



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **188**

in data **04/09/2025**

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **04 - quattro** - del mese **settembre** alle ore **15:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

## **COSTRUZIONE, CONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI COMUNALI NELL'AMBITO DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA: APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO TRANSATTIVO**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

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

Presiede: **MASSARI Marco**

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



## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 dichiarata immediatamente esecutiva è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) e allegati parte integrante;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 dichiarata immediatamente esecutiva è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2025 – 2027 e i relativi allegati;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 8 del 23 gennaio 2025 sono state approvate integrazioni e modifiche alla macrostruttura organizzativa dell'Ente, ed è stato avviato un percorso di riorganizzazione e la proroga di alcuni incarichi ex art. 110, cc. 1 e 2 del D.Lgs. 267/2000;
- con Delibera 12 del 30/01/2025 la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 - assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;
- con Delibera n. 63 del 31/03/2025 la Giunta Comunale ha approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 12 del 30/1/2025 e successivi aggiornamenti;
- con Delibera n. 65 del 10/04/2025 la Giunta Comunale ha approvato la 2<sup>a</sup> variazione d'urgenza al bilancio di previsione 2025- 2027 (art.175 comma 4 d.lgs n. 267/2000);
- con Delibera di Consiglio Comunale ID 123 del 26/05/2025 è stata approvata la 3<sup>o</sup> variazione al bilancio di previsione finanziario 2025/2027 e relativi allegati;

- con Delibera n. 133 del 26/06/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il 1^aggiornamento Piano Esecutivo di Gestione 2025 e Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 alle sezioni 2.2 "Performance" e 2.3 "Anticorruzione";
- con Delibera n. CC 165 del 21/07/2025 è stata approvata dal Consiglio la "VARIAZIONE DI ASSESTAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025-2027 E RELATIVI ALLEGATI" - VERIFICA DEGLI EQUILIBRI DI BILANCIO AI SENSI DELL'ART. 193 D. LGS 267/2000
- in data 28/02/2025 con atto n. **2025/0057474** di P. G. il Sindaco ha provveduto all'attribuzione dell'incarico dirigenziale all'ing. Salvatore Falbo per la direzione del Servizio "Edifici Pubblici" dal 01/03/2025;

**Premesso inoltre che:**

l'Impresa appaltatrice COGEI COSTRUZIONI S.r.l., P. IVA 03296271202 con sede legale in Bologna via Francesco Zanardi n. 329/7, risulta aggiudicataria dell'Accordo Quadro ex art. 54, comma 3, del D. Lgs. 50/2016, n. 46 Registro Contratti, stipulato in data 28.07.2023, avente a oggetto lavori di "COSTRUZIONE, CONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI COMUNALI NELL'AMBITO DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA";

A seguito di specifici contratti applicativi del suddetto accordo quadro, l'Impresa appaltatrice COGEI COSTRUZIONI S.r.l. risulta esecutrice dei seguenti lavori:

- a) **PNRR-M4C1-I1.2 SP VALERIANI CADE': NUOVA MENSA MEDIANTE RICONVERSIONE DEGLI SPAZI INUTILIZZATI AL PIANO PRIMO DEL CORPO DI FABBRICA IN AMPLIAMENTO COSTRUITO NEL 2010** sita in Via Giordano Bruno, 29 – Comune di Reggio Emilia, CUP J83D22000210006, CIG DERIVATO A02BD9036E, Cod. intervento A\_42101, per un importo di € 241.642,09, oltre IVA 10%, incrementato con variante in corso d'opera RUD 2025/385 che ha elevato l'importo lavori a € 262.571,27 oltre Iva;
- b) **PNRR-M5C2-I2.1 QUARTIERE REGINA PACIS / OROLOGIO – RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE DI QUARTIERE – INTERVENTO STRAORDINARIO SUL TEATRO PICCOLO OROLOGIO** Sita in Via Massenet, 23 – Comune di Reggio Emilia, CUP J84E21002030001, CIG DERIVATO

A057972331, Cod. intervento Z\_29901, per un importo di € 597.983,57, oltre IVA 10%;

- c) **PNRR-M4C1-I1.2 – NUOVA MENSA NELL’AREA CORTILIVA DELLA SCUOLA PRIMARIA DALL’AGLIO**, sita in Via Terrachini, 20 – Comune di Reggio Emilia, CUP J85E22000470001, CIG DERIVATO A02CFD02E3, Cod. intervento A\_42201, per un importo di € 391.707,41, oltre IVA 10%, incrementato con variante in corso d’opera RUD 2025/538 che ha elevato l’importo lavori a € 425.633,06 oltre Iva;
- d) **PNRR-M4C1-I1.2 – SCUOLA PRIMARIA MARCONI: NUOVA MENSA NELL’ AREA CORTILIVA DELLA SCUOLA**, sita in via Emilia Ospizio 78, CUP J81B22002190001, CIG DERIVATO A0371F947F, Cod. intervento A\_42301, per un importo di € 425.385,84, oltre IVA 10%;
- e) **PNRR-M4C1-I1.2 “SCUOLA PRIMARIA BOIARDO-BAGNO: NUOVA MENSA CON AMPLIAMENTO EDIFICIO ESISTENTE”**, sita in via Lasagni 5/b, CUP J84E22000210006 , CIG DERIVATO A0295EBC33, Cod. intervento A\_42001, per un importo unitario di € 381.055,90, oltre IVA 10%.

Gli interventi in parola afferiscono a due distinte linee di finanziamento del Piano di Ripresa e Resilienza (PNRR), ed in particolare:

- Il **“Piano di estensione del tempo pieno e mense”**, inserito, quale Investimento 1.2 , all’interno della Missione 4: “Istruzione e ricerca” - Componente 1: “Potenziamento dell’offerta formativa dei servizi di istruzione: dagli asili nido all’Università” - Ambito di intervento 1: “Miglioramento qualitativo e ampliamento quantitativo dei servizi di istruzione e formazione” del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza dell’Italia, approvato con Decisione del Consiglio UE ECOFIN del 13 luglio 2021, cui appartengono i contratti applicativi subb **a), c), d) ed e)** sopra richiamati;

- Il **“Piano di rigenerazione urbana”** inserito, quale Investimento 2.1 , all’interno della Missione 5 - Componente 2 - Ambito di intervento 1: “Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione degrado sociale” del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza dell’Italia, approvato con Decisione del Consiglio UE ECOFIN del 13 luglio 2021, cui appartiene il

surriferito contratto applicativo sub **b**).

In base a quanto previsto dagli Accordi Operativi (*Operational Arrangements*) tra l'Italia e la Commissione Europea del 22 dicembre 2021, gli investimenti sopra descritti, a valere sulle risorse del PNRR, rappresentano un programma *performance based* e, pertanto, risultano condizionati al rispetto dei *milestones* e al conseguimento dei *target* entro le scadenze temporali previste, pena la perdita del finanziamento assegnato.

In particolare, i Piani oggetto del presente accordo devono conseguire il raggiungimento dei seguenti *milestones*:

**a) Il “Piano di estensione del tempo pieno e mense”:**

- aggiudicazione dei lavori entro il 31 agosto 2023;
- avvio dei lavori entro il 30 novembre 2023, prorogato al 31.12.2023;
- conclusione dei lavori entro il 31 dicembre 2025;
- collaudo dei lavori entro il 30 giugno 2026;

**b) “Piano di rigenerazione urbana”:**

- stipula del Contratto di affidamento dei lavori entro il 30 luglio 2023;
- pagamento di almeno il 30% dei SAL entro il 30 settembre 2024;

**termine dei lavori entro il 31 marzo 2026;**

Nel corso dell'esecuzione dei singoli appalti sono insorte diverse problematiche unitamente ad altrettante contestazioni reciproche, che hanno portato a un importante ritardo nell'attuazione degli interventi.

**Considerato che:**

i ritardi maturati all'interno di ciascun cantiere espongono il Comune di Reggio Emilia al mancato rispetto dei *target* e dei *milestones* previsti dalle linee di investimento di cui in premessa.

Con nota del 27/06/2025, registrata agli atti con P.G. 2025/176376, l'impresa appaltatrice COGEI

COSTRUZIONI S.r.l proponeva a questa Amministrazione Comunale la stipula di un accordo transattivo volto a comporre in via bonaria le vertenze insorte sui lavori di cui in premessa, garantendo all'Amministrazione Comunale il rispetto dei termini di fine lavori imposti dalle rispettive linee di finanziamento.

Seppure il Comune di Reggio Emilia, attraverso le figure preposte, per ciascun contratto applicativo, abbia rigettato interamente le riserve iscritte, nonché le contestazioni, eccezioni, pretese o doglianze mosse dall'Impresa esecutrice dei lavori, in quanto relative a lavorazioni contrattualmente pattuite e progettualmente accettate, nonché in buona parte già realizzate dalla stessa; vi è l'interesse reciproco delle Parti di risolvere le vertenze in via bonaria, mediante conclusione di un atto transattivo relativo alle controversie insorte e tale da assicurare all'Amministrazione comunale il rispetto dei termini imposti dalle singole linee di finanziamento nonché la piena attuazione degli interventi.

Il mancato rispetto dei termini imposti dalle singole linee di finanziamento comporterebbe per l'Amministrazione Comunale un grave danno erariale per la perdita dei finanziamenti concessi nonché la necessità di avviare una azione giudiziaria avverso l'appaltatore per i danni subiti e porre in essere nuove azioni per il completamento delle opere oggetto di intervento.

E' interesse primario di questa Amministrazione Comunale portare a compimento gli interventi di cui in premessa, nei termini previsti dalle singole linee di finanziamento, sia per per l'interesse pubblico assolto dai suddetti interventi che per garantire il mantenimento dei finanziamenti concessi.

Si ritiene economicamente e strategicamente più vantaggioso comporre in via bonaria le vertenze insorte, rispetto alla proposizione di un contenzioso giudiziale tra questa Amministrazione Comunale e l'impresa appaltatrice dei lavori.

A seguito della richiesta formalizzata dall'impresa Esecutrice, del 27/06/2025, registrata agli atti con

P.G. 2025/176376, veniva predisposto dal Servizio Edifici Pubblici, con il supporto dello studio legale Guiducci, (consulenti esterni incaricati con RUD 1541 del 10/12/2024), lo schema di accordo transattivo, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che vuole garantire questa Amministrazione Comunale del raggiungimento degli obiettivi nei termini previsti dalle singole linee di finanziamento.

### **Preso atto che**

l'art. 24,c. 9 del Capitolato speciale d'appalto dell'accordo quadro dispone che:

*"...omissis...E' ammessa, su motivata richiesta dell'Appaltatore contraente, la totale o parziale disapplicazione delle penali, quando si riconosca che il ritardo non è imputabile all'Appaltatore, oppure quando si riconosca che le penali sono manifestamente sproporzionate, rispetto all'interesse della stazione appaltante. La disapplicazione non comporta il riconoscimento di compensi o indennizzi all'Appaltatore. Sull'istanza di disapplicazione delle penali decide la stazione appaltante su proposta del RUP e/o del DL, sentito l'organo di collaudo ove costituito.....omissis...."*

La stipula dell'accordo Transattivo, prevede in estrema sintesi,:

1. per ogni singolo contratto applicativo, la disapplicazione delle penali nel caso di rispetto dei termini di esecuzione ivi indicati;
2. ove necessario la redazione di perizie di variante ai sensi dell'art. 106 del dlgs 50/2016 che incrementano gli importi contrattuali come meglio specificato nell'accordo;
3. la rinuncia da parte dell'impresa appaltatrice di ogni riserva contestazione, eccezione, pretesa o doglianza formulata, come meglio specificato nell'accordo.

### **Considerato che**

sono stati acquisiti i seguenti pareri, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

- a) **PNRR-M4C1-I1.2 SP VALERIANI CADE': NUOVA MENSA MEDIANTE RICONVERSIONE DEGLI SPAZI INUTILIZZATI AL PIANO PRIMO DEL CORPO DI FABBRICA IN AMPLIAMENTO COSTRUITO NEL 2010 CUP J83D22000210006:**

- Parere del RUP e DL arch. Giorgia Lombardini, Protocollo C\_H223/C\_H223\_01 PG/2025/0197720 del 01/08/2025

b) **PNRR-M5C2-I2.1 QUARTIERE REGINA PACIS / OROLOGIO – RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE DI QUARTIERE – INTERVENTO STRAORDINARIO SUL TEATRO PICCOLO OROLOGIO CUP J84E21002030001 :**

- Parere del RUP e DL arch. Giorgia Lombardini, protocollo **Protocollo C\_H223/C\_H223\_01 PG/2025/0197720 del 01/08/2025**

c) **PNRR-M4C1-I1.2 – NUOVA MENSA NELL’AREA CORTILIVA DELLA SCUOLA PRIMARIA DALL’AGLIO, CUP J85E22000470001:**

-Parere del RUP arch. Giovanni Gherpelli - Protocollo C\_H223/C\_H223\_01 PG/2025/0197671 del 01/08/2025;

-Parere D.L arch Giordano Incerti, **Protocollo C\_H223/C\_H223\_01 PG/2025/0196768 del 31/07/2025;**

d) **PNRR-M4C1-I1.2 – SCUOLA PRIMARIA MARCONI: NUOVA MENSA NELL’ AREA CORTILIVA DELLA SCUOLA, CUP-J81B22002190001:**

- Parere RUP Geom. Cristina Bondavalli, **Protocollo C\_H223/C\_H223\_01 PG/2025/0203728 del 11/08/2025**

- Parere D.L. geom Annalisa Rinaldi, **Protocollo C\_H223/C\_H223\_01 PG/2025/0197639 del 01/08/2025**

e) **PNRR-M4C1-I1.2 “SCUOLA PRIMARIA BOIARDO-BAGNO: NUOVA MENSA CON AMPLIAMENTO EDIFICIO ESISTENTE”,CUP J84E22000210006 :**

- Parere RUP Geom. Cristina Bondavalli, **Protocollo C\_H223/C\_H223\_01 PG/2025/0197693 del 01/08/2025**

- Parere D.L. ing. Luca Forti, (incarico professionale esterno RUD n. 1388 frl 13-12-2022 e RUD n. 266 del 07/03/2025) **Protocollo C\_H223/C\_H223\_01**

**PG/2025/0197656 del 01/08/2025**

**Preso atto** delle osservazioni espresse dallo studio legali Guiducci sull'accordo transattivo di cui al presente atto, acquisite al protocollo comunale al numero **C\_H223/C\_H223\_01 PG/2025/0196900 del 31/07/2025**.

**Considerato l'allegato parere ex art. 208, comma 2, D. Lgs. n. 50/2016** espresso dall'Avvocatura comunale e conservato agli atti al PG n. C\_H223/C\_H223\_01 PG/2025/0211341 del 26/08/2025 in ordine alla opportunità della transazione in oggetto.

**Dato atto** che il materiale relativo al presente Accordo Transattivo è stato inviato in data 26/08/2025 al Collegio dei Revisori, nella persona del suo Presidente, per le opportune verifiche e pareri.

**Considerato** l'allegato Verbale n. 24 del 03/09/2025 del collegio dei Revisori con parere positivo.

**Dato atto** che è stata verificata la copertura finanziaria delle maggiori spese per lavori derivanti dalle perizie di variante definite nell'accordo transattivo in oggetto, come risulta dal seguente quadro di sintesi:

intervento	codice cup	tot. quadro economico da ultimo q.e. approvato	quota lavori da ultimo q.e. approvato	quota lavori in seguito a perizia di variante prevista in accordo transatt.	quota incremento lavori	maggiore spesa prevista x lavori (iva 10% compresa)	risorse disponibili	
A_42101 - PNRR-M4C1-I1.2 SP Valeriani Cadè: Realizzazione nuova mensa mediante riconversione degli spazi inutilizzati al piano primo del corpo di fabbrica in ampliamento costruito nel 2010	J83D22000210006	309.920,55	262.571,27	262.571,27	0,00	0,00	\	
Z_29901 - PNRR-M5C2-I2.1 Quartiere Regina Pacis/Orologio - Riqualificazione delle attrezzature collettive di quartiere – intervento straordinario sul Teatro dell'Orologio	J84E21002030001	950.000,00	597.983,57	695.020,87	97.037,30	106.741,03	107.211,52	da quadro economico, di cui 56.616,35 da ribassi e 50.595,17 per voce imprevisti
A_42201 - PNRR-M4C1-I1.2 SP Dall'aglio: Realizzazione nuova mensa nell'area cortiliva della scuola	J85E22000470001	515.000,00	425.633,06	490.000,00	64.366,94	70.803,63	100.000,00	disponibilità ad impegnare su capitolo U.40033/52
A_42301 - PNRR-M4C1-I1.2 SP Marconi: Realizzazione nuova mensa nell'area cortiliva della scuola	J81B22002190001	559.291,30	425.385,84	490.000,00	64.614,16	71.075,58	100.000,00	disponibilità ad impegnare su capitolo U.40033/53
A_42001 - PNRR-M4C1-I1.2 SP Boiardo Bagno: Realizzazione nuova mensa con ampliamento edificio esistente	J84E22000210006	512.172,35	381.055,90	440.000,00	58.944,10	64.838,51	70.000,00	disponibilità ad impegnare su capitolo U.40033/51

**Considerato che**

in data 01/08/2025, PG\_2025\_197701, il dirigente del servizio Edifici Pubblici, esprimendo la volontà di procedere in via conciliativa nell'ottica di una composizione bonaria delle controversie insorte, inoltrava per accettazione all'impresa appaltatrice dei lavori schema di accordo transattivo ;

in data 08/08/2025, PG\_2025\_0202634, veniva acquisito lo schema di accordo transattivo firmato per accettazione dall'impresa appaltatrice dei lavori;

La suddetta impresa, con la firma per accettazione dello schema di accordo transattivo, garantisce termini di esecuzione dei lavori in linea con i vincoli temporali disposti dalle singole linee di finanziamento.

**Visti:**

- Il D.lgs. 50/2016 e smi,
- Il DM 49/18 e smi
- Il D.L n. 77/2021
- L'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e i pareri allegati di regolarità tecnica e contabile;
- La disciplina di funzionamento della Giunta Comunale approvata con deliberazione ID n. 61 del 14/04/2022;

**Con voti unanimi palesemente espressi**

**DELIBERA**

1. di approvare lo schema di accordo Transattivo allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, dando atto che lo stesso trova copertura finanziaria come da tabella evidenziata in premessa;
2. di autorizzare il Dirigente del Servizio Edifici Pubblici alla stipula dell'accordo Transattivo allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale e di apportare le eventuali necessarie modifiche senza alterare la sostanza dell'atto.
3. demandare al Dirigente del Servizio Edifici Pubblici l'approvazione delle varianti in corso d'opera necessarie per dare attuazione al suddetto accordo Transattivo.

**Di dare atto che**

la stipula dell'accordo Transattivo, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, comporterà:

- a) per l'impresa esecutrice la rinuncia ad ogni—riserva, contestazione, eccezione, pretesa o doglianza formulata.
- b) per l'impresa esecutrice il rispetto dei termini di esecuzione dei lavori imposti dalle singole linee di finanziamento nonché la piena attuazione degli interventi
- c) per l'amministrazione comunale, la rinuncia all'applicazione delle penali, sul singolo intervento, nel caso vengano rispettati i tempi di completamento dell'intervento indicati nell'accordo e di positivo collaudo o regolare esecuzione;
- d) nel caso di mancato rispetto dei termini di esecuzione previsti nell'accordo transattivo anche solo per un singolo intervento, si procederà all'applicazione delle penali decorrenti dalla data di fine lavori prevista dallo specifico contratto applicativo senza considerare i maggiori tempi contrattuali riconosciuti a scopo meramente conciliativo.

Inoltre

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ritenuto che ricorrono particolari motivi d'urgenza, onde procedere alla fase stipula della transazione e concludere gli interventi nei termini previsti dalle linee di finanziamento PNRR.

Visto l'art 134 comma 4 del D.P.R. 67/2000

Con voti unanimi palesemente espressi

#### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**MASSARI Marco**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**MARENCO Dr. Donato Salvatore**