale di via Gioia 4** relativamente al progetto delle strutture finalizzato al raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto per interventi sul Patrimonio edilizio esistente dalle NTC 2018 e relativamente al progetto antincendio/opere edili ed impiantistiche connesse;
- **l'adeguamento del progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione e recupero funzionale di via Gioia 24** relativamente alla bonifica del manto di copertura da effettuarsi tramite la rimozione dei pannelli esistenti in cemento amianto (duplice lastra ondulata e lastre alla romana contenenti cemento amianto), lo smaltimento e la sostituzione con un nuovo manto di copertura atto ad aumentare il livello di sicurezza dell'immobile sulla base alle prescrizioni che saranno fornite dall'ARPA della Provincia di Reggio Emilia e il progetto delle strutture finalizzato al raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto per interventi sul Patrimonio edilizio esistente dalle NTC 2018;
- la copertura economica dei maggiori costi sopra dettagliati pari complessivamente a € **1.164.726,61** (513.632,69 per l'intervento di via Gioia 4 e pari a € 651.093,92 per l'intervento di via Gioia 24).

previa richiesta di una proroga all'attuazione degli interventi sopra richiamati afferenti al Progetto "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE" e il reperimento delle risorse per la copertura economica dei maggiori costi sopra dettagliati pari complessivamente a € 1.164.726,61.

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Magnani

IL RESPONSABILE UNICO
DEL PROCEDIMENTO
Arch. Massimo Magnani



