

Proponente: A5.E
Proposta: 2025/2034
del 20/11/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1461
del 20/11/2025

SVILUPPO SOSTENIBILE

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: PROCEDURA DI REVISIONE CONSENSUALE DELLA CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE IN CONCESSIONE DEI PARCHEGGI EX ZUCCHI E PIAZZA DELLA VITTORIA RIUNITA A PROCEDURA DI REVISIONE PER CAUSA DI FORZA MAGGIORE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1 BIS E 23 BIS DELLA MEDESIMA CONVENZIONE: AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI SUPPORTO AL RUP PER SERVIZI ESTIMATIVI. CIG B8E66E7B23. CPV 71356300-1

OGGETTO: PROCEDURA DI REVISIONE CONSENSUALE DELLA CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE IN CONCESSIONE DEI PARCHEGGI EX ZUCCHI E PIAZZA DELLA VITTORIA RIUNITA A PROCEDURA DI REVISIONE PER CAUSA DI FORZA MAGGIORE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1 BIS E 23 BIS DELLA MEDESIMA CONVENZIONE: AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI SUPPORTO AL RUP PER SERVIZI ESTIMATIVI. CIG B8E66E7B23. CPV 71356300-1

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, successivamente aggiornata con deliberazione CC n. 193 del 13/10/2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati, successivamente aggiornato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 165 del 21/07/2025 e con deliberazione CC n. 193 del 13/10/2025;
- 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., successivamente aggiornato con delibera di Giunta Comunale n. 133 del 26/06/2025;
- con delibera di Giunta Comunale n.63 del 31/3/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con delibera GC n. 12 del 30/1/2025 e con delibera GC n. 209 del 09/10/2025 ;
- con provvedimento del Sindaco PG/2025/35014 del 10/02/2025 si è disposta l'attribuzione all'arch. Massimo Magnani dell'incarico dirigenziale di Coordinatore dell'Area Sviluppo Sostenibile;
- il Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento in oggetto è individuato nella figura del dirigente arch. Massimo Magnani.

Viste:

- la "Convenzione per l'affidamento in concessione della realizzazione e gestione dei parcheggi ex Caserma Zucchi, Piazza della Vittoria, nel Comune di Reggio Emilia" stipulata in data 4 maggio 2011 dal Comune di Reggio Emilia e da Reggio Emilia Parcheggi s.p.a. - Società di progetto a mezzo di atto pubblico rogato in Reggio Emilia al numero 107.405 rep. - 27.931 racc. a ministero dott. Luigi Zanichelli, Notaio;
- la "Modifica di Convenzione" stipulata in data 20 dicembre 2012 dal Comune di Reggio Emilia e da Reggio Emilia Parcheggi s.p.a. - società di progetto a mezzo di

atto pubblico rogato in Reggio Emilia al numero 110.771 rep. - 30.397 racc. a ministero dott. Luigi Zanichelli, Notaio;

Viste:

- le attività del tavolo tecnico per la conduzione del procedimento avviato dal concessionario Reggio Emilia Parcheggi s.p.a. ai sensi dell'articolo 11 bis della Convenzione, riunito al procedimento avviato ai sensi dell'articolo 23 bis della medesima Convenzione, rispettivamente finalizzati: (i) il primo, alla verifica in ordine alla sussistenza o meno di una modifica dell'equilibrio definito dal PEF della concessione nonché, in ipotesi affermativa, delle condizioni per dare luogo ad una determinazione delle nuove condizioni di equilibrio; (ii) il secondo, alla verifica in ordine all'essersi verificati eventi di forza maggiore e, in ipotesi affermativa, alla possibilità di individuazione di possibili azioni comuni di mitigazione degli effetti causati dalla forza maggiore e della eventuale ripartizione dei costi aggiuntivi;

Considerato che:

- è interesse di questa Amministrazione la prosecuzione del dialogo con Reggio Emilia Parcheggi S.p.A, ai sensi dei richiamati articoli 11 bis e 23 bis della Convenzione di concessione, in funzione del completamento della attività prodromica alla assunzione, da parte del competente organo di governo, della deliberazione che concluderà i procedimenti riuniti;

- a tal fine, occorre fornire al RUP adeguato supporto:

- di carattere estimativo riguardo la determinazione del più probabile valore di mercato dei box interrati del parcheggio interrato in piazza della Vittoria

Visto il Dlgs 36/2023 e in particolare:

- art. 15 comma 6 che recita testualmente: *“Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono istituire una struttura di supporto al RUP, e possono destinare risorse finanziarie non superiori all’1 per cento dell’importo posto a base di gara per l’affidamento diretto da parte del RUP di incarichi di assistenza al medesimo”*;

- l’Allegato I.2 “Attività del RUP” e nello specifico il comma 3 dell’art. 2 “Modalità di individuazione del RUP” che definisce come *“Nel caso sia individuato un RUP carente dei requisiti richiesti, la stazione appaltante affida le attività di supporto al RUP ad altri dipendenti in possesso dei requisiti carenti in capo al RUP o, in mancanza, a soggetti esterni aventi le specifiche competenze richieste dal codice e dal presente allegato”*;

- l’Allegato I.2 “Attività del RUP” e nello specifico il comma 1 dell’art. 3 “Struttura di supporto” che disciplina, ai sensi dell’art. 15, comma 6 del Dlgs 36/2023, che *“la stazione appaltante può istituire una struttura stabile a supporto del RUP e può conferire, su proposta di quest’ultimo, incarichi per la migliore realizzazione dell’intervento pubblico, nel caso di appalti di particolare complessità che richiedano valutazioni e competenze altamente specifiche”*.

Visto:

- il parere rilasciato dal MIT in data 3 giugno 2025 al n. 2956/2025 mediante il quale, all'esito del richiamo al dato normativo sopra indicato, si forniscono le seguenti indicazioni: *“l’istituzione della “struttura di supporto del RUP” e la correlata*

conferibilità di incarichi esterni (art. 15, comma 6, e art. 3 dell'Allegato I.2. del d. lgs. n. 36 del 2023), rientrano tra le facoltà rimesse alla discrezionalità delle stazioni appaltanti, a cui poter far ricorso, per una migliore realizzazione dell'intervento pubblico. Con riferimento al primo dei quesiti posti, il disposto normativo lascia intendere che possano far parte della struttura sia soggetti esterni all'amministrazione che interni alla stessa ...";

Considerata la particolare complessità e peculiarità del procedimento in oggetto.

Viste le carenze nel proprio organico di personale in grado di svolgere le attività descritte in oggetto attestate con nota in atti al PG 2025/261817

Considerato che:

- la articolazione dei due procedimenti riuniti si innesta in un contesto di rilevante inadempimento a carico del concessionario rispetto ad alcune tra le obbligazioni costituite tramite la convenzione, sì che gli scenari in ordine ai possibili esiti dei procedimenti in corso sono suscettibili di evoluzione verso direzioni in relazione alle quali le scelte inerenti le condotte da assumere da parte della amministrazione implicano il coinvolgimento di competenze in materie quali diritto civile, diritto societario, simulazioni di natura economico finanziaria, procedimenti per la risoluzione della crisi di impresa, per richiamarne soltanto alcune, non rientranti nel bagaglio di competenze ordinariamente richiesto nello svolgimento di funzioni rette dal diritto amministrativo e dalla disciplina in materia di contabilità degli enti pubblici;

Considerato che, per quanto sopra esposto, ai fini della corretta definizione del procedimento di revisione concordata e di revisione per cause di forza maggiore della Concessione in oggetto, risulta necessario procedere con l'affidamento delle attività di supporto estimativo al RUP ad un soggetto esterno avente le specifiche competenze richieste.

Visto che:

- ai sensi dell'articolo 2 comma 1 lett. b) dell'Allegato I.1 al D.Lgs. 36/2023 gli "appalti pubblici" sono i contratti a titolo oneroso stipulati per iscritto tra uno o più operatori economici e una o più stazioni appaltanti e aventi per oggetto l'esecuzione di lavori, la fornitura di beni o la prestazione di servizi;

- ai sensi dell'articolo 1 comma 1 lett. I) dell'Allegato I.1 al D.Lgs. 36/2023, il termine "operatore economico" comprende qualsiasi persona o ente, anche senza scopo di lucro, che, a prescindere dalla forma giuridica e dalla natura pubblica o privata, può offrire sul mercato, in forza del diritto nazionale, prestazioni di lavori, servizi o forniture corrispondenti a quelli oggetto della procedura di evidenza pubblica.

Visto inoltre che il servizio di supporto al rup in oggetto la spesa complessiva è quantificata in un importo complessivo inferiore a € 140.000,00 e, pertanto, tali servizi possono essere affidati direttamente, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett b) del Dlgs 36/2023, agli operatori economici elencati all'art. 65 del D.Lgs. 36/2023, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.

Verificato il rispetto di quanto indicato nel primo aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione 2025 e Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 approvato con delibera di Giunta Comunale 63 del 31/3/2025 in relazione all'applicazione del principio di rotazione negli affidamenti diretti.

Visto che:

- le attività da svolgersi nella fattispecie in esame esulano dai requisiti richiesti per l'assolvimento delle funzioni tecniche demandate al RUP e necessitano di professionalità, ordinariamente e comunque nel concreto non reperibili all'interno della Amministrazione;

- in conformità a quanto statuito da Corte dei Conti, Sezione regionale di controllo per l'Abruzzo, con parere 21 febbraio 2024 n. 41/2024/PAR il limite delle risorse finanziarie pari al 1% dell'importo a base di gara non trova applicazione alla fattispecie in esame, dovendosi fare riferimento alle vigenti tariffe professionali, in quanto: (i) *l'attività di supporto al RUP "al fine di sopperire all'indisponibilità di personale dotato di adeguate competenze all'interno dell'amministrazione, deve essere qualificata quale attività professionale in proprio, richiedendo non solo che il soggetto affidatario sia dotato di specifiche competenze professionali relative al settore di riferimento oggetto dell'incarico, ma anche che appresti una specifica organizzazione, con assunzione del rischio, diretta a soddisfare le esigenze dell'ente» (Atto del Pres. dell'Autorità del 25.10.2022, fasc.4264/2022; in termini delibera Anac n. 676/2021)"; (ii) "conseguentemente l'ammontare dei relativi compensi, a seconda della tipologia di incarico da conferire, dovrà avvenire sulla base dei parametri normativi previsti per le specifiche figure professionali, tra cui l'allegato I.13 ed il d.m. 17 giugno 2016, qualora si tratti dell'affidamento degli incarichi professionali di natura tecnica";*

Ritenuto, altresì, che il servizio oggetto del presente affidamento configuri un appalto di servizi, nell'ambito del quale l'affidatario è tenuto a organizzare autonomamente i mezzi e le risorse necessarie, operando con propria struttura organizzativa e sotto la propria esclusiva responsabilità e assumendo il rischio della corretta esecuzione delle prestazioni;

Dato atto, per quanto sopra esposto, che:

- con comunicazione PG n. 2025/243792, è stato richiesto all'operatore economico studio SGT Associati, con sede in via Meuccio Ruini n. 10, 42124, RE, C.F. e Partita IVA 02033060357, nella persona del Geom. Alessandro Rizzi, preventivo di spesa per lo svolgimento delle attività di supporto economico finanziario al rup;

- l'operatore economico studio SGT Associati, con sede in via Meuccio Ruini n. 10, 42124, RE, C.F. e Partita IVA 02033060357, nella persona del Geom. Alessandro Rizzi, ha trasmesso con comunicazione PG 2025/248912 l'autocertificazione di possesso dei requisiti e preventivo di spesa per il servizio richiesto dell'importo pari a € 6.803,33 oltre IVA;

Ritenuta la suddetta offerta congrua in rapporto alla tipologia del servizio da svolgere inerente, in sintesi, la prestazione di servizi estimativi quali: (i) istruttoria della pratica, ricerche e visure catastali; acquisizione di copia della documentazione presso il catasto dei fabbricati di Reggio Emilia (Elaborato planimetrico e planimetrie delle u.i. in proprietà); (ii) sopralluogo per la verifica delle caratteristiche costruttive e dello stato manutentivo generale del compendio immobiliare; (iii) acquisizione di copia degli atti di compravendita stipulati nell'arco temporale antecedente 18/24 mesi di beni aventi medesime caratteristiche di quelli in valutazione (comparables); analisi del segmento immobiliare relativo ai posti auto in esame, verifica grafica delle consistenze commerciali, previa raccolta delle informazioni di mercato necessarie. Esecuzione delle operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili (MCA Market comparision Approach, capitalizzazione dei redditi); (iv) stesura di perizia tecnica con determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna degli immobili, con previsione di cessione in un arco temporale di 18/24 mesi.

Verificato che l'operatore economico studio SGT Associati, con sede in via Meuccio Ruini n. 10, 42124, RE, C.F. e Partita IVA 02033060357, nelle persone del Geom. Alessandro Rizzi, Geom. Giampiero Gianferrari e Arch. Silvia Piccinini:

- ha autocertificato l'assenza di cause di esclusione ed il possesso dei requisiti di capacità economico finanziaria e tecnica professionale ai sensi degli artt. 94 e 95 del Dlgs 36/2023;

- è in regola con il versamento dei contributi previdenziali e assistenziali, come risulta dal DURC Prot. INPS_47884254

- non presenta annotazioni riservate nella banca dati ANAC;

- il Geom. Alessandro Rizzi risulta regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Reggio Emilia;

- il Geom. Giampiero Gianferrari risulta regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Reggio Emilia;

- l'Arch. Silvia Piccinini risulta regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Reggio Emilia

- l'Arch. Silvia Piccinini è in regola con il versamento dei contributi Inarcassa, come risulta dal relativo certificato rilasciato in data 31/10/2025;

- il Geom. Giampiero Gianferrari è in regola con il versamento dei contributi Cassa Geometri, come risulta dal relativo certificato rilasciato in data 03/11/2025;
- il Geom. Alessandro Rizzi è in regola con il versamento dei contributi Cassa Geometri, come risulta dal relativo certificato rilasciato in data 03/11/2025;

Considerato che nei confronti dell'operatore economico studio SGT Associati, con sede in via Meuccio Ruini n. 10, 42124, RE, C.F. e Partita IVA 02033060357, è stata creata sulla piattaforma di mercato elettronico SATER la procedura di affidamento senza negoziazione Reg di Sistema PI490308-25, codice CIG B8E66E7B23, codice CPV 71356300-1;

Considerato che:

- il presente affidamento è soggetto alle verifiche in ordine al possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 del Dlgs 36/2023 in capo all'operatore economico studio SGT Associati, con sede in via Meuccio Ruini n. 10, 42124, RE, C.F. e Partita IVA 02033060357, con le modalità stabilite nel PIAO approvato con delibera di Giunta Comunale n. 63 del 31/3/2025 – Allegato A-1 – Applicazione controlli a campione su affidamenti diretti di appalti fino a € 40.000,00;
- il presente affidamento è soggetto agli obblighi di pubblicazione sul sito web dell'Amministrazione e di trasmissione di dati all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, ai sensi dell'art. 28 del Dlgs 36/2023;
- in conformità all'art. 18 comma 1 del Dlgs 36/2023 il contratto verrà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio.

Considerato, per quanto sopra esposto, di affidare:

- il servizio di supporto al RUP di carattere estimativo riguardo la determinazione del più probabile valore di mercato dei box interrati del parcheggio interrato in piazza della Vittoria all'operatore economico studio SGT Associati, con sede in via Meuccio Ruini n. 10, 42124, RE, C.F. e Partita IVA 02033060357 per l'importo pari a € 6.803,33 oltre IVA

alle condizioni descritte allo schema di contratto allegato parte integrante.

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.

Visti:

- il T.U. D.Lgs n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare gli artt 107, 183, 192;
- gli artt. da 30 a 40 del vigente Regolamento di Contabilità del Comune;
- gli artt. 15, 50 comma 1 lett b) e l'Allegato I.2 del Dlgs 36/2023.

DETERMINA

1. di affidare il servizio di supporto al rup di carattere tecnico riguardo l'attività estimativa volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dei box interrati del parcheggio all'operatore economico studio SGT Associati, con sede in via Meuccio Ruini n. 10, 42124, RE, C.F. e Partita IVA 02033060357 per l'importo pari a € 6.803,33 IVA esclusa ed alle condizioni descritte allo schema di contratto allegato parte integrante;

2. di impegnare, in riferimento all'affidamento di cui al punto 1, la spesa di € 8.300,06 IVA 22% compresa con imputazione alla Missione 10 Programma 05 Titolo 1 codice del piano finanziario 1.03.02.99.000 del Bilancio 2025-2027 annualità 2025, al capitolo 32138 del PEG 2025 denominato "PRESTAZIONI DI SERVIZIO PER PIANO SOSTA CENTRO STORICO", codice prodotto-progetto 2025_PD_A5CA , centro di costo 0196, codice Modalità di gestione Conto annuale 002, codice identificativo gara (CIG) B8E66E7B23;

3. di dare atto che i presenti affidamenti sono soggetti alle verifiche in ordine al possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 del Dlgs 36/2023 con le modalità individuate all'interno del Piano anticorruzione contenuto nel PIAO approvato con delibera di Giunta Comunale n. 63 del 31/3/2025 – Allegato A-1 – Applicazione controlli a campione su affidamenti diretti di appalti fino a € 40.000,00;

4. dare atto che in conformità all'art. 18 comma 1 del Dlgs 36/2023 i contratti verranno stipulati mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio ;

5. di disporre che i pagamenti verranno effettuati a seguito di presentazione di fatture debitamente controllate in ordine alla regolarità formale e fiscale e ottemperando a quanto disposto dalla normativa relativa all'obbligo della fatturazione elettronica e della tracciabilità dei pagamenti;

6. di dare atto che il RUP ritiene che per i presenti affidamenti non si debba costituire per la sottoscrizione del contratto la garanzia definitiva ex art 53 comma 1 del Dlgs 36/2023;

7. di adempiere agli obblighi di trasparenza ai sensi di quanto previsto all'art. 28 del Dlgs 36/2023;

8. di disporre l'invio del presente atto al Servizio Finanziario per le procedure di cui all'art. 183, comma 7, del D.Lgs. 267/00.

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

IL DIRIGENTE