

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

Relazione di sintesi del Responsabile Unico di Procedimento sull'intervento

La presente relazione redatta dal Responsabile Unico di Procedimento è finalizzata a fornire le informazioni ed i dati necessari alla redazione e successiva approvazione dei seguenti atti, propedeutici alla pubblicazione del bando di gara:

- Delibera di Giunta per l'Approvazione in linea tecnica del Progetto Esecutivo ex art. 23 del d.lgs 50/2016 s.m.i.
- Determina dell'Amministratore Unico della società Campus Reggio Srl per l'Approvazione del Progetto Esecutivo ex art. 23 del d.lgs 50/2016 s.m.i.
- Determina a Contrarre dell'Amministratore Unico della società Campus Reggio Srl

Il documento, al fine di fornire uno schema il più semplice e lineare possibile, è stato strutturato secondo i seguenti capitoli principali:

1. Premesse
2. Sintesi del Procedimento in corso
3. Descrizione dell'intervento
4. Tabella dell'Offerta Economicamente più Vantaggiosa - criteri

1. Premesse

- sull'area dell'ex San Lazzaro, il Comune di Reggio Emilia sta attuando un Programma di Riquilificazione Urbana denominato "Complesso del San Lazzaro", ai sensi dell'art. 4 della legge regionale dell'Emilia Romagna n° 19 del 1998, che definisce gli interventi da realizzare all'interno dell'ex istituto e che si pone obiettivo il recupero ed il riuso del patrimonio storico-architettonico ed ambientale ai fini dell'insediamento di usi pubblici, nell'ambito soprattutto delle attività connesse con l'Università di Modena e Reggio, in particolare con la realizzazione di un Campus Universitario;
- tale programma prevede il recupero del padiglione denominato "Vittorio Marchi", a funzione prevalente di studentato e foresteria, nonché altre funzioni correlate ad esse;
- l'operazione relativa al recupero del Padiglione Vittorio Marchi ha avuto avvio nel 2007, sviluppandosi attraverso diverse fasi e incontri con soggetti potenzialmente interessati, primo fra tutti ER.GO, che ha proposto la realizzazione di uno studentato da finanziarsi mediante contributi regionali e statali ai sensi della legge 338/2000;
- in conformità con i contenuti dell'Atto di Accordo, relativo al primo stralcio del complesso Vittorio Marchi - sottoscritto da Comune di Reggio Emilia, Università degli Studi di Modena e Reggio nell'Emilia, Arcispedale S. Maria Nuova, Camera di Commercio di Reggio Emilia e CRPA, per la definizione degli impegni volti al recupero del padiglione - il Comune ha dato corso alla progettazione ed al supporto tecnico per consentire ad ER.GO di presentare la domanda di cofinanziamento, di cui alla Legge 14 novembre 2000 n. 338, per la realizzazione di uno studentato con una capienza di 46 posti, all'interno di una porzione del Padiglione Vittorio Marchi e per l'acquisto del diritto di superficie, per una durata pari a 45 anni relativo alla medesima porzione;
- l'intervento relativo alla realizzazione dello studentato è stato ammesso, con D.M. 14.11.2008 n. 72, al cofinanziamento statale per un importo pari a euro 1.730.540,00 necessari per coprire, sia il prezzo

della proprietà immobiliare corrispondente allo studentato, sia i lavori di ristrutturazione della medesima; la medesima cifra è stata stanziata dalla Regione Emilia Romagna, con propria deliberazione n.1754 del 19.11.2007 "Programma triennale 2008-2010 di edilizia per il diritto allo studio universitario";

- per potere procedere alla realizzazione dell'intervento, il Comune di Reggio Emilia, l'Azienda Ospedaliera Santa Maria Nuova ed ER.GO, hanno sottoscritto l' Atto di Accordo Rep. n. 55696 del 15.12.2010, parzialmente novativo del sopra richiamato atto, i cui contenuti stabilivano che divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva, la Società strumentale Campus Reggio ed ER.GO avrebbero stipulato, quali stazioni appaltanti, contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori con l'impresa aggiudicataria;
- con deliberazione di Consiglio Comunale - PG n. 21634/241 del 15.11.2010 - veniva approvata la costituzione, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2463 C.C. - nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 13 del DL 223/2006, convertito in L. 248/2006 e dall'articolo 3, commi 27 e 28 della L. 244/2007 - della società a responsabilità limitata unipersonale interamente partecipata dal Comune di Reggio Emilia denominata "Campus Reggio s.r.l." e contestualmente, si prendeva atto dello Schema di Statuto della società nonché dello schema di "*Regolamento recante le procedure e le regole di controllo analogo su Campus Reggio s.r.l.*", e venivano approvati il programma annuale e piano triennale degli investimenti e il budget annuale e triennale della società - *Business plan*;
- con deliberazione di Giunta Comunale - PG 22710/263 in data 01.12.2010 – è stato approvato lo Statuto di Campus Reggio e il Regolamento recante le procedure e le regole di controllo analogo e, in data 21/12/2010 - con atto notaio Manghi - è stata costituita la società a totalitaria partecipazione di capitale pubblico "Campus Reggio Srl";
- in data 04.02.2011 - con atto notaio Manghi rep. 77886 - si è provveduto relativamente all'immobile denominato "Padiglione Vittorio Marchi", di proprietà dell'Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia:
 1. a costituire diritto di superficie per 45 anni, dietro corresponsione diretta all'Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia di prestimato corrispettivo, a favore di ER.GO Azienda Regionale per il diritto agli studi superiori con sede in Bologna Via S. Maria Maggiore n.4, per la porzione di fabbricato di cui al foglio 158 mapp.78 sub.4 del predetto immobile "Padiglione Vittorio Marchi";
 2. a cedere alla società Campus Reggio con sede in Reggio Emilia- Via dell'Abbadessa n.8 , la piena proprietà della porzione di fabbricato di cui al foglio 158 mapp.78 sub.3 del predetto immobile "Padiglione Vittorio Marchi";
- con Delibera di Giunta Comunale ID 239/2010, - PG n. 21171 del 10.11.2010 - è stato approvato in linea tecnica il progetto esecutivo relativo al recupero e valorizzazione del padiglione Marchi nell'Ambito del PRU San Lazzaro ed è stata indetta una procedura aperta per l'affidamento dell'Appalto per l'importo complessivo, posto a base di gara, di euro 7.471.222,00 oltre I.V.A., comprensivi di euro 347.222,00 oltre I.V.A. per oneri di sicurezza, non soggetti a ribasso di gara (di cui euro 2.110.400,00 oltre I.V.A. per il primo stralcio relativo allo studentato e euro 5.360.822,00 oltre I.V.A. per il secondo stralcio);
- con Determinazione Dirigenziale n. 6920 del 14.04.2011 veniva approvato il conferimento dei lavori in oggetto in esito a procedura aperta dell'intero intervento per un importo complessivo di aggiudicazione del primo e secondo stralcio pari ad € 5.690.593,36 (I.V.A. esclusa), di cui € 347.222,00 oltre I.V.A. per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso;
- i lavori del primo Stralcio avviati in data 25/05/2011, come da verbale di consegna Prot. Sez. 46/2011, sono stati ultimati in tempo utile il giorno 12/06/2014, con apposito Certificato ultimazione lavori (P.S. 53/2014 del 13/08/2014) e lo studentato è definitivamente entrato in funzione nell'autunno 2014 e ospita attualmente studenti di diversa nazionalità;

2. Sintesi del Procedimento in corso

- con propria nota n. 58690 del 18.06.2015, ER.GO ha comunicato al Comune di Reggio Emilia che il C.d.A. aveva deliberato una ricognizione degli interventi di edilizia residenziale universitaria, in vista della pubblicazione di un nuovo bando relativo ai possibili finanziamenti ex L.338/2000, tra i quali è ricompresa la residenza Vittorio Marchi a Reggio Emilia;
- successivamente con propria nota n. 0278139 del 11.12.2015, ER.GO ha segnalato al Comune di Reggio Emilia alcune funzioni da prevedere nell'ambito del progetto di recupero del Secondo Stralcio, fra cui alloggi di varie tipologie e relativi spazi comuni, aree da destinare al ristoro e alle attività sportive;
- con propria nota, Prot. n. 20571 del 11.02.2016, l'Università' degli studi di Modena e Reggio Emilia ha richiesto al Comune di Reggio di valutare l'inserimento di sale studio accessibili nelle ore serali e di un'aula con capacità compresa fra i 250-300 posti, nell'ambito del progetto di completamento del padiglione Marchi;
- alla luce di quanto sopra argomentato, il Comune di Reggio Emilia con propria deliberazione della Giunta Comunale, ID n. n. 253 del 20/12/2016, ha provveduto alla "*Approvazione in linea tecnica dello Studio di Fattibilità e dei provvedimenti connessi all'attuazione dell'intervento Padiglione Vittorio Marchi Il Stralcio all'interno del Complesso el San Lazzaro*" individuando come soluzione progettuale quella relativa alla realizzazione di un auditorium/sala conferenze, nel cavedio interno del fabbricato;
- nel dispositivo della predetta deliberazione, il Comune ha altresì provveduto a stabilire ai punti 3 e 4 :
"3. *che si provvederà a dar corso alle fasi di progettazione mediante redazione di un progetto preliminare-definitivo su un unico livello come previsto dall'art 23 comma 4 del D.Lgs 50/2016, in modo tale da permettere la puntuale partecipazione ad un eventuale bando pubblicato ai sensi della legge 338/2000 ;*
4. *che, al fine di procedere alla redazione dei procedimenti tecnici necessari per addivenire ad un livello progettuale tale da permettere una puntuale partecipazione ad un eventuale bando, si rende necessario, analogamente al 1° stralcio, incaricare, per il tramite della sua società strumentale Campus, professionisti esterni in grado di fornire gli elaborati tecnico progettuali occorrenti per dare seguito almeno ad un progetto definitivo;"*
- per dar corso alla realizzazione della scelta progettuale effettuata in sede di approvazione della deliberazione n.253 del 20/12/2016, è stato necessario procedere alla approvazione di una variante al PRU vigente, finalizzata a modificare la categoria di intervento prevista per il Padiglione Marchi associando alla ristrutturazione edilizia quella di ampliamento con nuova costruzione, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 73 del 04/05/2017.
- in data 09.02.2017 sono stati pubblicati in G.U. n.33 ad opera del MIUR i Decreti Ministeriali n. 936/2016 e 937/2016 relativi alle modalità di presentazione dei progetti per l'erogazione di finanziamenti da destinare ad interventi per strutture residenziali universitarie, di cui alla legge 14.11.2000 n. 338;
- la documentazione da allegare alla richiesta di finanziamento statale, di cui alla Legge 14 Novembre 2000, n° 338, doveva presentare i caratteri di approfondimento di un progetto almeno di livello definitivo, così come stabilito dalla vigente normativa in materia dei lavori pubblici;
- la richiesta di finanziamento di cui sopra doveva essere inoltrata al Ministero dell'Università e della Ricerca, entro la data insindacabile del 09.05.2017;
- analogamente a quanto definito nel primo bando ai sensi della legge 338/2000, fra i soggetti eleggibili al finanziamento ricadeva ER.GO, attuale gestore dello studentato realizzato nell'ambito del primo

stralcio progettuale e concessionario del diritto di superficie della porzione di immobile dello studentato mentre, né i Comuni, né le Società potevano essere soggetti titolati a partecipare al bando;

- il soggetto richiedente doveva dimostrare al momento della presentazione della richiesta di finanziamento la piena disponibilità del bene anche sotto forma di opzione o promessa di acquisto;
- per potere rispondere ai requisiti di ordine patrimoniale imposti dal sopra richiamato bando, su richiesta di Campus Reggio n. prot. Sez. 105/2016, il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Reggio Emilia, ha fornito tramite PEC P.G. 2017/0026548, la stima del valore della porzione del Padiglione "Vittorio Marchi" individuata al catasto Fabbricati al Foglio 158 mappale 78 sub 5 e 6, (derivanti dal subalterno 3 a seguito di variazione del 10/06/2014 protocollo Ag. Entrate RE n. 0068223), corrispondente alla somma del costo di acquisto e del costo delle opere realizzate e corrispondente ad un ammontare complessivo di euro 3.930.000,00;
- fra il Comune di Reggio Emilia, e servizi e Campus Reggio, è stato sottoscritto in data 27/7/2015, quale rinnovo di contratto esistente, un contratto di Servizio, previa approvazione di apposito schema giusta deliberazione di Giunta Comunale - ID n.137 del 27/7/2015 - e determinazione dell'Amministratore Unico di Campus Reggio n.7 del 27/7/2015;
- in forza di detto contratto, Campus Reggio, per il tramite di tecnici del Comune di Reggio Emilia e di Professionisti esterni specializzati all'uopo incaricati, ha provveduto a predisporre Progetto PRELIMINARE/DEFINITIVO dell'intervento;
- per l'attuazione di quanto previsto nel DUP (approvato dal Consiglio Comunale ID n. 54 del 11.04.2014), è stata concessa ad ER.GO la porzione di immobile relativa al Secondo Stralcio - identificata al Foglio 158 mappale 78 sub 5 e 6 - con la modalità della concessione di diritto di superficie a titolo gratuito (ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. D del Bando MIUR). in analogia alla forma giuridica di cui al Primo Stralcio; la messa a disposizione dell'immobile nella forma della concessione di diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile, contiene il vincolo di destinazione a strutture residenziali universitarie, finalizzato al soddisfacimento delle esigenze degli studenti meritevoli, come previsto nel D.M. 937/2016 "Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338"; ER.GO, infatti, è un organismo regionale di gestione per il diritto allo studio universitario e, conseguentemente, la concessione del diritto di superficie sarà finalizzata prioritariamente alla costruzione e gestione degli alloggi e residenze per studenti universitari, senza alcun scopo commerciale e lucrativo;
- l'operazione di riqualificazione del Complesso del San Lazzaro, oltre a completare ed essere in continuità con quanto già realizzato con il Primo Stralcio, mira a valorizzare il patrimonio pubblico senza alcuna finalità di lucro né commerciale, sviluppando importanti servizi di interesse generale quali la formazione universitaria, l'accoglienza per studenti fuori sede e più in generale lo sviluppo dello studio e della cultura;
- la messa a disposizione con costituzione del diritto di superficie a favore di ER.GO della porzione di fabbricato, pone tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e dell'area di pertinenza, nonché della costruenda sala convegni, in carico ad ER.GO, al pari della tassazione IMU e di tutti gli oneri e le responsabilità per la messa in sicurezza e la gestione dell'immobile stesso, rimanendo Campus Reggio e il Comune estranei a tutte le spese ordinarie e straordinarie, le quali rappresentano attività che, altrimenti, avrebbero dovuto essere svolte dal Comune e da Campus Reggio con accollo dei relativi costi;
- il Comune di Reggio Emilia è il soggetto istituzionale territoriale portatore dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intero intervento che eseguirà, in analogia al Primo Stralcio, attraverso la sua società *in house* Campus Reggio; il Comune ha fornito le linee di indirizzo per la realizzazione dell'intervento sul Secondo Stralcio del Padiglione Vittorio Marchi, con deliberazione di Consiglio Comunale - ID n. 185 del 28.11.2016 - comunicata a Campus Reggio in data 21.12.2016;

- i locali e le aree di pertinenza relativi alla porzione di immobile oggetto del Secondo Stralcio, si presentano attualmente in condizioni di degrado compromettendo l'immagine e l'attrattività dell'intero Campus del San Lazzaro. Gli ammaloramenti della copertura e dei fronti, seppur evidenti, non hanno ancora compromesso le strutture del fabbricato, ma occorre intervenire in tempi brevi per scongiurare questa eventualità;
- relativamente al Campus Universitario del San Lazzaro e al Padiglione Marchi numerose sono state le sollecitazioni ricevute dagli enti insediati al San Lazzaro, quali Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia ed ER.GO. La stessa Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia risulta insieme a Comune di Reggio Emilia, fra i soggetti sottoscrittori di un Accordo Quadro approvato con Deliberazione di Giunta Comunale – ID n. 2016/65 del 24.03.2016 - finalizzato allo sviluppo della Sede Universitaria Reggiana;
- in tale ultimo atto sopra richiamato viene confermata l'esigenza – segnalata anche tramite lettera - di dotare l'area di ulteriori ambienti per aule studio per progettualità di gruppo nonché di una sala/aula di grandi dimensioni per convegni;
- la convergenza di interessi dei soggetti pubblici coinvolti, nonché le motivazioni di cui ai punti precedenti, hanno dato luogo ad una forte motivazione ed alla messa in campo di sinergie fra soggetti pubblici coinvolti, volte alla realizzazione del Secondo Stralcio del Padiglione Vittorio Marchi a completamento dell'intervento già concluso con il Primo Stralcio, che ha portato alla realizzazione dell'esistente studentato gestito da ER.GO rappresenterà un completamento ed una valorizzazione del Campus Universitario reggiano;
- la Regione Emilia Romagna con deliberazione di Giunta n. 524 del 20 aprile 2017, ha concesso ad ER.GO un contributo di euro 2.317.000,00, da destinare al finanziamento dell'intervento di cui trattasi;
- la giunta comunale con deliberazione di Giunta Comunale – ID n. 74 del 04/05/2017 ha approvato:
 1. il progetto preliminare-definitivo del recupero e valorizzazione del Padiglione Marchi, Secondo Stralcio, di cui all'oggetto per l'importo complessivo di euro 12.813.000 di cui 400.000,00 per oneri della sicurezza per lavori, IVA compresa, secondo il seguente quadro economico:

Lavori	
Opere edili	€ 2.859.861
Opere strutturali	€ 834.077
Impianti elettrici	€ 1.144.822
Impianti meccanici	€ 961.240
Oneri della sicurezza	€ 400.000
Totale lavori (A)	€ 6.200.000
Somme a disposizione per appalto	
Allacciamenti	€ 100.000
Spese tecniche - iva compresa (9% base gara)	€ 550.000
Incentivazione - iva compresa (2% base gara)	€ 124.000
Imprevisti, lavori in economia - iva compr. (10% base gara)	€ 682.000

Fondi accordi bonari (3%)	€ 186.000
Spese per pubblicazione bando di gara- iva compresa	€ 5.000
Contributo per versamento Autorità	€ 1.000
Polizza assicurativa	€ 5.000
Iva sui lavori (10%)	€ 620.000
Arredi – iva compresa	€ 400.000
Totale somme a disposizione (B)	€ 2.673.000
Totale (A+B)	€ 8.873.000
Acquisto immobile e spese notarili	
Valorizzazione immobile	€ 3.930.000
Spese notarili per cessione diritto superficie	€ 10.000
Totale acquisto (C)	€ 3.940.000
Totale (A+B+C)	€ 12.813.000

2. Lo schema di Atto di Accordo tra Comune di Reggio Emilia, Campus Reggio, ER.GO e UNIMORE, che definisce i reciproci impegni tra le parti;

- il comune di Reggio Emilia con delibera della Giunta n. 48 del 5 marzo 2020 ha, in qualità di socio unico di "CAMPUS REGGIO SRL", ha disposto il completamento del Padiglione Vittorio Marchi, attuabile grazie all'assegnazione ad ER.GO dei finanziamenti ministeriali e previa concessione del diritto di superficie a titolo gratuito a favore di ER.GO
- il progetto esecutivo dell'intervento volto al "Recupero e valorizzazione del padiglione Villa Marchi nell'ambito del PRU San Lazzaro – Secondo stralcio", rassegnato dai progettisti al PG n 145687 in data 15/09/2020, è composto dai seguenti elaborati:

A_Relazione Illustrativa Generale di Progetto

- a.1.1 relazione superamento barriere*
- a.1.2 relazione sulla gestione delle materie*
- a.1.3 relazione illustrativa elementi archeologici*
- a.1.4 relazione delle interferenze*
- a.1.5 relazione CAM*

B_Relazione fotografica

C_Relazioni specialistiche

- C.Str_01 - Verifica sismica delle strutture nello stato di fatto*
- C.Str_02 - Verifica sismica delle strutture nello stato di progetto*
- C.Str_03 - Relazione geotecnica sulle strutture di fondazione della Sala Conferenze*
- C.im_relazione tecnica impianti meccanici*
- C.ie_relazione tecnica impianti elettrici*

C.AcRP Relazione ascustica requisiti passivi
C.RCIA_Relazione Impatto acustico
CVVF_Relazione Prevenzione Incendi

D_Elaborati Grafici

D.arch_elaborati grafici architettonici

Stato di fatto

tav. 01arch - Stato di fatto_ inquadramento generale
tav. 02arch - Stato di fatto_ inquadramento urbanistico_PRGPTCP/PSC/RUE
tav. 03arch - Stato di fatto_ Planimetria generale e rilievi
tav. 04arch - Stato di fatto_ Pianta piano seminterrato
tav. 05arch - Stato di fatto_ Pianta piano rialzato
tav. 06arch - Stato di fatto_ Pianta piano primo
tav. 07arch - Stato di fatto_ Pianta piano secondo
tav. 08arch - Stato di fatto_ Pianta piano sottotetto
tav. 09arch - Stato di fatto_ Pianta coperture
tav. 10arch - Stato di fatto_ Sezioni a-a', b-b', c-c'
tav. 11arch - Stato di fatto_ Sezioni d-d', e-e', f-f'
tav. 12arch - Stato di fatto_ Prospetto nord, sud
tav. 13arch - Stato di fatto_ Prospetto est, ovest

Stato di progetto

tav. 14arch - Stato di progetto_ Planimetria generale
tav. 15arch - Stato di progetto_ Planimetria intervento
tav. 16arch - Stato di progetto_ Schemi funzionali
tav. 17arch - Stato di progetto Pianta piano seminterrato
tav. 18arch - Stato di progetto Pianta piano rialzato
tav. 19arch - Stato di progetto Pianta piano primo
tav. 20arch - Stato di progetto Pianta piano secondo
tav. 21arch - Stato di progetto_ Pianta piano sottotetto
tav. 22arch - Stato di progetto_ Pianta coperture
tav. 23arch - Stato di progetto_ Sezioni a-a', b-b', c-c'
tav. 24arch - Stato di progetto_ Sezioni d-d', e-e', f-f', g-g'
tav. 25arch - Stato di progetto_ Prospetto nord, sud
tav. 26arch - Stato di progetto_ Prospetto est, ovest

Stato comparato

tav. 27arch - Stato comparato_ Pianta piano seminterrato
tav. 28arch - Stato comparato_ Pianta piano rialzato
tav. 29arch - Stato comparato_ Pianta piano primo
tav. 30arch - Stato comparato_ Pianta piano secondo
tav. 31arch - Stato comparato_ Pianta piano sottotetto
tav. 32arch - Stato comparato_ Pianta coperture
tav. 33arch - Stato comparato_ Sezioni a-a', b-b', c-c'
tav. 34arch - Stato comparato_ Sezioni d-d', e-e', f-f', g-g'
tav. 35arch - Stato comparato_ Prospetti

Particolari

tav. 36arch - Particolari 01_ Pianta piano terra; sezioni BB e DD
tav. 37arch - Particolari 02_ Pianta piano interrato; sezioni AA e CC
tav. 38arch - Particolari 03 - Foyer via Emilia e Auditorium
tav. 39arch - Particolari 04_ Foyer San Lazzaro e Pergola
tav. 40arch - Particolari Insegne
tav. 41arch - Conformità agli standard dimensionali
tav. 42.arch - Elementi tecnologici e dimensionali_ Pianta piano seminterrato
tav. 43.arch - Elementi tecnologici e dimensionali_ Pianta piano rialzato
tav. 44.arch - Elementi tecnologici e dimensionali_ Pianta piano primo

Tav. 45.arch – Elementi tecnologici e dimensionali_ Pianta piano secondo
tav. 46.arch – Elementi tecnologici e dimensionali_ Pianta piano sottotetto
tav. 47.arch – Elementi tecnologici e dimensionali_ Pianta coperture
tav. 48.arch – Abaco serramenti
tav. 49arch – Particolari Murature e Balconi
tav. 50arch – Particolari Acque bianche e nere - Linee vita
tav. 51arch – Sistema accesso lato Nord
Tav. 52arch – Dettagli 1_20
Tav. 53arch - particolari auditorium e deposito bici

D.str_elaborati grafici strutture

tav Strut. 1 - Pianta fondazioni e particolari costruttivi
tav Strut. 2 - Pianta 1° impalcato e particolari costruttivi
tav Strut. 3 - Pianta 2° impalcato e particolari costruttivi
tav Strut. 4 - Pianta 3° impalcato e particolari costruttivi
tav Strut. 5 - Pianta sottotetto e copertura con particolari costruttivi
tav Strut. 6 - Sezioni nuovo vano scala
tav Strut. 7 - Pianta e travi di fondazione Sala Conferenze
tav Strut. 8 - Pianta con travi e solette di elevazione Sala Conferenze
tav Strut. 9 - Pianta e travi di copertura Sala Conferenze
tav Strut. 10 - Pilastri Sala Conferenze

D.im_elaborati grafici impianti meccanici

tav.01im – IMPIANTO TERMICO – Schema di Centrale Termica
tav.02im – IMPIANTO TERMICO – Pianta Piano Interrato
tav.03im – IMPIANTO TERMICO – Pianta Piano Rialzato
tav.04im – IMPIANTO TERMICO – Pianta Piano Primo
tav.05im – IMPIANTO TERMICO – Pianta Piano Secondo
tav.06im – IMPIANTO TERMICO – Pianta Piano Sottotetto
tav.07im – IMPIANTO TERMICO – Pianta Piano Copertura
tav.08im – DISTRIBUZIONE IMPIANTO A PAVIMENTO – Pianta Piano Rialzato
tav.09im – DISTRIBUZIONE IMPIANTO A PAVIMENTO – Pianta Piano Primo
tav.10im – DISTRIBUZIONE IMPIANTO A PAVIMENTO – Pianta Piano Secondo
tav.11im – IMPIANTO IDRICO SANITARIO – Pianta Piano Interrato
tav.12im – IMPIANTO IDRICO SANITARIO – Pianta Piano Rialzato
tav.13im – IMPIANTO IDRICO SANITARIO – Pianta Piano Primo
tav.14im – IMPIANTO IDRICO SANITARIO – Pianta Piano Secondo
tav.15im – IMPIANTO IDRICO SANITARIO – Pianta Piano Sottotetto
tav.16im – IMPIANTO IDRICO SANITARIO – Pianta Piano Copertura
tav.17im – RETE SCARICHI – Pianta Piano Interrato
tav.18im – RETE SCARICHI – Pianta Piano Rialzato
tav.19im – RETE SCARICHI – Pianta Piano Primo
tav.20im – RETE SCARICHI – Pianta Piano Secondo
tav.21im – RETE SCARICHI – Pianta Piano Sottotetto
tav.22im – RETE SCARICHI – Pianta Piano Copertura
tav.23im – IMPIANTO VENTILAZIONE – Pianta Piano Interrato
tav.24im – IMPIANTO VENTILAZIONE – Pianta Piano Rialzato
tav.25im – IMPIANTO VENTILAZIONE – Pianta Piano Primo
tav.26im – IMPIANTO VENTILAZIONE – Pianta Piano Secondo
tav.27im – IMPIANTO VENTILAZIONE – Pianta Piano Sottotetto
tav.28im – IMPIANTO VENTILAZIONE – Pianta Piano Copertura
tav.29im – IMPIANTO ANTINCENDIO – Planimetria Generale
tav.30im – IMPIANTO ANTINCENDIO – Prospetti
tav.31im – IMPIANTO ANTINCENDIO – Sezioni a-a', b-b', c-c'
tav.32im – IMPIANTO ANTINCENDIO – Sezioni d-d', e-e', f-f'

tav.33im – IMPIANTO ANTINCENDIO – Pianta Piano Interrato
tav.34im – IMPIANTO ANTINCENDIO – Pianta Piano Rialzato
tav.35im – IMPIANTO ANTINCENDIO – Pianta Piano Primo
tav.36im – IMPIANTO ANTINCENDIO – Pianta Piano Secondo
tav.37im – IMPIANTO ANTINCENDIO – Pianta Piano Sottotetto
tav.38im – IMPIANTO ANTINCENDIO – Pianta Coperture

D.arch_elaborati grafici impianti elettrici

tav.01ie - aree di competenza forniture elettriche in edificio
tav.02ie - Dorsali distributive e circuiti Impianti Elettrici_ Pianta piano seminterrato
tav.03ie - Dorsali distributive e circuiti Impianti Elettrici_ Pianta piano rialzato
tav.04ie - Dorsali distributive e circuiti Impianti Elettrici_ Pianta piano primo
tav.05ie - Dorsali distributive e circuiti Impianti Elettrici_ Pianta piano secondo
tav.06ie - Dorsali distributive e circuiti Impianti Elettrici_ Pianta piano sottotetto
tav.07ie - Dorsali distributive e circuiti Impianti Elettrici_ Pianta piano copertura
tav.08ie - Distribuzione impianti di illuminazione ordinaria e di emergenza_ Pianta piano seminterrato
tav.09ie - Distribuzione impianti di illuminazione ordinaria e di emergenza_ Pianta piano rialzato
tav.10ie - Distribuzione impianti di illuminazione ordinaria e di emergenza_ Pianta piano primo
tav.11ie - Distribuzione impianti di illuminazione ordinaria e di emergenza_ Pianta piano secondo
tav.12ie - Distribuzione impianti di illuminazione ordinaria e di emergenza_ Pianta piano sottotetto
tav.13ie - Distribuzione impianti di forza motrice_ Pianta piano seminterrato
tav.14ie - Distribuzione impianti di forza motrice_ Pianta piano rialzato
tav.15ie - Distribuzione impianti di forza motrice_ Pianta piano primo
tav.16ie - Distribuzione impianti di forza motrice_ Pianta piano secondo
tav.17ie - Distribuzione impianti di forza motrice_ Pianta piano sottotetto
tav.18ie - Distribuzione impianti speciali a correnti deboli_ Pianta piano seminterrato
tav.19ie - Distribuzione impianti speciali a correnti deboli_ Pianta piano rialzato
tav.20ie - Distribuzione impianti speciali a correnti deboli_ Pianta piano primo
tav.21ie - Distribuzione impianti speciali a correnti deboli_ Pianta piano secondo
tav.22ie - Distribuzione impianti speciali a correnti deboli_ Pianta piano sottotetto
tav.23ie - Schema altimetrico_ Quadri elettrici di zona
tav.24ie - Raccolta schemi elettrici unifilari_ Quadri elettrici di zona
tav.25ie - Schema di principio_ Impianto Fotovoltaico
tav.26ie - Schema altimetrico_ Impianto rivelazione fumi
tav.27ie - Schema altimetrico_ Impianto cablaggio strutturato
tav.28ie - Schema altimetrico_ Impianto videocitofonico
tav.29ie - Particolari di installazione
tav.30ie - Schema a blocchi_ Impianto di diffusione sonora - Auditorium

E_Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti

E.im_relazione calcolo impianti meccanici
E.ie_relazione calcolo impianti elettrici

F_Schema di contratto e capitolato speciale d'appalto

F.arch_Schema di Contratto
F.arch_Capitolato Speciale opere architettoniche
F-str_Capitolato Speciale strutture
F.im_Capitolato Speciale impianti meccanici
F.ie_Capitolato Speciale impianti elettrici

G_Elenco dei prezzi unitari

G.arch_EPU architettonico
G.str_EPU strutture
G.im_EPU impianti meccanici
G.ie_EPU impianti elettrici

G.sic_EPU oneri sicurezza

H_Computo metrico estimativo e quadro economico

H.arch_CME architettonico

H.str_CME strutture

H.im_CME impianti meccanici

H.ie_CME impianti elettrici

H.sic_CME oneri sicurezza

L_quadro economico-finanziario

L_Piano di sicurezza e di coordinamento e quadro di incidenza della manodopera

L.Sic_PSC Piano Sicurezza e Coordinamento

L.Sic_Fascicolo Fabbriato

L.Sic_Quadro Incidenza della manodopera

M_Cronoprogramma

N_Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti

N.arch_Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti architettonico

N.str_Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti strutture

N.im_Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti impianti meccanici

N.ie_Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti impianti elettrici

L'importo complessivo dell'intervento è pari a 12.813.000€ suddiviso come di seguito:

- euro 6.200.000 oltre IVA al 10% per lavori comprensivi di 300.000€ per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- euro 2.683.000 per somme a disposizione tra cui: IVA al 10% sui lavori, allacciamenti, spese tecniche etc
euro 3.930.000 relativi alla valorizzazione dell'immobile.

di seguito si riporta il Quadro Economico di progetto;

Lavori	
Opere edili	€ 2.893.471
Opere strutturali	€ 765.138
Impianti elettrici	€ 1.193.284
Impianti meccanici	€ 948.108
Oneri della sicurezza	€ 400.000
Totale lavori (A)	€ 6.200.000
Somme a disposizione per appalto	
Allacciamenti	€ 100.000
Spese tecniche - iva compresa (9% base gara)	€ 550.000
Incentivazione - iva compresa (2% base gara)	€ 124.000

Imprevisti, lavori in economia - iva compr. (10% base gara)	€ 682.000
Fondi accordi bonari (3%)	€ 186.000
Spese per pubblicazione bando di gara- iva compresa	€ 5.000
Contributo per versamento Autorità	€ 1.000
Polizza assicurativa	€ 5.000
Iva sui lavori (10%)	€ 620.000
Arredi – iva compresa	€ 400.000
Spese notarili	€ 10.000
Totale somme a disposizione (B)	€ 2.683.000
Totale (A+B)	€ 8.883.000
Acquisto immobile e spese notarili	
Valorizzazione immobile	€ 3.930.000
Totale acquisto (C)	€ 3.930.000
Totale (A+B+C)	€ 12.813.000

- la copertura economica dell'intero intervento è ottenuta mediante il ricorso a risorse proprie dell'Amministrazione Comunale, finanziamenti di origine Ministeriale e Regionale e contributi a carico dell'Università di Modena e Reggio Emilia, secondo il seguente schema:
 - euro 170.0000: a carico dell'Amministrazione Comunale ha già trasferito alla sua partecipata Campus Reggio Srl in disponibilità che l'ha utilizzata per dare copertura agli incarichi conferiti al fine di permettere la partecipazione al bando ministeriale;
 - euro 5.896.000: a valere sui fondi disponibili ai sensi della Legge 338/2000 per alloggi e residenze da destinare a studenti universitari;
 - euro 2.317.000: a carico di ERGO, futuro gestore dell'intero edificio che ricorrerà sia a finanziamento regionali che a risorse interne;
 - euro 500.000: a carico dell'Università di Modena e Reggio come contributo alla realizzazione dell'auditorium e delle sale studio da destinare agli studenti dell'ateneo reggiano.
- il progetto esecutivo, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 26, del D. Lgs 50/2026 s.m.i. è stato verificato dalla società NO GAP CONTROLS (P.IVA n. 01974031203) – PG n. 145655 del 15/9/2020- e successivamente validato dal Responsabile Unico del Procedimento, PG n. 146054 del 16/09/2020.
- Il progetto esecutivo è stata rassegnato ad ERGO con PG n 146559 del 17/09/2020
- ERGO, in data 18/09/2020, ha quindi provveduto, nell'ambito della candidatura al IV Bando ex L 338/2000 alla trasmissione della seguente documentazione:

- progetto esecutivo dell'intervento di recupero e valorizzazione del Padiglione V. Marchi nell'ambito del PRU San Lazzaro a Reggio Emilia – Il Stralcio;
- Scheda informativa per la verifica della documentazione;
- Piano di sostenibilità Economica e all'invio in data 18/09/2020 del progetto ai principali soggetti finanziatori in data 18/09/2020:

sia al MIUR presso Cassa Depositi e Prestiti SpA EPNT e sia alla Regione Emilia Romagna.

- In attuazione a quanto previsto nel rapporto di verifica redatto dalla società NO GAP CONTROLS sopra citata, il RUP ha provveduto ad attivare le previste attività tecniche pre-gara e quindi alla loro gestione (PG n. 118828 del 21/05/2021, PG n. 119715 DEL 24/05/2021, PG n. 120063 del 24/05/2021, PG n. 120506 del 25/05/2021).
- Durante i mesi di marzo-aprile 2021 si è provveduto a condividere con ERGO l'iter attuativo pre-gara del progetto; in particolare si è provveduto a redigere in condivisione con ERGO, in quanto futuro gestore del fabbricato, la Tabella dell'Offerta Economicamente più Vantaggiosa.

3. Descrizione dell'intervento

Di seguito si riportano alcuni estratti dell'elaborato *a.1 relazione illustrativa generale*, cui si rimanda per una più estesa descrizione dell'intervento

Il Comparto del San Lazzaro

Il padiglione Marchi si colloca all'interno del parco storico del S. Lazzaro di Reggio Emilia, che si attesta ad est della città storica su una superficie territoriale di circa 350.000 mq. Il complesso si trova sulla via Emilia verso Modena, nella fascia urbana compresa fra la via Emilia stessa, nel tratto specifico denominata via Amendola, e la ferrovia Milano-Bologna. A nord la ferrovia separa l'ambito da aree di proprietà comunale destinate a verde oltre le quali si trova la vasta distesa dell'aeroporto. A sud l'area è caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità residenziale con qualche servizio di quartiere costituito da Scuole primarie e servizi sanitari. Il territorio comunale, totalmente pianeggiante è bagnato da numerosi corsi d'acqua e rii minori fra cui il torrente Rodano che lambisce ad est il parco.

Il fabbricato è localizzato nella parte ovest del comparto e confina a sud con la via Emilia in questo tratto denominata via Amendola, a nord e ad ovest con i viali interni al parco, ad est con un terreno agricolo.

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

Il Padiglione Marchi

Il Padiglione "Vittorio Marchi", costruito nel 1970 è uno dei più recenti del complesso. L'immobile fu dismesso nel 1997 a seguito del trasferimento della U.O. di Geriatria ma dal 2001 la struttura è stata parzialmente riattivata con funzioni di archivio per la struttura ospedaliera fino alla vendita avvenuta nel febbraio 2011 a favore di Società Campus Reggio srl.

Attualmente la titolarità dell'area e del padiglione Vittorio Marchi è di Società Campus Reggio srl ma è stato costituito un Diritto di Superficie per la parte relativa allo studentato a favore di

ER.GO. Catastalmente l'immobile è identificato al foglio 158 particella 78; all'interno del fabbricato sono individuati due subalterni che corrispondono rispettivamente al primo e secondo

stralcio:

- *sub. 7 attribuito a Società Campusreggio srl e ad ER-GO (detentore del diritto di superficie per una durata di 45 anni)*
- *sub. 5 attribuito a Società Campusreggio srl*

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

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

L'edificio presenta due accessi principali ad un piano differente da quello di campagna (sopraelevato di circa un metro): il primo dal lato della via Emilia e del parcheggio, introdotto da un portico sorretto da setti in c.a.; il secondo dalla parte del campus. Altri accessi secondari sono dislocati su tutto il perimetro dello stabile. L'edificio presenta una tipologia costruttiva caratterizzata da una struttura portante in muratura a due teste, con una configurazione sui muri di spina portanti che rende piuttosto vincolato l'impianto non prestandosi ad ampi interventi di trasformazione edilizia se non dove sono strettamente necessari per ottemperare alle esigenze spaziali delle diverse destinazioni d'uso.

Primo stralcio – Progetto Realizzato

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

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

La tipologia di appartamenti realizzata e quella a nuclei integrati per 4/5 posti letto con camere singole e/o doppie e aree comuni (soggiorno e cucina). L'accesso agli appartamenti avviene tramite un ballatoio esterno in acciaio di nuova realizzazione che ha permesso di ottimizzare l'uso delle superfici che nell'originaria funzione ospedaliera erano destinate a corridoio. Al piano interrato sono stati collocati la centrale del teleriscaldamento e il locale impianti elettrici. Al piano terra, in zona non interessata direttamente dallo studentato è invece stata collocata la centrale di Media Tensione in carico ad ENEL.

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

Secondo stralcio – Progetto in approvazione

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

Il progetto di "Recupero e valorizzazione del Padiglione Marchi nell'ambito del PRU San Lazzaro a Reggio Emilia – Il Stralcio" nasce dalla collaborazione tra Campus Reggio Srl, Comune di Reggio Emilia, ER.GO Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori e UNIMORE, disciplinata con uno specifico Accordo sottoscritto tra le parti in data 08/05/2017;

Il progetto, attraverso la realizzazione dei lavori di completamento di un importante complesso per la collettività studentesca, è finalizzato a rafforzare le politiche di accoglienza per gli studenti fuori sede non solo con nuove disponibilità abitative, ma anche con nuovi servizi quali l'auditorium, la palestra e altri spazi comuni che qualificano il Campus universitario reggiano nell'Area S. Lazzaro.

In particolare, i lavori interessano un fabbricato originariamente destinato a funzione ospedaliera, già oggetto di un primo stralcio di lavori, che ha permesso di realizzare uno studentato organizzato su 10 appartamenti per un totale di n. 46 posti letto, attivo dal settembre 2014.

Il secondo stralcio, che completerà il recupero dell'intero padiglione, prevede la realizzazione di n.75 posti letto, destinati prioritariamente a studenti universitari, articolati nelle seguenti tipologie:

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

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

- *n. 23 camere a tipologia alberghiera (695 mq): 43 posti letto di cui 40 in camera doppia e 3 in camera singola*
- *n. 12 minialloggi (485 mq): 17 posti letto di cui 10 in alloggio per due persone e 7 in alloggio per una persona*
- *n. 3 alloggi a nuclei integrati (376 mq) : 15 posti letto*

Quattro residenze verranno attrezzate per i disabili che potranno usufruire di alloggi di diverse tipologie:

- *1 posto letto in alloggio a nuclei integrati insieme ad altri studenti (oltre ai due posti già previsti nel primo stralcio progettuale);*
- *3 posti letto in minialloggio singolo.*

Gli alloggi sono dotati di idonei servizi igienici e cucine attrezzate. Un impianto allarme bagni sarà previsto nei locali servizi igienici destinati ad utenti disabili.

Il dimensionamento degli alloggi è rispondente e verifica il DM 936/2016

È inoltre prevista la realizzazione di ulteriori spazi comuni quali:

- *locali destinati a servizi culturali e didattici per studio, ricerca, lettura, riunioni (sale studio, sale riunioni);*
- *locali destinati a servizi ricreativi per svago, cultura fisica, socializzazione (sala video/musica, sala giochi, palestra fitness);*
- *servizi di supporto gestionali e amministrativi (lavanderia, depositi per prodotti pulizia, magazzini, guardaroba, uffici per la conduzione gestionale, spazi di consumazione e preparazione pasti);*
- *un auditorium atto ad accogliere oltre 210 persone.*

Lo schema funzionale comprende anche:

- *uno spazio reception presidiato da un portiere, uno spazio dedicato all'affissione e spazi per l'attesa, il relax, la socializzazione;*

- percorsi di collegamento in modo da garantire l'accessibilità a tutte le funzioni ospitate garantendo al contempo al futuro gestore un controllo sugli accessi;
- servizi igienici generali;

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

4. Tabella dell'Offerta Economicamente più Vantaggiosa – Criteri

Premesso che i lavori verranno appaltati mediante esperimento di procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. 50/2016 s.m.i., secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ex art. 95, comma 2, del medesimo decreto, si è provveduto a redigere la Tabella dell'Offerta Economicamente più Vantaggiosa i cui contenuti sono stati condivisi con ERGO in quanto futuro esente gestore del fabbricato.

I criteri di valutazione dell'offerta sono così suddivisi:

OFFERTA QUALITATIVA	
Criteri migliorativi	75
Offerta tempo – riduzione durata lavori	5
OFFERTA QUANTITATIVA	
Offerta economica - Ribasso	20
TOTALE	100

Per un maggiore dettaglio dei sub punteggi assegnati ai Criteri Migliorativi nell'ambito dell'Offerta Qualitativa si rimanda alla tabella in allegato.

Reggio Emilia, 25/05/2020

Il Responsabile Unico di Procedimento

Ing David Zilioli