



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **188**

in data **21/10/2021**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventuno** addì **21 - ventuno** - del mese **ottobre** alle ore **09:50** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DI ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 241/1990 TRA COMUNE E LA GALLERIA S.R.L. PER LA DEFINIZIONE DEL PERCORSO PROCEDIMENTALE VOLTO ALLA APPROVAZIONE DI VARIANTE ALLA CONCESSIONE DI PROGETTAZIONE, RESTAURO, RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL MERCATO COPERTO IN REGGIO NELL'EMILIA.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	NO
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	NO
MARCHI Daniele	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	SI
TRIA Nicola	Assessore	NO

Presiede: **PRATISSOLI Alex**

Assiste il Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

La Giunta Comunale

Dato atto che

- con deliberazione di Giunta Comunale PG 15283/210 in data 26 luglio 2006, il Comune ha dichiarato di pubblico interesse la proposta di *“Concessione di progettazione, costruzione e gestione del Mercato Coperto in Reggio Emilia”*, concessione affidata, all’esito di esperimento di procedura ad evidenza pubblica, alla società di progetto “La Galleria s.r.l.”, che ha assunto la qualità di concessionario stipulando la relativa convenzione in data 30 dicembre 2008;
- mediante la convenzione il Comune ha costituito, in favore del Concessionario, il diritto di superficie sull’intero compendio immobiliare in concessione, censito al foglio 135 particella 440 (*“Mercato Coperto”*) e al foglio 135 mappale 77, subalterni 1 e 2 (ex *“Casa dello Studente”*), giusta autorizzata della Direzione Regionale per i beni e le attività culturali del MIBACT rilasciata con atto 27 ottobre 2008;
- il progetto definitivo di ristrutturazione, restauro e riqualificazione del Mercato Coperto è stato autorizzato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici con atto 11 luglio 2008 prot. n. 10673;
- il Concessionario ha dato tempestivo inizio ai lavori per la realizzazione dell’intervento previsto dalla concessione;
- con atto trasmesso in data 22 dicembre 2011, La Galleria ha rappresentato al Comune alcuni profili di criticità nella conduzione della concessione, richiedendo di procedere ad una ridefinizione delle condizioni di equilibrio economico finanziario, anche attraverso la approvazione di una variante al progetto esecutivo dell’intervento;
- in data 24 febbraio 2012 il Comune e La Galleria hanno stipulato Atto di Accordo ai sensi dell’articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 240 (nel seguito, *“Atto di Accordo 2012”*), disciplinando le condizioni di ridefinizione dell’equilibrio economico finanziario e il percorso per la approvazione di una variante alla progettazione esecutiva della concessione;
- questa Giunta Comunale, con deliberazione in data 21 marzo 2012, ha approvato il progetto definitivo/esecutivo in variante al progetto esecutivo approvato in attuazione della convenzione, progetto definitivo/esecutivo autorizzato dalla Soprintendenza per

i Beni Architettonici e Paesaggistici con proprio atto in data 08 giugno 2011 prot. 8795;

- con atto in data 23 marzo 2012, il Comune e La Galleria hanno stipulato nuova convenzione conseguente alla approvata variante (nel seguito, “*Convenzione 2*”);
- la Concessione è proseguita senza soluzione di continuità e la gestione da parte del Concessionario è in atto;

Considerato che

- la modalità di gestione attuale, che si protrae dall’anno 2012, articolata su un unico soggetto locatario della totalità degli spazi del Mercato Coperto e su un utilizzo dei locali della ex Casa dello Studente per funzioni non commerciali, ha assolto soltanto in parte alle funzioni di prioritario pubblico interesse programmate dal Comune con la Concessione e, nel contempo, non ha consentito al Concessionario di attingere i risultati economici attesi secondo quanto prefigurato del piano economico finanziario;
- il Mercato Coperto non è stato, sino ad ora, in grado di interpretare appieno quel ruolo di protagonista della riqualificazione e rigenerazione del tessuto economico, sociale, culturale del Centro Storico di Reggio Emilia che gli compete in ragione della sua storia, delle sue caratteristiche morfologiche, architettoniche, tipologiche, del significato che ha rappresentato la sua realizzazione e la sua presenza nel cuore della Città;
- il Concessionario, nel più recente periodo della gestione del complesso immobiliare costituito dal Mercato Coperto e dalla ex Casa dello Studente, ha svolto una attenta analisi, innanzitutto di natura commerciale, in ordine alle capacità attrattive della struttura per come articolata nonché in ordine alle potenzialità che la stessa è in grado di esprimere, verificando la opportunità di sottoporre a questo Comune una proposta di ulteriore variante alla Concessione, in funzione della miglior erogazione di un servizio riconosciuto di primario pubblico interesse per la adeguata valorizzazione del Centro Storico della Città di Reggio Emilia;
- la proposta di variante sottoposta al Comune è volta ad una modifica del layout interno del “*Mercato Coperto*” e della ad esso contigua “*ex Casa dello Studente*” funzionale a ricondurre il compendio al progetto originario (modificato nell’anno 2012) e volta alla creazione di un food market, per una superficie di vendita dedicata all’alimentare non inferiore ai 1.000 metri quadrati, progettualmente riletto e

attualizzato attraverso il recepimento di quanto è venuto affinandosi nel settore del gusto e del cibo, settore in continua, evoluzione operativa e concettuale;

- gli approfondimenti hanno condotto a ipotizzare soluzioni di layout che, nella assenza di qualsivoglia alterazione dei caratteri strutturali e identitari del bene culturale secondo le coordinate già attuate, tendono ad attingere gli obiettivi individuati attraverso alcuni elementi essenziali di aggiornamento che toccano, in via assolutamente preponderante, le partizioni interne, gli aspetti tecnologici, gli arredi;
- la proposta di variante alla concessione è stata elaborata escludendo oneri aggiuntivi, finanziari o di altra natura, a gravare la Pubblica Amministrazione, essendo previsto che l'intero costo dell'intervento sia sostenuto dal Concessionario e che si raggiunga l'equilibrio economico-finanziario della Concessione all'interno dell'attuale termine finale di durata della stessa;

Dato atto che

- la proposta di variante ha trovato espressione nella elaborazione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica, sottoposto dal Concessionario alla attenzione di questo Comune al fine di consentire una disamina preliminare sotto il profilo tecnico e finanziario, prodromica alla possibile definizione di una intesa in ordine al percorso procedimentale e sostanziale volto alla approvazione di variante alla Concessione;
- intendendo perseguire l'obiettivo della più rapida definizione degli aspetti prodromici all'attuazione dell'intervento, il Concessionario ha altresì anticipato, rispetto a quelle che saranno le determinazioni del Comune in ordine alla proposta di variante alla Concessione, la predisposizione degli elaborati architettonici dell'intervento prefigurato, sviluppandoli a livello di progetto definitivo e determinando così i presupposti da un lato per la attivazione del percorso istruttorio funzionale alla verifica della sussistenza delle condizioni per la definizione di un atto di accordo, dall'altro lato per la sottoposizione, da parte del Comune, alla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, degli elaborati necessari e opportuni per la autorizzazione dell'intervento in variante ai sensi dell'articolo 21 del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
- la Relazione Tecnica del progetto definitivo che accompagna la richiesta di autorizzazione rivolta alla Soprintendenza, da aversi qui per richiamata e trascritta

indica quelle che sono le finalità, culturali, sociali, di identità urbana perseguite tramite l'intervento proposto;

- con atto in data 14 luglio 2021 La Galleria ha trasmesso al Comune gli elaborati del progetto di fattibilità tecnica ed economica, gli elaborati del progetto architettonico sviluppati a livello di progetto definitivo, il piano economico finanziario del prospettato intervento in variante, formulando *“proposta per la definizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 legge 07 agosto 1990 n. 241 avente ad oggetto la approvazione di variante alla concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia, ai sensi degli articoli 114, 132 e 142 d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163”*, proposta al cui contenuto si rinvia;
- ricevuta la proposta da parte de La Galleria, il Comune ha attivato un percorso di analisi volto a verificarne, per quanto di propria competenza in relazione agli elementi di pubblico interesse sottesi, da un lato la ammissibilità e la fondatezza, dall'altro la coerenza con gli obiettivi strategici, urbanistici, edilizi e sociali individuati da esso Comune per la riqualificazione della Città Storica;
- il Comune ha altresì provveduto ad inoltrare alla Soprintendenza con atto prot. 167749 in data 23 luglio 2021, richiesta di rilascio di autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 d.lgs. 42/2004;
- l'analisi in merito ai contenuti tecnici della proposta è stata condotta dal Comune in conferenza di servizi interna, conferenza i cui esiti cono compendati nel verbale conclusivo sottoscritto in data 19 ottobre 2021 in atti di PG 225104, verbale, al cui contenuto si rinvia, mediante il quale *“la Conferenza delibera all'unanimità dei componenti parere favorevole all'accoglimento della proposta per la definizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 legge 07 agosto 1990 n. 241 avente ad oggetto la approvazione di variante alla concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia, ai sensi degli articoli 114, 132 e 142 d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163”*;
- con atto in data 30 settembre 2021 prot. 23239-P la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, ai sensi dell'articolo 21 comma 4 d.lgs. 42/2004, ha autorizzato, impartendo prescrizioni, il Comune di Reggio Emilia alla realizzazione dei lavori all'interno del

Mercato Coperto in conformità al Progetto Definitivo trasmesso in data 23 luglio 2021 con atto prot. 167749;

Considerato che

- è oggettivamente riscontrabile quanto prospettato dal Concessionario in relazione alla modestia degli apporti sino ad oggi arrecati dal Mercato Coperto all'attingimento delle funzioni, di prioritario pubblico interesse, individuate dal Comune al momento della pubblicazione degli atti ad evidenza che hanno condotto alla attuazione dell'intervento, la struttura, non essendo stata pienamente in grado, sino ad ora, di interpretare quel ruolo significativo nel percorso di ricucitura, riqualificazione e rigenerazione del Centro Storico della Città che era atteso all'atto della Concessione;
- l'analisi della etiologia del mancato attingimento degli obiettivi individuati e attesi, accanto a fattori di carattere eccezionale, oggettivamente determinanti (la crisi economica che ha avuto inizio nell'anno 2008 e che ha trascinato i propri effetti quantomeno sino agli anni 2013-2014; la crisi dei debiti sovrani; l'emergenza sanitaria protrattasi per gli anni 2020 e 2021), vede la presenza di fattori specifici, legati alla lettura che la gestione dell'intervento ha saputo dare delle azioni necessarie per il più efficace sviluppo delle considerevoli potenzialità del Mercato Coperto e della ex Casa dello Studente, strutture vocate per essere polo di attrattività, volano per il sorgere di nuove iniziative, incubatore per esperienze imprenditoriali di significativo respiro;
- la risoluzione, efficace a far data dal 31 dicembre 2021, del rapporto contrattuale di locazione con l'unico operatore attualmente insediato all'interno del Mercato Coperto, connota di ulteriori elementi potenzialmente negativi la situazione gestionale, aprendo prospettive di possibile degrado dell'ambito, prospettive alle quali una adeguata azione amministrativa deve saper opporre misure idonee ed efficaci;
- sotto il profilo tecnico giuridico, la ammissibilità di modifiche alla progettazione, con oneri assunti dal Concessionario integralmente a proprio carico, trova fonte di legittimazione normativa e convenzionale, una volta che sia verificato il permanere dell'equilibrio economico finanziario tramite adeguato aggiornamento del PEF, nel disposto dell'articolo 132 comma 3 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 così come nel disposto dell'articolo XII della Convenzione 2012, che richiama esplicitamente

l'articolo 132 d.lgs. 163/2006 "*per eventuali varianti che la concessionaria intendesse apportare al Mercato Coperto nel corso dei lavori*";

- l'intervento prefigurato dal Concessionario con oneri integralmente a proprio carico, trova piena coerenza con gli obiettivi di interesse pubblico individuati dalle Linee di Mandato 2019-2024 presentate al Consiglio Comunale in data 09 luglio 2019, con particolare riguardo alla Linea Strategica 1 "*Partecipazione e cura della Città*", direttrice di intervento "*Città Storica e promozione Territoriale*";
- le modifiche che il Concessionario propone di realizzare e gestire offrono una risposta propositiva, con lo sguardo proiettato in avanti, ad una situazione problematica, a tutt'oggi ingravescente, indotta dall'emergenza sanitaria, risposta che si connota: (i) per un positivo recupero, sotto i profili architettonico, compositivo, funzionale, del genius loci di un importante bene culturale; (ii) per una radicale riqualificazione del progetto gestionale, volta al ripristino della originaria articolazione su una pluralità di esercizi commerciali di piccole e medie dimensioni, idonea ad accentuare la funzione attrattiva e sinergica tra le varie realtà che verranno ad insediarsi; (iii) per una conversione dell'offerta verso il settore del cibo (per il quale si prevede una occupazione di spazi non inferiore a 1.000 mq. di superficie di vendita) e della ristorazione, settori più di altri favorevoli la creazione e l'estensione dell'"*effetto Città*", evocativo di socialità, di scambio culturale, di interlocuzioni; (iv) per la riconsegna di uno spazio pubblico alla permeabilità, al passeggio, al possibile smarrirsi del flaneur, al girovagare degli abitanti consapevoli del tessuto urbano;
- le soluzioni progettuali prospettate dal Concessionario risultano coerenti con la funzione storicamente assolta dal luogo e si caratterizzano per un completo rispetto delle caratteristiche architettoniche del bene culturale, come peraltro confermato dalla competente Soprintendenza tramite il rilascio della autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 d. lgs. 42/2004;
- il Piano Economico Finanziario evidenzia e comprova il permanere dell'equilibrio della Concessione anche a fronte di un ulteriore investimento di circa 2 milioni di euro, investimento che non grava in alcun modo questa Amministrazione di oneri aggiuntivi e che trova copertura nella percezione di un canone medio, che è previsto si collochi, a regime, tra i 275 e i 325 euro/mq/anno;
- il mutamento della tipologia degli esercizi così come dei settori merceologici insediati (con almeno 1.000 mq. di superficie di vendita dedicata all'alimentare) è

coerente con gli usi e le funzioni già previsti dal vigente strumento urbanistico e non necessita di interventi a livello di pianificazione e programmazione, fermi restando gli adempimenti normativamente previsti per l'esercizio delle singole attività;

- la *“Relazione in ordine alla caratterizzazione commerciale e alla tipizzazione attrattiva del Mercato Coperto”* predisposta dal Concessionario, da aversi qui richiamata, evidenzia diffusamente la concezione evoluta che si intende dare al mercato, in linea con le più recenti esperienze di mercato metropolitano di Torino, Milano, Firenze, Roma e con una particolare attenzione alle produzioni tipiche e locali, in funzione di una caratterizzazione dell'offerta attenta al territorio;
- l'Atto di Accordo definisce altresì precisi impegni, assunti dal Concessionario, in ordine alle modalità di partecipazione e di coinvolgimento nel progetto delle realtà commerciali interessate ad insediarsi all'interno del Mercato Coperto, impegni articolati su incontri, con le associazioni e diretti, rivolti prioritariamente al coinvolgimento di operatori locali, creazione di un sito web con link per presentazioni di candidature spontanee, valutazione delle proposte sulla base di considerazioni imprenditoriali che tengano conto della caratterizzazione commerciale che si è individuata per il sito;

dato atto che

- i profili di rilevante e prioritario interesse pubblico per la comunità locale sottesi alla definizione della intesa procedimentale sono evidenziati dai contenuti dell'Atto di Accordo, che si unisce in copia alla presente deliberazione in uno con i suoi allegati, nonché da quanto sopra evidenziato, contenuti che sono pienamente coerenti con gli obiettivi strategici individuati dalla Amministrazione mediante le proprie linee di mandato e i propri strumenti di programmazione;
- i profili di legittimità giuridica, di sostenibilità economico finanziaria, di correttezza dello sviluppo procedimentale ipotizzato sono stati affrontati in sede tecnica dalla Conferenza di Servizi conclusasi in data 18 ottobre 2021 con esito positivo;
- la coerenza dell'intervento con i profili di tutela del bene culturale è stata valutata positivamente dalla competente Soprintendenza, che ne ha autorizzato l'attuazione ai sensi dell'articolo 21 del d.lgs. 42/2004;
- la proposta di variante alla concessione non comporta alcun onere aggiuntivo di carattere finanziario o economico per l'Amministrazione, essendo previsto che

l'intero costo dell'intervento sia sostenuto dal Concessionario mantenendo l'equilibrio economico finanziario all'interno dell'attuale termine finale di durata della concessione, con positivi riflessi diretti sul patrimonio dell'ente;

- la competenza per la approvazione del presente accordo è attribuita a questa Giunta Comunale, ai sensi dell'articolo 11 comma 4 bis della legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 48 comma 2 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Visti:

- gli atti pregressi assunti da questa Amministrazione, qui richiamati e da aversi per integralmente trascritti;
- l'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241;
- il d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, in particolare gli articoli 132, 114 e 142;
- il parere di cui all'articolo 49 comma 1 d.lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere di cui all'articolo 49 comma 1 d.lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità contabile;
- l'esito della votazione

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

- di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, l'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241, in uno con i suoi allegati, per la condivisione del procedimento e dei contenuti di variante alla concessione per la progettazione costruzione e gestione del Mercato Coperto in Reggio nell'Emilia, Atto di Accordo nel testo che si allega, quale parte integrante e sostanziale del presente atto di deliberazione quale **Allegato 1**;
- di conferire mandato affinché il Dirigente Coordinatore Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali del Comune, proceda, nelle forme di rito, alla stipula dell'Atto di Accordo in conformità allo schema qui approvato, con facoltà di apportare eventuali precisazioni, rettifiche o lievi variazioni formali e non sostanziali che non modifichino in concreto il costituendo rapporto convenzionale.

Inoltre

Ritenuto che ricorrono particolari motivi di urgenza in ragione della necessità, segnalata dal Concessionario, di procedere alla approvazione della variante e alla realizzazione dei lavori per consentire l'apertura entro la primavera 2022;

Visto l'articolo 134 comma 4 del d.lgs. 267/2000 s.m.i.;

Con voti unanimi, palesemente espressi

DELIBERA

di dichiarare il presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

PRATISSOLI Alex

IL SEGRETARIO GENERALE

GANDELLINI Dr. Stefano