

Proponente: A5.C
Proposta: 2022/258

del 25/05/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 970

del 25/05/2022

**PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E PROGETTI
SPECIALI**

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: VARIANTE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 114, 132 e 142 D.LGS. 12 APRILE 2006 N. 163, ALLA CONCESSIONE DI PROGETTAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO, RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL MERCATO COPERTO DI REGGIO EMILIA (CUP C89J22001180007 CIG 9100032FF4)-AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO ESECUTIVO APPROVATO CON D.D. R.U.D. 308 DEL 22 FEBBRAIO 2022

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29/03/2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2022 -2024 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione)
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 16/04/2022 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione – Risorse finanziarie 2022/24 per macro obiettivi ed allegati;
- con provvedimento del Sindaco PG/2020/0025244 del 31/01/2020 si è disposta l'attribuzione degli incarichi dirigenziali a decorrere dal 01/02/2020 ed è stato conferito all'Arch. Massimo Magnani l'incarico di Dirigente dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali
- il Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.lgs. 50/2016 è individuato come dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2020-2022 nella figura del dirigente arch. Massimo Magnani.

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 autorizzazione 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;
- la Giunta Comunale del Comune di Reggio Emilia, 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 una 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;
- il Concessionario ha verificato l'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 alle successivamente intervenute 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 sono compendati nel verbale conclusivo sottoscritto in data 19 ottobre 2021, 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:

- la Giunta Comunale, con propria deliberazione 21 ottobre 2021 n. 188 I.D., ha approvato Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della Legge 241/1990 tra il 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;
- la Giunta Comunale, con la propria delibera, da aversi qui integralmente richiamata ad integrare le motivazioni della presente Determinazione, ha rilevato come fosse oggettivamente riscontrabile la 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 di riqualificazione, 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 sino a quella data insediato all'interno del Mercato Coperto, ha connotato di ulteriori elementi potenzialmente negativi la situazione gestionale;
- 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"*;

- 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 il Bilancio del Comune 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.

Dato atto che:

- in data 4 novembre 2021 il Comune e la Galleria s.r.l. hanno stipulato, al numero 163 Repertorio Contratti, Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/1990 nel testo approvato dalla Giunta Comunale con la richiamata delibera 21 ottobre 2021 n. 188 I.D. (nel seguito, *"Atto di Accordo"*, Atto di Accordo da aversi qui per integralmente richiamato ad integrare le motivazioni della presente Determinazione;
- l'Atto di Accordo reca, quale allegato, un progetto di fattibilità tecnica ed economica, integrato sulla base di quanto richiesto dal Comune, che delinea i contenuti tecnici della variante prefigurata e assentita dal Comune con la sottoscrizione del medesimo Atto di Accordo;
- l'Atto di Accordo prevede l'impegno del Concessionario: (i) ad elaborare e redigere, sviluppando il progetto di fattibilità tecnica ed economica, un progetto esecutivo in variante dell'Intervento; (ii) ad acquisire dagli enti competenti i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta necessari per la sua approvazione; (iii) ad acquisire la verifica preventiva del progetto esecutivo; (iv) ad acquisire l'asseverazione del Piano Economico Finanziario, parte costituente della proposta di variante alla Concessione; (v) a depositare presso il Comune il progetto esecutivo in uno con il rapporto di verifica, con il Piano Economico Finanziario asseverato, con la bozza di convenzione relativa alla modifica della Concessione;
- in data 10 febbraio 2022 ai P.G. 40498 e 40503 del 15 febbraio 2022 nonché in data 17 febbraio 2022 al P.G. 45257 il Concessionario ha rassegnato a questo R.U.P., a mezzo di posta elettronica certificata, gli elaborati della Variante alla Concessione di progettazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto in Reggio nell'Emilia, chiedendone l'approvazione in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo;
- gli atti depositati dal Concessionario constano: (i) del Piano Economico Finanziario asseverato in data 17 dicembre 2021 a cura di G.R. & Partners s.r.l., società autorizzata all'esercizio dell'attività di organizzazione e revisione contabile di aziende di cui alla legge 1966/1939, autorizzata con Decreto del MISE del 18 ottobre 2017 (nel seguito, *"Piano Economico Finanziario"* o *"PEF"*); (ii) del testo della Convenzione da stipularsi ai sensi dell'articolo 153 del D.Lgs.163/2006, in parziale sostituzione, all'esito di seconda variante, della Convenzione sottoscritta in data 23 marzo 2012 al n. 109.322 rep. – 29335 racc., a propria volta stipulata in sostituzione, all'esito di una prima variante, della Convenzione sottoscritta in data 30 dicembre 2008 al n. 103.146 rep. – 24872 racc., in relazione alla concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia (nel seguito, *"Convenzione"*); (iii) del Progetto Esecutivo costituito dagli elaborati di cui infra; (iv) del Rapporto di verifica ai sensi dell'articolo 93 comma 6 e dell'articolo 112 d.lgs. 163/2006 nonché degli articoli 44 e seguenti d.p.r. 207/2010, elaborato in data 17 febbraio 2022 dall'ing. Salvatore Vera, tecnico abilitato;

Dato ancora atto che:

- questo RUP, ricevuto dal Concessionario il PEF asseverato nonché il Progetto Esecutivo della prefigurata Variante e il Rapporto conclusivo di verifica, redatto ai sensi dell'articolo 54 comma 7 d.lgs. 163/2006 e attestante: (i) qualità documentale (completezza, chiarezza, adeguatezza); (ii) affidabilità dei dati e dei metodi assunti; (iii) conformità ai requisiti del DPP (normativi, committente, utente); (iv) specifiche funzionali, prestazionali e tecniche; (v) efficacia ed efficienza della soluzione progettuale, ha provveduto alle loro disamina ai fini della validazione, ai sensi degli articoli 93 comma 6 e 112 del d.lgs. 163/2006 e dell'articolo 55 del d.p.r. 207/2010;
- con atto in data 22 febbraio 2022 acquisito al P.G. 47699, questo RUP: (i) vista la relazione di asseverazione al Piano Economico Finanziario; (ii) preso atto della autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 21 comma 4 d.lgs. 42/2004 in data 30 settembre 2021 prot. 23239-P dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara; (iii) preso atto del Parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco rilasciato in data 23 dicembre 2021 P.G. 21130 Pratica 45879, ha validato *"ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 93 comma 6 e all'articolo 112 d.lgs. 163/2006 nonché dell'articolo 55 d.p.r. 207/2010, il Progetto Esecutivo della Variante architettonica e della componente finanziaria dell'intervento quali componenti essenziali - come previsto dall'Atto di Accordo - della 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 il medesimo provvedimento di validazione in data 22 febbraio 2022 questo RUP ha disposto che la possibilità di dare esecuzione alle opere relative alla sistemazione di Piazza Scapinelli di cui all'elaborato progettuale identificato dalla sigla alfanumerica ARCH_ESEC_23, fosse condizionata alla positiva acquisizione della relativa autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 d.lgs. 42/2004 da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- ancora con il provvedimento di validazione in data 22 febbraio 2022 questo RUP, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 106 comma 1 del d.p.r. 207/2010, ha attestato positivamente (i) la accessibilità delle aree e degli immobili interessati dai lavori secondo le indicazioni risultanti dagli elaborati progettuali; (ii) l'assenza di impedimenti sopravvenuti rispetto agli accertamenti effettuati prima dell'approvazione del progetto; (iii) la realizzabilità del progetto anche in relazione al terreno, al tracciamento, al sottosuolo ed a quanto altro occorre per l'esecuzione dei lavori;

Considerato che:

- con comunicazione in atti di PG 12095 del 24/05/2022, il Concessionario ha segnalato che:
 - a)** con Lettera di Invito datata 1° marzo 2022 la scrivente Società aveva invitato n. 8 (otto) operatori economici (gli Operatori) a partecipare alla Procedura;
 - b)** a seguito della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, nella riunione del 23 marzo 2022 il seggio di gara - nominato dalla Società con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2022 – constatava e prendeva atto dell'esito negativo della Procedura in considerazione: (i) della ricezione di apposita lettera di diniego alla partecipazione alla Procedura da parte di n. 2 (due) Operatori, (ii) dell'esclusione di n. 1 (un) Operatore ai sensi dell'art. 76, comma 2-bis, del Codice degli Appalti per mancanza della documentazione comprovante la sussistenza di alcuni requisiti obbligatori richiesti dalla normativa vigente, nonché (iii) della mancata partecipazione alla Procedura da parte dei residui n. 5 (cinque) Operatori;
 - c)** che la mancata partecipazione alla Procedura ad opera delle ditte invitate a presentare offerta è da attribuirsi alla mutata situazione di mercato connessa con l'evoluzione della pandemia da COVID-19 e agli effetti economici generati dall'attuale situazione politica internazionale, che ha determinato – come noto – un consistente incremento dei costi dei materiali da costruzione, oltre che degli oneri di trasporto delle materie prime.

Rilevato che:

- alla luce del suddetto esito della Procedura, nonché in considerazione delle cause alla stessa sottese, la scrivente Società intende indire una nuova procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lettera b), del D.L. 16 luglio 2020 n. 76, convertito in legge 11 settembre 2020 n. 120, e dell'articolo 63 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, e ciò sulla base di un importo complessivo dell'appalto in oggetto incrementato (in virtù delle motivazioni sopra delineate) rispetto all'originario importo posto a base di gara, ed equivalente ad una somma complessiva pari ad Euro 1.186.633,27, IVA esclusa.

Verificato che:

- il predetto incremento non comporta alcuna modifica, né integrazione, della documentazione tecnica e giuridica costituente la variante alla *“Concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia con cessione di proprietà superficiaria”* già oggetto di approvazione con provvedimento dirigenziale n. 308 del 24 febbraio 2022 a firma del Dirigente, Arch. Massimo Magnani, ad eccezione degli allegati tecnici a supporto del suddetto importo incrementato dell'appalto;

Preso atto della nota di trasmissione dell'aggiornamento del progetto Esecutivo in atti di PG 12095 del 24/05/2022 in cui si dichiara ed attesta che l'incremento dei costi dell'intervento per le motivazioni sopraelencate *non determina, in ragione della sua entità e della durata della concessione in oggetto, alcuna variazione dell'equilibrio economico-finanziario della concessione e, dunque, non necessita della predisposizione di un nuovo Piano Economico Finanziario, trovando esso incremento ampia compensazione finanziaria nelle marginalità attive previste dal Piano asseverato già presente agli atti di codesto Concedente.*

Visto:

- il rapporto di verifica dell'aggiornamento del Progetto Esecutivo a firma del Responsabile del Procedimento nominato dalla Società, ing. Salvatore Vera in atti di PG 12095 del 24/05/2022;

- la validazione ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 93 comma 6 e all'articolo 112 d.lgs. 163/2006 nonché dell'articolo 55 d.p.r. 207/2010, dell'aggiornamento del Progetto Esecutivo della Variante architettonica del RUP del 25/05/2022. in atti di PG 129336

Ritenuto che:

- sussistano i presupposti affinché si dia luogo, in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 stipulato in data 4 novembre 2021 rep n. 163, alla approvazione dell'aggiornamento del Progetto Esecutivo variante al Contratto di concessione *“di progettazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto in Reggio nell'Emilia”*, durante il periodo di efficacia, ai sensi degli articoli 132, 114 e 142 d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 per le motivazioni tutte già esposte nel medesimo Atto di Accordo e nella precedente premessa, preso atto degli intervenuti assensi, autorizzazioni e nulla osta nonché della intervenuta validazione del Progetto Esecutivo sulla base del Rapporto di verifica;

Visto

- la comunicazione in atti di PG 12099, 12102, 12103, 12105, 12110 del 24/05/2022 con la quale il Concessionario, La Galleria srl, ha rassegnato al Responsabile Unico del Procedimento per l'approvazione da parte del Concedente Comune di Reggio Emilia secondo quanto previsto dall'Atto di Accordo sottoscritto N. Rep 163 del 4 novembre 2021 gli elaborati di AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO ESECUTIVO APPROVATO CON D.D. R.U.D. 308 DEL 22 FEBBRAIO 2022 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;
- il Quadro economico dell'intervento di seguito riportato:

A IMPORTO LAVORI**OPERE EDILI – ex Mercato Coperto ed ex Casa dello Studente**

A.1.1	Opere provvisionali e accantieramento	30.388,65 €	
A.1.2	Demolizioni e Rimozioni	14.023,78 €	
A.1.3	Pareti divisorie e Controsoffitti	54.064,70 €	
A.1.4	Serramenti e lattonerie	74.953,89 €	
A.1.5	Finiture e pavimenti	49.690,40 €	
A.1.6	Assistenze impianti	16.854,88 €	
A.1.7	Posa rete scarichi, aspirazione, rete idrica e rispristini	104.368,53 €	
A.1.8	Posa impianto elettrico e rispristini	6.132,64 €	
A.1.9	Opere strutturali	44.688,66 €	
TOTALE OPERE EDILI – ex Mercato Coperto ed ex Casa dello Studente			395.166,13 €
A.2	OPERE EDILI - Aree esterne		
A.2.1	Opere esterne	28.102,90 €	
A.2.2	Riqualificazione Piazza Scapinelli	38.146,45 €	
TOTALE OPERE EDILI - Aree esterne			66.249,35 €
A.3	IMPIANTI TECNOLOGICI		
A.3.1	Impianti Meccanici	486.906,32 €	
A.3.2	Impianti Elettrici	225.913,62 €	
TOTALE IMPIANTI TECNOLOGICI			712.819,94 €
A.5	COSTI DELLA SICUREZZA DIRETTI		
A.5.1	Costi della sicurezza	12.397,85 €	
TOTALE COSTI DELLA SICUREZZA DIRETTI			12.397,85 €
TOTALE LAVORI A CORPO			1.174.235,42 €
TOTALE LAVORI E ONERI SICUREZZA			1.186.633,27 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
B.1	I.V.A. 10% su importo lavori e oneri della sicurezza	118.663,33 €	
B.2	Spese tecniche (contributi inclusi)	165.800,00 €	
B.3	Incentivo DGLS 50/2016	23.733,00 €	
		50.346,00 €	
B.4	I.V.A. su spese tecniche e contributi		
B.5	Imprevisti e arrotondamenti	58.711,77 €	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE			417.254,10 €
TOTALE COMPLESSIVO			1.603.887,37 €

Preso atto che gli elaborati tecnici dell'aggiornamento del progetto esecutivo approvato con provvedimento dirigenziale n. 308 del 24 febbraio 2022 redatti a supporto del suddetto importo incrementato dell'appalto maturato a seguito delle sopravvenute circostanze predette non comportano alcuna modifica, né integrazione sostanziale della documentazione tecnica e giuridica costituente la variante alla *“Concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia con cessione di proprietà superficiaria”*

Visti e richiamati:

- il d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, nel testo vigente alla data di pubblicazione degli atti della procedura di gara;
- il d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207;
- il d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti nel testo vigente;

Dato atto che al presente atto sono allegati, a costituirne parte integrante, l'aggiornamento del Progetto Esecutivo approvato con provvedimento dirigenziale n. 308 del 24 febbraio 2022

Dato altresì atto che:

- in ordine al presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in merito alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'articolo 147 bis del d.lgs. 267/2000;
- non sussistono i presupposti per la acquisizione del parere contabile, non essendo prevista alcuna variazione nelle entrate e nelle uscite dell'ente;

determina

- a. di confermare e fare proprio, quale parte integrante e costitutiva della presente determinazione, quanto dedotto, indicato e dichiarato nella sopra estesa premessa;
- b. di approvare, per le motivazioni e per le finalità indicate in premessa, nel corso della sua efficacia, l'aggiornamento del Progetto Esecutivo relativo alla variante alla *“Concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia con cessione di proprietà superficiaria”* disciplinata dalle Convenzioni 30 dicembre 2008 rep. 103.146, aggiornato/modificato dalla Convenzione 23 marzo 2012 rep. 109.322 e dalla Convenzione del 04 maggio 2022, allegato alla presente determinazione anche se ad essa materialmente non unito, ma conservato agli atti del Comune al P.G. 125313 del 23/05/2022.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.