



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **92**

in data **15/05/2025**

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **15 - quindici** - del mese **maggio** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

**PR FSE+EMILIA-ROMAGNA 2021-2027 PRIORITÀ 3 INCLUSIONE SOCIALE PROGETTO RESTAURO E VALORIZZAZ. REGGIA DUCALE RIVALTA-ATTIVITÀ DI PAESAGGIO: -CUP J89G23000510006-PROGETTO LABORATORIO DI PAESAGGIO: PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE, EX ART. 73 D.LGS 36/2023 - PRESA D'ATTO DEGLI ESITI DELLA PRIMA FASE PROCEDURALE- DELIBERAZIONI D'INDIRIZZO CONSEGUENTI FUNZIONALI ALLA PROSECUZIONE DELLA PROCEDURA**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco	SI
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	SI
BONDAVALLI Stefania	Assessore	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
MAHMOUD Marwa	Assessore	SI
MIETTO Marco	Assessore	SI
NEULICHEDL Roberto	Assessore	SI
PASINI Carlo	Assessore	SI
PRANDI Davide	Assessore	NO
RABITTI Annalisa	Assessore	SI

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Segretario Generale: **MARENCO Dr. Donato Salvatore**

**LA GIUNTA COMUNALE**

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 questa 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 Deliberazione di questa Giunta Comunale n. 262 del 08/11/2023 il Comune di Reggio Emilia ha approvato 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+;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 100 in data 22 gennaio 2024 avente ad oggetto "*Agende Trasformative Urbane e Sviluppo (ATUSS) – definizione di criteri relativi alla gestione dei contributi e adeguamento delle procedure nella prima fase di attuazione*", la Regione Emilia Romagna ha parzialmente modificato lo Schema di ITI, con automatica applicazione della variazione agli ITI già sottoscritti
- con Determinazione n. 6377 in data 25 marzo 2024, la Regione Emilia Romagna ha approvato il "*Manuale criteri di ammissibilità dei costi e modalità di rendicontazione - Istruzioni per i beneficiari. ATUSS FSE+ PR 2021-2027*";
- mediante la Deliberazione e le Determinazioni predette è stato definito, anche sotto il profilo economico-finanziario, il quadro attuativo dei Progetti ATUSS finanziati con fondi FSE+;

Considerato che:

- quale parte integrante dell'ITI, il Quadro Generale dell'ATUSS, al capitolo 5, contiene l'"*Elenco preliminare dei progetti faro per la realizzazione della visione al 2030*", individuando, quale Progetto Faro 3, "*Specializzare il Parco Campovolo e la Reggia di Rivalta*";
- il Progetto Faro 3 così porta a sintesi l'intervento previsto alla Reggia di Rivalta: "*A nord e sud della via Emilia si trovano i due grandi parchi urbani della città, il Parco Campovolo e il Parco Reggia, connessi tra loro e al resto del sistema ecologico-ambientale tramite la Cintura Verde ... Il Parco Reggia si estende per 26 ettari andando a ricomprendere tutte le aree e gli edifici che costituivano l'antica Reggia Ducale Estense: Il Palazzo Ducale, la Corte Ducale, il Potager (giardino segreto) e lo stesso Parco. Esso è collegato alla Cintura verde tramite il Parco-Agricolo-Fluviale del Crostolo. I lavori per il restauro e la riqualificazione funzionale del Parco Reggia sono attualmente in corso. ... Azione 3 - Potenziamento dei Grandi Parchi Urbani Questi due grandi parchi urbani hanno una posizione di rilievo all'interno della strategia di sviluppo urbano sostenibile della città sia*

come patrimonio ecologico-ambientale da proteggere e valorizzare, sia come prospettiva economica ad alto potenziale di investimento e sia come sistema integrato storico-naturalistico-culturale con evidenti aspettative di crescita. Essi, nell'ambito della suddetta strategia, assumono, ognuno secondo le proprie specificità, differenti ruoli: quello di grandi attrattori d'area vasta con lo scopo di aumentare la reputazione e l'interesse nazionale e internazionale in chiave turistico-culturale della città; quello di sistemi ecologico-ambientali in grado di favorire il processo di transizione ecologica; infine quello di polarità urbane e territoriali in grado di generare nuova città pubblica di qualità e nuova economia (anche in forma collaborativa) per il benessere dei cittadini, la coesione sociale e lo spirito di appartenenza alla comunità. ... per il Parco Reggia, una volta completato, si tratta di mettere in campo progettualità inclusive e aperte a tutte le persone per attivare e sostenere una efficace gestione e animazione (elevato standard di cura del verde, servizi all'utenza, eventi e attività) che veda anche il coinvolgimento con forme di partenariato pubblico/privato della comunità, ... Il Progetto Faro in campo per l'attuazione dell'azione Azione 3 - Potenziamento dei Grandi Parchi Urbani prevede un insieme integrato di interventi di natura infrastrutturale (I) e di natura gestionale (G). ... PF\_3/1(G) Restauro e valorizzazione della Reggia Ducale di Rivalta Servizi multilivello, integrati e sinergici per l'inclusione sociale, la fruizione universale, la promozione del capitale umano e l'innovazione sociale. L'intervento è previsto all'interno del Progetto Ducato Estense finanziato dal MIC per favorire non solo lo sviluppo di un progetto di promozione turistico culturale ma anche un'operazione di rigenerazione urbana e innovazione sociale. Partendo dalla valenza paesaggistica del parco e dalle opportunità che gravitano intorno al tema del "verde" (ambiente, cultura, benessere, clima, ecologia) l'intervento è finalizzato a perseguire i seguenti obiettivi: 1. favorire l'inclusione attiva (pari opportunità, non discriminazione) della comunità e migliorare l'occupabilità, con particolare attenzione alle persone fragili; 2. garantire l'accessibilità e la fruibilità degli spazi fisici e dei servizi: la Reggia un luogo per il benessere psico/fisico di tutti; 3. promuovere attività/servizi di formazione professionale finalizzate all'acquisizione di competenze per migliorare l'accesso all'occupazione, con particolare attenzione per le categorie più fragili; 4. coinvolgere la comunità locale nella animazione e gestione della Reggia Ducale attraverso esperienze di co-progettazione e cittadinanza attiva. Livello di definizione e Cantierabilità. L'intervento è suddiviso in due sotto-interventi: Sotto intervento 1 di competenza del Comune di RE (campo inclusione sociale, obiettivi 1,2,4) Soggetto beneficiario Comune RE Soggetto attuatore Individuato tramite procedura ad evidenza pubblica Soggetti coinvolti Associazioni, terzo settore, scuole, centri sociali, cittadini Tipologia dei beneficiari Persone fragili e vulnerabili, persone con disabilità e più in generale persone in particolare e specifiche condizioni di svantaggio";

- la Scheda dell'ATUSS relativa al Progetto "Grandi parchi urbani. Restauro e valorizzazione della Reggia Ducale di Rivalta. "Attività di Paesaggio": Attività e servizio multilivello, integrati e sinergici per l'inclusione sociale, la fruizione universale, la promozione del capitale umano e l'innovazione sociale", facente parte dell'ITI ("Scheda Progetto"): (i) evidenza che il Progetto Laboratorio di Paesaggio è funzionale alla realizzazione di un sistema innovativo di "Attività di Paesaggio" multilivello, integrate e sinergiche, rivolte ai cittadini di Reggio Emilia, con particolare riferimento alle persone in

condizioni di svantaggio (persone fragili e vulnerabili, persone con disabilità, minori in difficoltà, persone in esecuzione penale e con particolari e specifiche condizioni di marginalità) per favorire: (i.i) l'inclusione sociale; (i.ii) percorsi informali di apprendimento per l'acquisizione di competenze; (i.iii) la fruizione universale delle strutture e delle funzioni del Parco da parte di tutte le persone; (i.iv) modelli di innovazione sociale"; (ii) indica il beneficiario, inteso come un soggetto pubblico responsabile dell'avvio, dell'attuazione e della spesa del progetto, nel Comune di Reggio nell'Emilia; (iii) inquadra il progetto nell'ambito più complessivo dell'ATUSS, ne evidenzia la coerenza con le strategie regionali, nazionali e comunitarie di riferimento, ne chiarisce i nessi con l'intervento di restauro e valorizzazione del complesso monumentale della Reggia di Rivalta avviato dal Comune in collaborazione con il Ministero della Cultura, nell'ambito del più esteso "*Progetto Ducato Estense*"; (iv) sottolinea come il Progetto, muovendo dalla valenza paesaggistica del Parco e dalle opportunità offerte dal tema "verde" in termini di socialità, lavoro e benessere, preveda la realizzazione di un sistema innovativo di "Attività di Paesaggio" multilivello, integrate e sinergiche rivolte ai cittadini di Reggio Emilia, con particolare riferimento alle persone in condizioni di svantaggio e marginalità, per favorire: (iv.i) percorsi di inclusione sociale; (iv.ii) percorsi informali di apprendimento per l'acquisizione di competenze, (iv.iii) la fruizione universale delle strutture e delle funzioni del Parco.; (iv.iv) la sperimentazione di nuovi modelli di innovazione sociale finalizzati a porre in campo modelli innovativi fondati sulla collaborazione pubblico privato e sulla valorizzazione del ruolo delle imprese sociali e del terzo settore per contrastare le disparità territoriali attraverso lo sviluppo locale di tipo partecipativo; (v) chiarisce che le "Attività di Paesaggio" sono state pensate fin dal principio come la prima componente di un progetto più ampio e articolato che prevede la realizzazione di un "*Laboratorio di Paesaggio*" all'interno del quale tali attività trovano momenti di interrelazione, condivisione e sinergia con una seconda componente dedicata alla formazione strutturata organizzata in una "*Scuola di Paesaggio*"; (vi) individua un obiettivo generale consistente nel "*supportare e amplificare l'intervento di restauro e valorizzazione della Reggia Ducale di Rivalta con un progetto di innovazione sociale che porti alla creazione di un "Laboratorio di Paesaggio" sul modello educativo learning by doing da realizzarsi in partenariato pubblico/privato tra il Comune di Reggio Emilia, soggetti del Terzo Settore ed Enti di Formazione suddiviso in due fasi scalabili e in due settori specifici potenzialmente interconnessi: le "Attività di Paesaggio" e la "Scuola di Paesaggio"*"; (vii) declina i principali elementi caratterizzanti della "*Attività di Paesaggio*" e della "*Scuola di Paesaggio*"; (viii) per quanto attiene l'intervento "*Attività di Paesaggio*", parte del più complessivo Progetto "*Laboratorio di Paesaggio*": (viii.i) individua i destinatari di elezione dell'intervento, gli obiettivi perseguiti e i risultati attesi; (viii.ii) evidenzia il livello delle sinergie con le politiche attive a livello locale e con il Patto di contrasto alla povertà siglato dal Comune di Reggio Emilia nell'anno 2022; (viii.iii) individua in euro 500.000,00 le risorse pubbliche destinate al finanziamento dell'intervento "*Attività di Paesaggio*" (risorse che, per il 20% sono a carico del Comune di Reggio nell'Emilia e per il resto sono finanziate dal PR FSE+); (viii.iv) individua un arco temporale triennale per l'erogazione delle risorse finanziarie, indicando i relativi importi;

- la Scheda Progetto indica la metodologia e le procedure di attuazione dell'intervento secondo le seguenti principali coordinate: "*il progetto verrà attuato e gestito direttamente da un Soggetto Attuatore opportunamente individuato attraverso procedure ad evidenza pubblica; vista l'originalità delle attività da porre a bando, il beneficiario (Comune di Reggio nell'Emilia, n.d.e), è intenzionato ad attivare una procedura competitiva con negoziazione in modo tale da attivare un dialogo tecnico in contraddittorio con ciascun*

*potenziale Soggetto Attuatore che ha manifestato interesse, allo scopo di meglio prefigurare l'oggetto della proposta di progetto di gestione che egli dovrà successivamente formulare e formalizzare; tale procedura è finalizzata a co-costruire con i possibili Soggetti Gestori una proposta finalizzata a costituire la base concettuale su cui verterà la costituzione di un apposito partenariato pubblico privato; l'intenzione è quella di permettere ai possibili Soggetti Gestori di sviluppare il proprio know-how e allo stesso tempo di permettere al Soggetto Beneficiario di valutare le sue capacità progettuali e organizzative; di fatto verrà chiesto ad ogni potenziale Soggetto Attuatore di formulare una proposta del modello organizzativo-gestionale del progetto (costituita di massima dalla scheda progetto, dal piano economico finanziario e da uno schema di convenzione) che dovrà indicare i targets di riferimento e le relative modalità di ingaggio, le principali attività che si intende svolgere, le modalità di sviluppo delle stesse e, infine, i modi in cui si intende mettere in atto e mantenere la collaborazione con il Beneficiario che nonostante la delega esercitata rimane comunque soggetto attivo nell'ambito del progetto";*

- la Convenzione per l'attuazione dell'ATUSS, parte integrante dell'I.T.I., all'articolo 2, pone a carico del Beneficiario (il Comune di Reggio Emilia), tra il resto, l'impegno: (i) a realizzare le operazioni, così come descritte nella Scheda Progetto, e ad effettuare tutte le azioni necessarie ad assicurare il rispetto delle condizioni e dei termini stabiliti dalla Convenzione medesima; (ii) ad assicurare la realizzazione del Laboratorio di Paesaggio, nelle sue componenti integrate dalla "Attività di Paesaggio" e dalla "Scuola di Paesaggio", tramite l'utilizzo del bene/contenitore culturale oggetto di riqualificazione (la "Reggia Ducale di Rivalta") in esecuzione dell'ATUSS e degli atti da essa presupposti); (iii) ad esperire la opportuna procedura ad evidenza pubblica, secondo la vigente normativa nazionale e comunitaria in materia di appalti, per la selezione del Soggetto Attuatore del "Laboratorio di Paesaggio", nelle sue componenti integrate dalle "Attività di Paesaggio" e dalla "Scuola di Paesaggio", figura imprescindibile per l'effettivo funzionamento del Laboratorio;
- la Scheda Progetto, nel definire le tempistiche per la realizzazione del Progetto, prefigura quale risultato delle operazioni e delle azioni, la realizzazione "di un prototipo innovativo di economia sociale in grado, dopo la prima fase di start-up, di collaborare, con il Comune all'organizzazione e alla conduzione del "Laboratorio di Paesaggio" e più in generale ad altre attività di interesse pubblico (anche a valenza economico-sociale) che potrebbero via via emergere su richiesta della comunità o su iniziativa di associazioni del terzo settore o di singoli cittadini";

Considerato altresì che:

- il Laboratorio di Paesaggio è stato concepito quale strumento per lo sviluppo e la diffusione di un modello di innovazione sociale, policy pubblica rivolta alla costruzione di processi innovativi e di reti relazionali in grado di fornire adeguate risposte ai bisogni sociali e alle dinamiche emergenti così come alle opportunità generate dal territorio;
- il Laboratorio di Paesaggio, sperimentando forme di progettazione aperte e partecipative, si fonda su nuove forme di economia collaborativa, sui "beni comuni", rivolgendosi al campo dei servizi alla persona con particolare riferimento agli ambiti dell'inclusione sociale, dell'apprendimento informale, del rispetto dei diritti, delle differenze, delle diverse abilità;

- è previsto che il Soggetto Attuatore si qualifichi come il responsabile operativo del Laboratorio di Paesaggio, nelle sue componenti integrate dalla Attività di Paesaggio e dalla Scuola di Paesaggio, assumendo il ruolo di principale animatore delle attività di erogazione e produzione di servizi, di gestore diretto degli spazi, di motore del coinvolgimento e della organizzazione delle attività culturali che andranno a costituire l'ecosistema sul quale si radicherà la fruibilità degli spazi per i destinatari principali del progetto;
- il Soggetto Attuatore: (i) sarà tenuto ad offrire garanzia di operare in coerenza con quanto previsto dai documenti di programmazione a livello comunitario, nazionale, regionale e comunale, nel pieno rispetto degli obiettivi di fondo definiti nella Scheda Progetto, essendo chiamato a svolgere una funzione di interesse collettivo social oriented, ispirata ai concetti della nuova economia sociale e collaborativa basata sui "beni comuni"; (ii) sarà tenuto ad elaborare un progetto di servizi che declini gli obiettivi in buone pratiche operative e gestionali;
- in ragione delle caratteristiche innovative e peculiari proprie del Laboratorio di Paesaggio, della sua mission e dell'ambito tematico per esso declinato dalla Scheda Progetto, questo Comune ha reputato necessario dare corso ad una procedura selettiva per la individuazione del Soggetto Attuatore che coniughi sinergicamente le modalità del Partenariato Pubblico Privato (PPP) di cui all'articolo 174 del d.lgs. 36/2023 (ovvero delle sue declinazioni, tra queste il Contratto di Concessione di servizi di cui all'articolo 2 comma 1 lettera c) dell'Allegato I.1 al d.lgs. 36/2023) con le opportunità di collaborazione tra i soggetti pubblici e gli operatori economici privati per la definizione dell'oggetto stesso degli interventi di interesse generale offerte dalla disciplina della Unione Europea;

Dato atto che:

- il d.lgs. 31 marzo 2023 n. 36, come già il d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, ha ampliato e precisato gli ambiti di applicazione delle procedure competitive che prevedono un dialogo, sulla base di regole certe, con gli operatori economici, introducendo, accanto al "*dialogo competitivo*", la "*procedura competitiva con negoziazione*", istituti entrambi di matrice europea;
- tra le procedure competitive individuate dall'articolo 70 del d.lgs. 36/2023 e disciplinate dagli articoli 73 e 74 del medesimo d.lgs. 36/2023, si è ritenuto che quella maggiormente aderente alle peculiarità della fattispecie in esame fosse la procedura competitiva con negoziazione disciplinata dall'articolo 73 del d.lgs. 31 marzo 2023 n. 36;
- l'intervento "*Attività di Paesaggio*", parte dal più ampio Progetto "*Laboratorio di Paesaggio*" da attuarsi all'interno della Reggia Ducale di Rivalta, fruisce di un contributo finanziario pubblico per un importo complessivo pari a euro 500.000,00 (cinquecentomila) al lordo dell'iva, in parte, per un importo pari a euro 400.000,00 (quattrocentomila) al lordo dell'iva, a valere sul PR FSE+ Emilia Romagna 2021-2027, in parte, per un importo pari a euro 100.000,00 (centomila) al lordo dell'iva, finanziato dal Comune di Reggio nell'Emilia;
- con nota in data 4 giugno 2024 in atti di PG153636, questo Comune ha formulato alla Regione Emilia-Romagna una richiesta di modifica del Quadro Economico dell'intervento "*Attività di Paesaggio*", facente parte del più ampio Progetto "*Laboratorio di Paesaggio*", richiesta di modifica funzionale a far fronte a sopravvenute esigenze di natura operativa;
- con nota in data 17 luglio 2024, in atti di PG 193160, la Regione Emilia Romagna, preso atto delle motivazioni addotte dal Comune, ha autorizzato in conformità la

rideterminazione del Quadro Economico dell'intervento "*Attività di Paesaggio*";

- il finanziamento complessivo dell'intervento "*Attività di Paesaggio*", pari a euro 500.000,00, a seguito della variazione richiesta e autorizzata, è così indicativamente ripartito: (i) euro 15.000,00 destinati a spese per la preparazione del progetto (progettazione, analisi di fattibilità); (ii) euro 440.000,00 destinati a spese per la realizzazione del progetto; (iii) euro 21.191,00 destinati a spese per la diffusione e comunicazione del progetto; (iv) euro 23.809,00 destinati a costi generali (fino ad un massimo del 5% forfettario calcolato sul totale delle altre voci di spesa);
- l'erogazione del finanziamento complessivo è previsto intervenga a decorrere dalla data di stipula della convenzione ed entro il 31 dicembre 2026, secondo stati di avanzamento che verranno individuati, nel rispetto delle modalità definite dalla disciplina dettata in proposito dalla Regione Emilia Romagna;
- il Comune ha richiesto che il termine ultimo per la erogazione del finanziamento sia prorogato dal 31 dicembre 2026 al 31 dicembre 2027, richiesta che è prossima ad essere evasa dalla Regione, con probabile esito favorevole;
- il finanziamento complessivo di cui ai precedenti punti VIII.1 e VIII.4 è riferito, per il suo intero importo, all'intervento "*Attività di Paesaggio*", mentre, allo stato, l'intervento "*Scuola di Paesaggio*" non fruisce di alcun contributo finanziario pubblico;
- il Provvedimento Dirigenziale RUAD 1820 del 24 ottobre 2024 mediante il quale il Dirigente dell'Area Sviluppo Sostenibile, in attuazione degli atti in precedenza richiamati, ha disposto 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;
- il Disciplinare di gara e i relativi allegati approvati con il provvedimento dirigenziale n. 1820 del 24 ottobre 2022:
- l'Avviso di indizione della procedura di gara, pubblicato in data 20 novembre 2024 su SATER;
- gli atti inerenti la Prima Fase Procedimentale della procedura competitiva con negoziazione, tra i quali, in particolare: (i) il Verbale fase preliminare datato 20 febbraio 2025 ai sensi dell'articolo I.6.3. del Disciplinare di gara; (ii) il Verbale 25 febbraio 2025 della seduta riservata della Commissione giudicatrice; (iii) il Verbale della prima seduta di consultazione e negoziazione dell'offerta in data 28 febbraio 2025; (iv) le Integrazioni trasmesse a mezzo pec ai sensi dell'articolo I.6.8 del Disciplinare di gara dall'operatore economico agli atti di PG 79290 del 20/03/2025; (v) il Verbale della seconda seduta di consultazione e negoziazione dell'offerta in data 25 marzo 2025;
- 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: (i) 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; (ii) 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; (iii) 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: (i) 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; (ii) 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); (iii) l'assunzione a proprio carico di tutte le spese gestionali dell'immobile in concessione (manutenzione ordinaria, utenze, pulizia e spese generali di funzionamento); (iv) la proposta di un canone annuo per la concessione del piano rialzato dell'immobile;
- il Verbale della seduta riservata conclusiva della Commissione giudicatrice in data 10 aprile 2025 ai sensi dell'art. 1.6.10 del Disciplinare di gara, con il quale la Commissione giudicatrice: (i) ha ritenuto all'unanimità si siano determinati i presupposti tecnici e funzionali per concludere la negoziazione; (ii) 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 nell'ambito della quale è previsto venga trasmessa la "*Lettera di Invito a formulare l'Offerta finale*";
- la determinazione dirigenziale n.796 RUAD in data 14/05/2025 a firma del Dirigente dell'Area Sviluppo Sostenibile, avente ad oggetto "*PR FSE+ Emilia-Romagna 2021-2027 Priorità 3 inclusione sociale obiettivo specifico 4.11 - Progetto di restauro e valorizzazione della Reggia Ducale di Rivalta - Attività di paesaggio: Attività e servizi multilivello, integrati e sinergici per l'inclusione sociale, la fruizione universale, la promozione del capitale umano e l'innovazione sociale - CUP J89G23000510006 - Progetto laboratorio di paesaggio: procedura competitiva con negoziazione, ex art. 73 d.lgs 36/2023 - presa d'atto della conclusione della prima fase procedurale. Prospettazione alla giunta comunale degli esiti negoziali e della individuazione degli elementi da porre a base di gara per la attivazione della seconda fase procedurale*", mediante la quale il Dirigente ha determinato, per quanto qui di rilievo: (i) di approvare i verbali della Commissione Giudicatrice relativi alla Prima Fase Procedurale; (ii) di approvare il documento denominato "*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, da successivamente utilizzare per la definizione della base di gara per lo svolgimento della Seconda Fase Procedurale; (iii) 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; (iv) 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; (v) di determinare in sede tecnica, ai fini della sottoposizione a questa Giunta Comunale per le determinazioni di competenza, una modifica del canone proposto dall'Operatore economico per la concessione del piano rialzato del Palazzo Ducale, portandolo 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; (vi) 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;

Considerato che:

- ricevuta la trasmissione della Determinazione dirigenziale n.796 RUAD in data 14/05/2025, questa Giunta Comunale ritiene necessario assumere le conseguenti determinazioni di competenza, funzionali a porre i presupposti per la prosecuzione della procedura competitiva con negoziazione;
- lo sviluppo dato al procedimento di attuazione del Progetto Faro 3 dell'ATUSS risulta pienamente conforme agli atti deliberativi e attuativi assunti dalla Regione Emilia Romagna e da questo Comune, con particolare riguardo all'ITI, alla Scheda di Progetto e alla Convenzione per l'attuazione dell'ATUSS, sussistendo di conseguenza i presupposti per prendere atto di quanto sino ad ora posto in essere, confermandone e facendone propri i contenuti, congrui e conformi rispetto alle linee di indirizzo a suo tempo impartite;
- la previsione, in favore dell'operatore economico che dovesse rendersi aggiudicatario della procedura competitiva con negoziazione, della concessione degli immobili "Parco Ducale" e piano rialzato dal Palazzo Ducale, come individuati e delimitati dagli atti della procedura, si presenta coerente con gli atti di indirizzo e con le finalità perseguite attraverso il procedimento oggetto di disamina, sì che si ritiene di confermare ad ogni effetto l'opportunità di procedere alla concessione predetta nel caso si giunga alla aggiudicazione della procedura competitiva con negoziazione;
- il Dirigente dell'Area Sviluppo Sostenibile ha evidenziato la necessità, in merito alla predetta concessione, di sottoporre a questa Giunta Comunale la valutazione in ordine alla sussistenza dei presupposti di interesse pubblico per procedere al suo eventuale affidamento anche ad un canone di importo inferiore rispetto a quello risultante da apposita perizia di stima elaborata dal Servizio Gestione del Patrimonio del Comune;

Visti e richiamati:

- la richiesta di stima del canone di concessione dei locali ubicati al piano rialzato del Palazzo Ducale, da gestire in concessione, inoltrata dal Dirigente dell'Area Sviluppo

Sostenibile 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 proposta presentata dall'operatore economico nel corso della Prima Fase Procedimentale in relazione al canone di concessione da corrispondere al Comune per la concessione degli immobili, pari a 1.500,00 Euro/annuo, aggiornata a 5.000,00€/anno nella fase di negoziazione;
- la Determinazione Dirigenziale n.796 RUAD in data 14/05/2025 mediante la quale il Dirigente dell'Area Sviluppo Sostenibile ha ritenuto sussistenti in sede tecnica, ai fini della successiva sottoposizione a questa Giunta Comunale per le determinazioni di competenza, il canone proposto dall'operatore economico, per un importo di 5.000,00 euro/anno, quale base di gara per la Seconda Fase Procedurale, e dunque, ad un importo inferiore a quello stimato dal Servizio Gestione del Patrimonio del Comune;
- nel ritenere tecnicamente adeguato il canone di locazione annuo previsto nella proposta dell'operatore economico per la concessione dell'immobile *"piano rialzato"* del Palazzo Ducale, il Dirigente dell'Area: (i) ha sottolineato la necessità di tenere conto delle determinazioni contenute nella Relazione di Stima elaborata dal Servizio Gestione del Patrimonio del Comune e di contemperarne 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; (ii) ha richiamato 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; (iii) ha sottolineato 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: (iii.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; (iii.ii) è inserito all'interno dell'ATUSS in funzione della realizzazione di servizi di inclusione sociale; (iii.iii) è funzionale alla realizzazione di un laboratorio di paesaggio volto a: (iii.iii.i) sviluppare politiche e servizi di welfare culturale; (iii.iii.ii) sviluppare politiche e servizi di formazione, e apprendimento sulla cultura del paesaggio interpretando la vocazione del bene culturale; (iii.iii.iii) sviluppare politiche e servizi per la promozione turistica e culturale del bene; (iv) ha chiarito come il Progetto valorizzi 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; (v) ha considerato, per converso, che, comunque, il bene sarà inserito all'interno di modalità di utilizzo che, quantomeno in parte, saranno idonee ad essere remunerate; (vi) ha ritenuto 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), e che ha ritenuto non potrà essere inferiore a 5.000,00 (cinquemila/00) euro/annui; (vii) ha evidenziato che 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;

Ritenuto che:

- sussistano effettivamente, per le principali ragioni evidenziate dal Dirigente d'Area, i presupposti di interesse pubblico necessari e sufficienti per determinare una base di gara, in relazione al canone di concessione dell'immobile "*piano rialzato*" di Palazzo Ducale, che si discosti dal canone proposto dall'operatore economico, oggettivamente di modesto importo e frutto di una valutazione comprensibilmente volta a minimizzare l'incidenza di ogni costo sull'equilibrio previsto per la concessione;
- nel contempo, non sia rispondente ai prioritari interessi pubblici perseguiti tramite la pubblicazione della procedura competitiva con negoziazione, l'esigere un canone di concessione che si attesti sulla mera stima dell'ipotetico valore commerciale dei locali oggetto di concessione, stima peraltro elaborata sulla base dei concreti prezzi di mercato praticati per gli usi terziari, adottando il metodo sintetico comparativo, tenendo conto delle dimensioni, delle condizioni di manutenzione e della allocazione dell'immobile, ma escludendo volontariamente ogni considerazione inerente "*le indicazioni dell'uso e delle finalità della loro futura assegnazione*";
- siano ampiamente condivisibili le considerazioni sviluppate dal Dirigente dell'Area in

ordine alla sussistenza dei presupposti per procedere alla concessione di beni patrimoniali appartenenti alla Pubblica Amministrazione per un canone inferiore, sino alla gratuità, in tutti i casi nei quali l'Amministrazione persegua un effettivo interesse pubblico di rango quantomeno equivalente rispetto all'interesse meramente economico al percepimento del maggior canone possibile;

- la pluralità di interessi pubblici sottesi alla effettiva aggiudicazione della procedura competitiva con negoziazione è ben evidenziata dalla determinazione dirigenziale, sia per quanto attiene il prioritario valore del progetto, sia per quanto attiene la necessità di non introdurre elementi ostativi al permanere dell'equilibrio economico-finanziario dell'intervento che siano giustificati esclusivamente dall'esigenza (la cui effettiva estrinsecazione, peraltro, in considerazione delle caratteristiche del bene, delle esigenze sottese al suo utilizzo, della sua allocazione, sarebbe del tutto ipotetica) di un incremento delle entrate correnti della Amministrazione, peraltro non particolarmente significativo;
- ben possono essere temperate le contrapposte esigenze attraverso un incremento della base di gara rispetto al valore emerso dalla negoziazione nel corso della Prima Fase Procedimentale, incremento che da un lato avvicini detto valore alla stima elaborata dal Servizio Patrimonio e che dall'altro si mantenga entro limiti che consentano comunque di assicurare il necessario equilibrio economico-finanziario per la concessione;
- sussistano i presupposti per fornire al Dirigente d'Area indicazioni in ordine alla determinazione, per le ragioni esposte, di una base di gara per il canone di concessione in importo non inferiore a 5.000,00€ euro/anno;
- sussistono altresì i presupposti per condividere e approvare, per quanto di competenza, gli esiti della Prima Fase Procedimentale della procedura competitiva con negoziazione, conferendo mandato al Dirigente dell'Area Sviluppo Sostenibile affinché proceda alla predisposizione degli atti della Seconda Fase Procedimentale secondo quanto prefigurato, conducendo la procedura sino alla sua conclusione;

Visti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità finanziaria espressi dal responsabile del Servizio interessato e del Responsabile del Servizio Finanziario, formulati sulla presente proposta di provvedimento, ai sensi dell'articolo 49 del d.lgs. 267 del 18 agosto 2000 "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*".

Con voti unanimi, palesemente espressi;

### **DELIBERA**

per le motivazioni tutte di cui alla sopraesposta premessa, richiamati gli atti in essa indicati:

1. di prendere atto e, per quanto di competenza, di confermare e fare propri i contenuti degli atti sino ad ora assunti nella procedura competitiva con negoziazione di cui in premessa, congrui e conformi rispetto alle linee di indirizzo a suo tempo impartite;
2. di approvare, per quanto di competenza, 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, anche quale strumento da utilizzare per la definizione della base di gara per lo svolgimento della Seconda Fase Procedurale;
3. di condividere e approvare per quanto di competenza, che all'interno dello Schema di

Convenzione: (i) siano introdotti elementi atti a favorire il rapporto sinergico tra il futuro gestore del Laboratorio di Paesaggio e il futuro gestore del Giardino Segreto; (ii) 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;

4. di condividere e approvare, per quanto di competenza, il canone proposto dall'Operatore economico per la concessione del piano rialzato del Palazzo Ducale, portandolo, per le ragioni tutte esposte in premessa, dell'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.l.s. 36/2023;

5. di conferire mandato al Dirigente dell'Area Sviluppo affinché proceda alla predisposizione degli atti della Seconda Fase Procedurale della procedura competitiva con negoziazione, conducendo la procedura sino alla sua conclusione.

Inoltre,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

ritenuto che ricorrono particolari motivi di urgenza, per dare seguito alle successive procedure previste dal cronoprogramma del progetto;

visto l'articolo 134 comma 4 del d.lgs. 267/2000;

con voti unanimi, palesemente espressi,

#### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente

Il Segretario Generale

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**MASSARI Marco**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**MARENGO Dr. Donato Salvatore**