

Proponente: A5.E
Proposta: 2025/720

del 14/05/2025



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 796

del 14/05/2025

SVILUPPO SOSTENIBILE

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: PR FSE+ EMILIA-ROMAGNA 2021-2027 PRIORITÀ 3 OB. SPECIFICO 4.11-PROGETTO DI RESTAURO E VALORIZZAZIONE DELLA REGGIA DUCALE DI RIVALTA-ATTIVITA' DI PAESAGGIO: ATTIVITA' E SERVIZI MULTILIVELLO, INTEGRATI E SINERGICI PER L'INCLUSIONE SOCIALE, LA FRUIZIONE UNIVERSALE, LA PROMOZIONE DEL CAPITALE UMANO E L'INNOVAZIONE SOCIALE-CUP J89G23000510006 LABORATORIO DI PAESAGGIO: PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE, EX ART. 73 D.LGS 36/2023-PRESA D'ATTO DELLA CONCLUSIONE DELLA PRIMA FASE PROCEDURALE

OGGETTO: PR FSE+ EMILIA-ROMAGNA 2021-2027 PRIORITÀ 3 OB. SPECIFICO 4.11– PROGETTO DI RESTAURO E VALORIZZAZIONE DELLA REGGIA DUCALE DI RIVALTA – ATTIVITA' DI PAESAGGIO: *ATTIVITA' E SERVIZI MULTILIVELLO, INTEGRATI E SINERGICI PER L'INCLUSIONE SOCIALE, LA FRUIZIONE UNIVERSALE, LA PROMOZIONE DEL CAPITALE UMANO E L'INNOVAZIONE SOCIALE*- CUP J89G23000510006-LABORATORIO DI PAESAGGIO: **PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE, EX ART. 73 D.LGS 36/2023 – PRESA D'ATTO DELLA CONCLUSIONE DELLA PRIMA FASE PROCEDURALE.**

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2. nell'ambito del quale è ricompreso il PROGETTO ATUSS REGGIA DUCALE - ATTIVITA' DI PAESAGGIO codice 2025_PG_A553;
- con provvedimento del Sindaco PG/2025/35014 del 10/02/2025 si è disposta l'attribuzione dell'incarico dirigenziale all' arch. Massimo Magnani di Coordinatore dell'Area Sviluppo Sostenibile;
- il Responsabile Unico del Progetto dell'intervento in oggetto, ai sensi dell'Art. 15 del D.Lgs. 36/2023 è individuato nella figura del dirigente arch. Massimo Magnani.
- ai sensi del nuovo Regolamento Comunale dei Contratti approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 15/03/2021, esecutiva in data 30/03/2021, il R.U.P. Tecnico è quello succitato, mentre il Responsabile della Procedura di gara è il Dirigente del Servizio Appalti e Contratti

Premesso inoltre che:

- con deliberazione Giunta Regionale n. 485 del 03/04/2023 è stata approvata la Strategia Territoriale Integrata del Comune di Reggio Emilia denominata "ATUSS_RE_2030";
- con Deliberazione di Giunta Comunale ID N. 126 del 01/06/2023 il Comune di Reggio Emilia ha preso atto dell'approvazione da parte della Regione Emilia Romagna con deliberazione Giunta Regionale n. 485 del 03/04/2023 della Strategia Territoriale Integrata del Comune di Reggio Emilia denominata "ATUSS_RE_2030" ed ha al contempo approvato il documento Strategia Territoriale Integrata del Comune di Reggio Emilia denominata "ATUSS_RE_2030".
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 426 del 20/03/2023 la regione ha approvato lo schema di Investimento Territoriale Integrato – ITI comprensivo dello schema di convenzione in esso prevista, necessario a dare attuazione ai progetti delle ATUSS, ai sensi dei PR FESR e FSE+ 2021-27 e in applicazione dell'art. 28 del Regolamento UE 2021/1060;
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 825 del 22/05/2023 sono stati approvati i progetti dell'Agenda Trasformativa Urbana di Sviluppo Sostenibile – ATUSS - del Comune di Reggio Emilia;

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 1440 del 28/08/2023 è stato adeguato Schema di convenzione ITI approvato con deliberazione di Giunta Regionale 426/2023 ai fini dell'applicazione del criterio del climate proofing alle agende trasformative urbane e sviluppo sostenibile del PR FESR 2021-2027.
- con Delibera di Giunta del Comune di Reggio Emilia n. 262 del 08/11/2023 sono stati approvati lo Schema di investimento territoriale integrato per l'attuazione dell'ATUSS del Comune di Reggio Emilia e i progetti relativi all'agenda trasformativa urbana di sviluppo sostenibile del Comune di Reggio Emilia
- con Determinazione della Regione Emilia Romagna n. 23700 del 10/11/2023 è stato approvato l'Accordo di investimento territoriale integrato tra Regione Emilia-Romagna e il Comune di Reggio Emilia e i progetti relativi all'ATUSS del Comune di Reggio Emilia;
- che in data 16/11/2023 è stato sottoscritto l'ITI tra il comune di Reggio Emilia e la Regione Emilia Romagna per la realizzazione delle operazioni previste dai progetti Atuss;
- con Determina Dirigenziale Num. 27231 del 29/12/2023 la Regione Emilia Romagna ha approvato la concessione dei contributi a valere sui PR 2021-2027 FESR E FSE+.

Visto:

- il Provvedimento Dirigenziale RUAD 1820 del 24/10/2024 con il quale si dispone di procedere ai sensi dell'art 73 del d.lgs. 36/2023, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, all'indizione di procedura competitiva con negoziazione per la selezione del soggetto gestore al quale affidare, mediante concessione di servizi ovvero mediante stipula di diverso contratto di partenariato pubblico privato, l'avvio, lo sviluppo e la gestione del Progetto Laboratorio di Paesaggio e con il quale:

- si approvano il Disciplinare di gara e relativi allegati, come sotto elencati:
 - 1.1 DGR n. 485 in data 3 aprile 2023 avente ad oggetto approvazione secondo gruppo strategie territoriali ATUSS;
 - 1.2 DGC n. 126 in data 1 giugno 2023 di approvazione delle strategie ATUSS del Comune di Reggio Emilia "ATUSS_RE_2030";
 - 1.3 DGR n. 825 in data 22 maggio 2023 di approvazione della Scheda Progetto e autorizzazione alla sottoscrizione dei documenti di Investimento Territoriale Integrato (ITI), in uno con DGR n. 1440 in data 28 agosto 2023 e DGR n. 426 del 20 marzo 2023;
 - 1.4 DGC n. 262 in data 8 novembre 2023 di approvazione dello Schema di ITI e di approvazione definitiva delle Schede Progetto ATUSS;
 - 1.5 Atto convenzionale denominato Investimento Territoriale Integrato (ITI) con relativi allegati sottoscritto in data 16 novembre 2023;
 - 1.6 Determinazione n.6086 in data 26/03/2024 di approvazione dei criteri di ammissibilità dei costi e del Manuale di rendicontazione delle spese;
 - 1.7 Scheda progetto "ATUSS_RE_2023";
 - 1.8 Aggiornamento Quadro Economico scheda progetto "ATUSS_RE_2023" a seguito di richiesta di rimodulazione da parte del Comune del 04/06/2024 in atti di PG153636;
 - 1.9 Studio di fattibilità del Progetto Laboratorio di Paesaggio;
 - 1.10 Elaborati grafici riferiti all'oggetto dello Studio di fattibilità;
 - 1.11 Report del percorso partecipato elaborato dal Politecnico di Milano;

1.12 Schema di Documento Economico, a campo parzialmente aperto, da utilizzare quale guida per la predisposizione del Piano Economico Finanziario;

1.13 Modulo, a campo aperto, da utilizzare quale guida per la predisposizione della Relazione Tecnica-Illustrativa;

1.14 Schema di massima della Convenzione che disciplinerà il rapporto di partenariato pubblico privato o la concessione;

1.15 Codice di Comportamento;

1.16 Informativa Privacy

- si da atto che per il Progetto Laboratorio di Paesaggio, e nello specifico per la sua componente "Attività di Paesaggio", è previsto nel Bilancio Pluriennale del Comune l'importo complessivo di 500.000,00 euro;
- si da atto che il dettaglio degli impegni contabili sarà perfezionato al sorgere dell'obbligazione dell'Ente in fase di aggiudicazione del servizio, i quanto i costi complessivi dell'intervento riportati negli elaborati allegati al presente atto, sono desunti da una stima indicativa precedente alla fasi di contrattazione della procedura competitiva con negoziazione tra le parti, contrattazione che potrebbe determinare variazioni alle singole voci di costo;

- l'Avviso ex allegato II.6 – Parte I lett. C del D.lgs 36/2023 – Indizione prima fase di procedura di gara pubblicato in data 20/11/2024 su SATER- Registro di sistema PI473600-24;

- l'Esito verifica amministrativa fase preliminare – Prima fase procedura di gara Registro di sistema PI463700-24 trasmesso dal Servizio appalti al RUP agli atti di PG 23856 del 28/01/2025 con il quale:

- si attesta che alla procedura di gara (Registro di sistema PI 515743-24) ha partecipato un unico proponente costituitosi in RCT, composto dai seguenti soggetti:
 - Consorzio Solidarietà Sociale Oscar Romero (mandatario con le seguenti consorziate esecutrici: Creative CISE Soc. Coop, Elfo Soc. Coop, Giro del cielo Soc. Coop., La vigna soc. coop., l'Ovile Soc. Coop, Madre Teresa Soc. Coop., Cooperativa sociale Nuovo Raccolto, Coop. Progetto crescere);
 - Dinamica soc. cons. A.R.L (Mandante);
 - Associazione Italiana di architettura del Paesaggio (Mandante);
- si esprime parere favorevole all'ammissione del suddetto proponente alla procedura di gara ai sensi dell'art. I.6.3 del Disciplinare di gara.

- il Verbale fase preliminare datato 20/02/2025 ai sensi dell'art. I.6.3. del Disciplinare di gara con il quale:

- Il Dirigente e RUP:
 1. Istituisce la Commissione Giudicatrice della fase preliminare e della prima fase della procedura in oggetto e nomina quali componenti della suddetta commissione i seguenti soggetti:
 - Massimo Magnani, Dirigente del Comune di Reggio Emilia e RUP, quale Presidente interno;
 - Simona Bianchini, Funzionario del Comune di Reggio Emilia, quale Membro Esperto interno;

- Elisa Bonoretti, Funzionario del Comune di Reggio Emilia, quale Membro Esperto interno.

- La Commissione Giudicatrice:

1. Prende atto delle verifiche sulla regolarità e completezza della documentazione a corredo della Domanda di partecipazione prodotta dalla RCT condotte dal Servizio Appalti e Contratti;

2. Prende atto che ha partecipato alla procedura di gara un unico proponente in RCT con mandatario Consorzio Solidarietà Sociale Oscar Romero e mandanti Dinamica soc. cons. A.R.L e Associazione Italiana di architettura del Paesaggio;

3. Dispone di comunicare al mandatario della RCT Consorzio Solidarietà Sociale Oscar Romero l'ammissione alla successiva negoziazione;

4. Provvede all'acquisizione e valutazione della offerta iniziale in sedute riservate.

5. Provvede alla comunicazione al proponente dell'avvio della fase di consultazione e negoziazione della offerta iniziale invitando lo stesso a mezzo pec ad un incontro finalizzato all'illustrazione e sviluppo della proposta presentata

- il Verbale della seduta riservata della Commissione giudicatrice composta da arch. Massimo Magnani, arch. Simona Bianchini, ing. Elisa Bonoretti relativo all'incontro tenutosi in data 25/02/2025 ai sensi dell'art. I.6.4 del Disciplinare di gara per esaminare l'offerta iniziale pervenuta agli atti di PG 23856 del 28/01/2025 (Registro di sistema SATER PI463700-24) presentata dall'operatore economico RCT composto dal Consorzio Solidarietà Sociale Oscar Romero (mandatario) e dalle mandanti Dinamica soc. cons. A.R.L e Associazione Italiana di architettura del Paesaggio;

- il Verbale della prima seduta di consultazione e negoziazione dell'offerta ai sensi dell'art. I.6.6 e I.6.7 del Disciplinare di gara relativo all'incontro tenutosi in data 28/2/2025 per l'illustrazione e sviluppo della proposta presentata alla presenza della Commissione Giudicatrice e del legale rappresentante della costituenda RTP coadiuvato da soggetti, muniti di procura speciale loro conferita da parte dei suddetti rappresentanti;

- le Integrazioni trasmesse a mezzo pec agli atti di PG 79290 del 20/03/2025 ai sensi dell'art. I.6.8 del Disciplinare di gara dall'operatore economico;

- il Verbale della seconda seduta di consultazione e negoziazione dell'offerta ai sensi dell'art. I.6.6 e I.6.7 del Disciplinare di gara relativo all'incontro tenutosi in data 25/3/2025 per lo sviluppo della proposta presentata alla presenza della Commissione Giudicatrice e del legale rappresentante della costituenda RTP coadiuvato da soggetti, muniti di procura speciale loro conferita da parte dei suddetti rappresentanti;

- il Verbale della seduta riservata conclusiva della Commissione giudicatrice composta da arch. Massimo Magnani, arch. Simona Bianchini, ing. Elisa Bonoretti relativo all'incontro tenutosi in data **10/04/2025** ai sensi dell'art. I.6.10 del Disciplinare di gara, con il quale:

- la Commissione Giudicatrice ha ritenuto all'unanimità che, ai sensi dell'art. I.6.10 del Disciplinare di gara, si siano determinati i presupposti tecnici e funzionali per concludere la negoziazione nel rispetto dei 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di avvio di cui al punto I.6.4 dello stesso Disciplinare, disponendo di provvedere a comunicare il Verbale al RUP affinché assuma le determinazioni di competenza;
- la Commissione Giudicatrice ai sensi dell'art. I.6.10 del Disciplinare di gara dopo avere dato conto del combinato disposto tra l'analisi dell'offerta iniziale, le risultanze delle fasi di dialogo nonché delle integrazioni trasmesse a mezzo pec agli atti di PG 79290 del 20/03/2025 dall'operatore economico, ha elaborato i contenuti emersi nella prima fase procedurale riportandoli nel documento **"Aggiornamento della soluzione progettuale presentata in fase di negoziazione in base alle esigenze della stazione appaltante"**, da trasmettere al RUP ai fini della sua approvazione e del suo

successivo utilizzo per la predisposizione della base di gara per lo svolgimento della Seconda fase procedurale;

- la Commissione Giudicatrice ha ritenuto che si sia raggiunto un livello di elaborazione della proposta progettuale che viene reputato quale sufficiente presupposto per invitare l'operatore economico, ai sensi dell'art. I.7.1 del Disciplinare di Gara, alla Seconda Fase Procedurale nell'ambito della quale verrà trasmessa la "Lettera di Invito a formulare l'Offerta finale";

Visti inoltre:

- la richiesta di stima del canone di concessione dei locali ubicati al piano rialzato del Palazzo Ducale, da gestire in concessione nell'ambito della procedura in oggetto, inoltrata al Servizio Patrimonio in atti di PG 122856 del 13/05/2025 che riporta la descrizione della destinazione d'uso che verrà impressa ai locali oggetto di stima nell'ambito dello sviluppo del progetto Laboratorio di Paesaggio, in particolare: *"... locali del piano rialzato porzione est del Palazzo Ducale costituiti da uffici, co-working, laboratorio, riunioni, ..., un locale per momenti di aggregazione e assembleari, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, ... da destinare a sede e luogo di sviluppo del progetto Laboratorio di Paesaggio. Tali spazi dovranno rispondere ad una plurima funzione pubblica e d'interesse pubblico: (i) quella funzionale allo sviluppo delle Attività e servizi multilivello, integrati e sinergici per l'inclusione sociale, la fruizione universale, la promozione del capitale umano e l'innovazione sociale, co-finanziato dal Comune di Reggio Emilia e dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito del PR FSE+ EMILIA-ROMAGNA 2021-2027, Priorità 3 Inclusione sociale Obiettivo specifico 4.11 (Attività di Paesaggio); (ii) quella funzionale allo sviluppo di attività formative e di apprendistato professionale (Scuola di Paesaggio); (iii) quella finalizzata a favorire momenti di collaborazione e interazione tra il comune e/o altri soggetti pubblico/privati nell'ambito del complessivo progetto d'interesse collettivo finalizzato alla valorizzazione del complesso monumentale;*

- la Relazione di *"stima del canone di concessione di porzioni immobiliari facenti parte del complesso monumentale "Reggia Ducale di Rivalta"* in atti di PG 123916 del 14/05/2025, mediante la quale il Servizio Gestione del Patrimonio del Comune: (i) provvede alla elaborazione e determinazione, in via estimativa, del *"canone di concessione esigibile per i locali oggetto di stima, indipendentemente dalle indicazioni dell'uso e delle finalità della loro futura assegnazione, che saranno, invece, oggetto di diverse considerazioni, in diverse sedi ed atti"*; (ii) specifica che *"si ritiene che i locali in oggetto, da un lato possano essere considerati ed equiparati ad altri spazi ad uso ufficio, e soggetti alle stesse regole e tendenze del mercato immobiliare..."*; (iii) stima, sulla base dei parametri richiamati, che il canone annuo di concessione sia pari a 37.500,00 euro/anno;

- la Commissione Giudicatrice ha ritenuto di rimettere alle determinazioni del RUP e degli organi di governo la congruità del canone di concessione proposto dall'operatore economico, pari a 5.000,00 euro/anno, quale utile base di gara;

- l'offerta tecnica presentata nell'ambito della Prima Fase Procedurale dall'operatore economico per lo sviluppo del Laboratorio di Paesaggio, offerta che conferma e amplifica la richiesta di servizi pubblici e d'interesse pubblico posti a base della procedura competitiva con negoziazione dal Comune, proponendo, in sintesi per gli otto anni di durata della concessione, lo svolgimento:

- di 9 attività/anno per la sezione del Laboratorio di Paesaggio definita "Attività di Paesaggio" finalizzata all'inclusione sociale, per un totale di annuo di 118 incontri, 24 visite guidate, 1 corso e 1 campo estivo di 10 settimane;

- di 10 attività/anno per la sezione del Laboratorio di Paesaggio definita “Scuola di Paesaggio”, finalizzata alla formazione per un totale di annuo di 3 master, 3 workshop, 4 corsi;
 - di 4 attività/anno per la valorizzazione del bene culturale nell’ambito del più esteso Progetto Ducato Estense finanziato dal Ministero dei Beni Culturali, per un totale di 24 visite e 10 incontri;
- lo schema di Piano Economico Finanziario (PEF) allegato all’offerta tecnica presentata dall’operatore economico dal quale si evince per gli otto anni di concessione dell’immobile:
- un investimento complessivo per lo sviluppo del Laboratorio di Paesaggio pari ad euro 1.515.191,00 di cui 461.000,00 euro co-finanziati dalla Regione e da Comune nell’ambito del PR FSE+ EMILIA-ROMAGNA 2021-2027 (Priorità 3 Inclusione sociale Obiettivo specifico 4.11) e 1.054.191,00 euro finanziati direttamente dall’operatore economico;
 - un investimento specifico sull’immobile e sulle aree del Parco pari a 130.000 euro (84.000,00 per l’arredo dell’immobile e 46.000,00 per allestimenti specifici nel Parco);
 - l’assunzione a proprio carico di tutte le spese gestionali dell’immobile in concessione (manutenzione ordinaria, utenze, pulizia e spese generali di funzionamento);
 - la proposta di un canone annuo per la concessione del piano rialzato dell’immobile Palazzo Ducale, definito planimetricamente dagli elaborati grafici, pari a euro 1.500,00 in seguito aggiornato a 5.000,00€/anno nella fase di negoziazione;

Considerato quanto segue, sulla base della proposta tecnica presentata nella prima fase procedurale dall’operatore economico e del suo aggiornamento in base alle esigenze della stazione appaltante, elaborato dalla Commissione Giudicatrice e qui confermato in ogni sua parte.

- I.1** Il progetto presentato, coerentemente alle direttive del bando, si qualifica pienamente come un’operazione di rigenerazione urbana e di innovazione sociale integrata e complementare rispetto al progetto di promozione turistico-culturale Ducato Estense, finanziato dal Ministero della Cultura per la valorizzazione del bene culturale Reggia di Rivalta.
- I.2** Lo schema di piano economico finanziario allegato alla proposta tecnica dà pienamente conto di come si programmi di gestire il progetto con mentalità imprenditoriale, essendo previsto, già dopo i primi due anni di concessione, il raggiungimento della piena sostenibilità economica delle attività in esso previste.
- I.3** Il Parco della Reggia Ducale e il piano rialzato del Palazzo Ducale saranno interessati da un sistema articolato di servizi, attività, progetti pubblici e d’interesse pubblico di welfare socio-culturale finalizzato ad attività di inclusione e innovazione sociale, formazione tecnica e professionale, valorizzazione socio-culturale del bene Reggia di Rivalta con un costo complessivo stimato in euro 1.515.191,00 co-finanziato per oltre 2/3 dall’operatore economico.
- I.4** I servizi e le attività proposte hanno come obiettivo il coinvolgimento della comunità locale e, in particolare, delle realtà socio-assistenziali e culturali (imprese sociali, terzo settore e associazioni) del territorio nella progettazione e realizzazione di azioni a sostegno della qualificazione e dell’innovazione dell’economia sociale con particolare riferimento alle sue interazioni con il contesto paesaggistico/ambientale;
- I.5** La caratteristica comune di tutte le attività di formazione e di alcune delle attività di inclusione e innovazione sociale è quella di essere esperienze di conoscenza e istruzione organizzate secondo il metodo del “learning by doing” ovvero di essere attività che utilizzano il Parco come sfondo ed elemento di apprendimento, più o meno professionale, attraverso la sua manutenzione ordinaria e straordinaria generando un

evidente beneficio non soltanto qualitativo, ma anche economico nei confronti del Comune, che rimane sempre e comunque il soggetto al quale spetta la cura e gestione del verde del complesso monumentale.

- I.6** Sulla base dello schema convenzionale da porre a base di gara, l'immobile potrà essere utilizzato: (i) gratuitamente per un massimo di 12 giornate anno dal Comune per attività di pubblico interesse; (ii) gratuitamente, sulla base di specifici accordi di partenariato, dal soggetto gestore del giardino segreto che verrà individuato attraverso un percorso di co-progettazione ai sensi dell'art. 55 del Codice del Terzo Settore per l'erogazione di ulteriori e specifici servizi di welfare socio-culturale;

Tutto ciò premesso, visto e considerato, al fine di attivare la Seconda Fase Procedurale della selezione mediante procedura competitiva con negoziazione ai sensi dell'art 73 del d.lgs. 36/2023, tramite il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, del soggetto gestore al quale affidare, mediante concessione di servizi ovvero mediante stipula di diverso contratto di partenariato pubblico privato, l'avvio, lo sviluppo e la gestione del Progetto Laboratorio di Paesaggio in questione, si rende necessario: (i) procedere ai seguenti adempimenti; (ii) effettuare le seguenti valutazioni in linea tecnica; (iii) individuare in linea tecnica gli elementi da porre a base di gara per la attivazione della seconda fase procedurale; (iv) sottoporre le predette valutazioni e individuazioni alla Giunta Comunale per la assunzione delle determinazioni di competenza.

- II.1** Comunicare al Servizio Appalti l'intervenuta conclusione della Prima Fase Procedurale della procedura competitiva con negoziazione, richiedendo di darne avviso tramite SATER all'operatore economico unico partecipante, ai sensi del capoverso I.6.10 dell'Articolo I.6 del Disciplinare di Gara.
- II.2** Approvare il verbale della seduta riservata conclusiva della Commissione giudicatrice, facendo proprio e condividendo in linea tecnica il documento **"Aggiornamento della soluzione progettuale presentata in fase di negoziazione in base alle esigenze della stazione appaltante"** da sottoporre alla Giunta Comunale per la assunzione delle determinazioni di competenza e, anche sulla base di queste, successivamente utilizzarle per la definizione della base di gara per lo svolgimento della Seconda Fase Procedurale.
- II.3** Inserire all'interno dello Schema di Convenzione elementi atti a favorire il rapporto sinergico tra il futuro gestore del progetto Laboratorio di Paesaggio e il futuro gestore del Giardino Segreto, in particolare, ma non soltanto, in relazione alla gestione del piano rialzato dell'immobile Palazzo Ducale.
- II.4** Inserire all'interno dello Schema di Convenzione elementi atti a istituire in favore del Comune l'utilizzo gratuito, per almeno 12 giorni/anno, del piano rialzato dell'immobile Palazzo Ducale per eventi e attività di interesse pubblico.
- II.5** Validare in sede tecnica, ai fini della successiva sottoposizione alla Giunta Comunale per le determinazioni di competenza (sulla scorta delle linee di indirizzo impartite dal Consiglio Comunale tramite l'approvazione degli allegati al Bilancio di Previsione e del D.U.P. con deliberazioni n. 13 e 14 del 21 gennaio 2025), l'entità del canone proposto dell'operatore economico per la concessione dell'immobile piano rialzato del Palazzo Ducale, validazione che tiene conto delle determinazioni contenute nella Relazione di Stima elaborata dal Servizio Gestione del Patrimonio del Comune e che ne contempera gli esiti, sia in relazione alla prioritaria valenza di interesse pubblico del progetto, sia in considerazione dell'esigenza di preservare l'equilibrio economico-finanziario della futura concessione. In proposito si richiama l'univoco orientamento, espressione del principio di buon andamento di cui all'articolo 91 Cost. e all'articolo 1 legge 241/1990, declinato, per quanto attiene il tema specifico, dall'articolo 32 comma 9 legge 23 dicembre 1994 n. 724, in forza del quale è ammissibile la concessione a canone inferiore rispetto a quello di stima (e finanche a titolo gratuito) in tutti i casi nei quali l'Amministrazione persegua un effettivo interesse pubblico di rango superiore o quantomeno equivalente rispetto all'interesse meramente economico alla acquisizione di un determinato canone. Nel caso di specie è evidente l'interesse pubblico alla attuazione di ogni iniziativa idonea a

favorire il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario sotteso ad un progetto che, anche attraverso lo strumento della Concessione: (i) è prioritario per l'Amministrazione, in ragione della elevata qualità e del livello di potenziale integrazione con le politiche di welfare socio-culturali in atto e in programma; (ii) è inserito all'interno dell'ATUS in funzione della realizzazione di servizi di inclusione sociale; (iii) è funzionale alla realizzazione di un laboratorio di paesaggio volto a: (iii.i) sviluppare politiche e servizi di welfare culturale; (iii.ii) sviluppare politiche e servizi di formazione, e apprendimento sulla cultura del paesaggio interpretando la vocazione del bene culturale; (iii.iii) sviluppare politiche e servizi per la promozione turistica e culturale del bene; (iv) valorizzare il bene culturale, nella accezione fatta propria dal d.lgs. 42/2004, inserendosi con piena coerenza nel Progetto Ducale Estense finanziato dal MIC per la realizzazione di un intervento di promozione turistico-culturale. Tenendo conto degli elementi predetti e considerando che, comunque, il bene sarà inserito all'interno di modalità di utilizzo che, quantomeno in parte, saranno idonee ad essere remunerate, si ritiene tecnicamente corretto che il Comune contribuisca ulteriormente al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione determinando una base di gara che si discosti, in diminuzione, rispetto al canone prospettato mediante la Relazione di Stima (euro 37.500,00), base di gara che si ritiene non potrà essere inferiore a 5.000,00 (cinquemila/00) euro/annui. La differenza tra il canone che risulterà all'esito della procedura di gara e il canone di euro 37.500,00, indicato quale canone di mercato dalla Relazione di Stima, integrerà un ulteriore prezzo ai sensi dell'articolo 177 d.lgs. 36/2023, contributo pubblico all'investimento complessivo del concessionario costituito dalla attribuzione a questo di diritti.

- II.6** Avviare il procedimento di richiesta di autorizzazione per l'insediamento all'interno del Palazzo Ducale delle funzioni previste dall'*"Aggiornamento della soluzione progettuale presentata in fase di negoziazione in base alle esigenze della stazione appaltante"* da porre a base di gara, ai sensi dell'art. 106 d.lgs. 42/2004.
- II.7** Disporre il conseguente aggiornamento degli elementi e della documentazione da porre a base di gara per lo svolgimento della Seconda Fase Procedurale, all'esito della acquisizione della Deliberazione di Giunta Comunale.

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

Visto:

- il T.U. D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare gli artt. 107, 183, 191, 192;
- gli artt. da 30 a 40 del vigente Regolamento di Contabilità del Comune;
- il Dlgs 36/2023

DETERMINA

Per le motivazioni, con le modalità e con le precisazioni suesposte, qui richiamate:

1. di approvare i verbali della Commissione Giudicatrice relativi alla Prima Fase Procedurale come in premessa indicati e individuati ;
2. di approvare il documento denominato *"Aggiornamento della soluzione progettuale presentata in fase di negoziazione in base alle esigenze della stazione appaltante"* allegato e parte integrante del verbale della seduta riservata conclusiva della Commissione giudicatrice da sottoporre alla Giunta Comunale per la assunzione delle determinazioni di competenza e, anche sulla base di queste, da successivamente utilizzare per la definizione della base di gara per lo svolgimento della Seconda Fase Procedurale;

3. di provvedere a comunicare al Servizio Appalti di dare avviso agli operatori economici tramite SATER della conclusione relativa a questa Prima Fase Procedurale;
4. di disporre che all'interno dello Schema di Convenzione siano introdotti elementi atti a favorire il rapporto sinergico tra il futuro gestore del progetto Laboratorio di Paesaggio e il futuro gestore del Giardino Segreto;
5. di disporre che all'interno dello Schema di Convenzione siano introdotti elementi atti a istituire in favore del Comune l'utilizzo gratuito per almeno 12 giorni/anno del piano rialzato dell'immobile Palazzo Ducale per eventi e attività di interesse pubblico;
6. di validare in sede tecnica, ai fini della successiva sottoposizione alla Giunta Comunale per le determinazioni di competenza, il canone proposto dall'Operatore economico per la concessione del piano rialzato del Palazzo Ducale pari all'importo di 5.000,00 euro/anno quale base di gara per la Seconda Fase Procedurale, disponendo che la differenza tra il canone stimato in euro 37.500,00 e il canone che risulterà all'esito della procedura di gara integri ulteriore contributo pubblico all'investimento, ai sensi dell'articolo 177 d.lgs. 36/2023;
7. di avviare il procedimento di richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 106 del d.lgs. 42/2004 per l'insediamento all'interno del Palazzo Ducale delle funzioni previste dal documento di cui al precedente partito di determinazione n. 2;
8. di disporre l'aggiornamento degli elementi e della documentazione da porre a base di gara per lo svolgimento della Seconda Fase Procedurale all'esito della acquisizione della Delibera di cui al successivo partito di deliberazione n. 9;
9. di provvedere a sottoporre alla Giunta Comunale per le deliberazioni di competenza gli esiti della Prima Fase Procedurale svolta ai sensi dell'art. 73 D.LGS 36/2023 volta alla definizione e negoziazione della proposta tecnica ed economica presentata dall'operatore economico così come sistematizzata nel documento *"Aggiornamento della soluzione progettuale presentata in fase di negoziazione in base alle esigenze della stazione appaltante"* allegato al verbale della seduta riservata conclusiva della Commissione giudicatrice.

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

IL DIRIGENTE