



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **52**

in data **26/03/2026**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventisei** addì **26 - ventisei** - del mese **marzo** alle ore **15:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

PRESA D'ATTO DELL'AVVIO DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU UNA PORZIONE DELLA GALLERIA DEL MERCATO COPERTO DI VIA EMILIA S. PIETRO – PROPOSTO DAL CONCESSIONARIO LA GALLERIA S.R.L. – CUP C85C26000230007

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco	SI
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	NO
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	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Vice Segretario Generale: **BEVILACQUA Alberto**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- 1) il Comune di Reggio Emilia è proprietario del compendio immobiliare denominato “Mercato Coperto”, sito in Via Emilia San Pietro n. 14/b;
- 2) la gestione, progettazione e riqualificazione del medesimo compendio immobiliare è affidata alla società di progetto La Galleria S.r.l., in forza della convenzione stipulata in data 4 maggio 2022, repertorio n. 12.271, raccolta n. 8.214, che disciplina gli obblighi manutentivi ordinari e straordinari in capo al concessionario;
- 3) la convenzione prevede che gli interventi manutentivi, ordinari e straordinari, siano eseguiti a cura e spese del concessionario, senza oneri per l’Amministrazione comunale;
- 4) il Piano Economico Finanziario approvato, costituente parte integrante della convenzione, definisce i presupposti e le condizioni di equilibrio economico-finanziario del rapporto concessorio, con la conseguenza che eventuali modifiche o interventi ulteriori assumono rilievo, ai fini del presente rapporto, soltanto ove idonei ad incidere su tale equilibrio;

Premesso inoltre che:

- con nota del 24/03/2026, acquisita agli atti al PG n. 78544 del 24/03/2026, La Galleria S.r.l. ha rappresentato la volontà di insediare, all’interno della galleria del Mercato Coperto, una nuova medio-grande superficie di vendita non alimentare, con conseguente parziale modifica della distribuzione interna dei locali, evidenziando che tale intervento si rende necessario per consentire l’insediamento del nuovo soggetto commerciale nella porzione di edificio interessata;
- nella medesima nota la concessionaria ha precisato che l’area oggetto di intervento riguarda la porzione della galleria al piano terra, con esclusione della porzione di immobile posta a ridosso di Piazzetta del Pesce, e il piano primo dell’edificio, mentre nessuna opera verrà eseguita sull’edificio denominato ex Casa dello Studente né sulle parti esterne agli edifici di Piazza Scapinelli e Via dell’Abbadessa;

Dato atto che:

- con comunicazione acquisita agli atti al PG n. 2026/62441, il concessionario ha comunicato l'avvio di interventi di manutenzione ordinaria consistenti nel disallestimento e nella rimozione degli arredi esistenti e nella messa in sicurezza degli impianti, interventi funzionali e preliminari all'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria in oggetto;

Dato inoltre atto che:

- con la richiamata comunicazione del 24/03/2026, acquisita agli atti al PG n. 78544 del 24/03/2026, il concessionario ha attestato che il progetto di manutenzione straordinaria è conforme alla convenzione, è totalmente a carico della concessionaria e del nuovo soggetto economico entrante e che, conseguentemente, non vi saranno costi né per la concessione né per la concedente, con assenza di modifiche ai presupposti di equilibrio del Piano Economico Finanziario approvato e vigente;
- per effetto di quanto sopra, l'intervento in oggetto si colloca integralmente nell'ambito degli obblighi e delle facoltà del concessionario come disciplinati dalla convenzione vigente, senza determinare necessità di revisione, aggiornamento o riequilibrio del Piano Economico Finanziario parte integrante della concessione;

Considerato che:

1. il concessionario ha trasmesso il progetto esecutivo denominato "Modifiche al layout del Mercato Coperto di Via Emilia S. Pietro - Manutenzione Straordinaria", acquisito agli atti al PG n. 78544 del 24/03/2026, relativo a una specifica porzione dell'immobile che riguarda la galleria centrale al piano terra e gli uffici al piano primo e che non ricomprende gli spazi attualmente destinati a palestra, a laboratorio educativo e ad altre attività commerciali;
2. l'intervento si configura come manutenzione straordinaria e prevede la riorganizzazione degli spazi interni mediante demolizioni e nuove partizioni, adeguamenti impiantistici, inserimento di nuovi serramenti e riallestimento funzionale, senza interessare le strutture portanti e comunque le parti architettoniche di pregio dell'immobile;
3. l'intervento, per la parte in oggetto, prevede sostanzialmente il ripristino della conformazione dell'immobile allo stato definito con l'intervento del 2012, fatta salva qualche lieve modifica e integrazione funzionale, come emerge dalla relazione tecnica di progetto;

Dato inoltre atto che:

1. il progetto esecutivo è stato sottoposto a verifica, acquisita agli atti al PG n. 78544 del 24/03/2026, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023, con esito positivo, risultando completo, coerente, tecnicamente fattibile e cantierabile;
2. il progetto esecutivo è stato altresì validato dal RUP dell'esecuzione con atto del 23/03/2026, acquisito agli atti al PG n. 78544 del 24/03/2026, ai sensi dell'art. 42, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 34, comma 4, dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023;
3. nella validazione il RUP dell'esecuzione ha espressamente dichiarato che: (i) il progetto è appaltabile; (ii) il progetto può essere sottoposto ad approvazione da parte dell'organo competente; (iii) l'esecuzione dei lavori è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i beni archeologici e il paesaggio;
4. il progetto, pertanto, pur essendo validato e appaltabile sotto il profilo tecnico-amministrativo, non può essere eseguito sino al rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004;

Preso atto che:

- il progetto è composto dagli elaborati tecnici depositati agli atti, come risultanti dall'elenco elaborati e dal quadro economico, tra cui relazione tecnica, piano di sicurezza e coordinamento, planimetrie di cantiere interno piano terra e piano primo, insegne esterne, computo metrico estimativo con manodopera e quadro economico;
- il quadro economico dell'intervento ammonta a complessivi Euro 194.000,00, di cui Euro 138.230,44 per lavori, comprensivi di Euro 12.808,79 per oneri della sicurezza, ed Euro 55.769,56 per somme a disposizione, il tutto integralmente a carico del concessionario;

Considerato inoltre che:

- è stata presentata richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 con nota del 02/03/2026, acquisita al PG/2026/0054639, relativa all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria che si intendono eseguire in variante al progetto del Mercato Coperto autorizzato dalla Soprintendenza con atto del 30/09/2021 prot. 23239-P;
- il rilascio della suddetta autorizzazione costituisce condizione necessaria per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria oggetto del presente provvedimento;

Dato atto altresì che:

- il RUP della concessione attesta, ai sensi dell'art. 9, comma 3, della L.R. n. 15/2013, la conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento;
- il RUP della concessione esprime, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, parere favorevole sulla regolarità tecnica e sulla congruità del progetto;
- l'intervento è interamente a carico del concessionario e del soggetto economico entrante e non comporta alcun onere economico, finanziario o patrimoniale, né diretto né indiretto, per il Comune di Reggio Emilia;
- in particolare, l'intervento non determina alcuna modifica dei presupposti e delle condizioni di equilibrio del Piano Economico Finanziario approvato e parte integrante della convenzione e, pertanto, non richiede alcun riequilibrio del medesimo;
- per quanto sopra, il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visti:

- il D.Lgs. 36/2023;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. 15/2013;
- il D.Lgs. 42/2004;
- la convenzione Rep. n. 12.271/2022;

DELIBERA

1. di richiamare integralmente le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
2. di prendere atto dell'avvio degli interventi di manutenzione ordinaria da parte del concessionario La Galleria S.r.l., come da comunicazione acquisita al PG n. 2026/62441;
3. di approvare il progetto denominato "Modifiche al layout del Mercato Coperto di Via Emilia S. Pietro - Manutenzione Straordinaria", relativo a una porzione della Galleria del Mercato Coperto, composto dagli elaborati tecnici depositati agli atti al PG n. 78544 del 24/03/2026;
4. di dare atto che il progetto:
 - è stato sottoposto a verifica dal RUP dell'esecuzione ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023, con esito positivo;
 - è stato validato dal RUP dell'esecuzione ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023;
5. di stabilire che, come espressamente attestato nell'atto di validazione, l'esecuzione delle

opere di manutenzione straordinaria è subordinata al rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004;

6. di dare atto che:

- il RUP della concessione ha attestato la conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento;
- il RUP della concessione ha espresso parere favorevole sulla regolarità tecnica e congruità del progetto;

7. di dare atto in modo espresso che l'intervento:

- è integralmente a carico del concessionario e del soggetto economico entrante;
- non comporta alcun onere, diretto o indiretto, economico, finanziario o patrimoniale, per il Comune di Reggio Emilia;
- non determina alcuna modifica dei presupposti e delle condizioni di equilibrio del Piano Economico Finanziario approvato e parte integrante della convenzione;
- non richiede, conseguentemente, alcun riequilibrio del Piano Economico Finanziario della concessione;

8. di dare atto, per l'effetto, che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

9. di demandare ai competenti uffici ogni adempimento conseguente al presente provvedimento.

Inoltre,

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrono particolari motivi di urgenza per permettere l'avvio dei lavori.

Visto l'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000; con voti unanimi, palesemente espressi,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

MASSARI Marco

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

BEVILACQUA Alberto

