

Proponente: A5.E
Proposta: 2026/693

del 29/05/2026



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 985

del 29/05/2026

SVILUPPO SOSTENIBILE

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: PNRR – M5C2 – I2.3 - PINQUA: ECONOMIA, LAVORO, INNOVAZIONE – RIQUALIFICAZ. ARCHIT. E FUNZ. DEL CAP. 17 STR. 2 "CATTEDRALE" NEL PARCO INNOVAZIONE "REGGIANE" IN REGGIO EMILIA - CUP J87H21000950005 – A_37501" LOTTO 1 – "RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE", CIG B047073580 – APPR. MODI. CONTR. APPALTO LAVORI n. 2 EX ART. 120, CO. 1, LETT. B) e C) E C. 3 D.GS. 36/2023

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19/01/2026 è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2026-2028;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 19/01/2026 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2026 – 2028 ed i relativi allegati, e con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 19/02/2026 è stato approvato il riaccertamento ordinario dei residui;
- con delibera di Giunta Comunale n. 14 del 29/01/2026 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2;
- con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 26/3/2026 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026/2028 e contestualmente l'aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 2026/14 del 29/1/2026 e successivi aggiornamenti;
- 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 dell'ing. Daniela Lepori, funzionario tecnico interno e posizione organizzativa del Comune di Reggio Emilia, nominato con R.U.A.D n. 2096 del 05/12/2022;

Premesso inoltre che l'intervento in oggetto è stato inserito nel Programma Triennale dei LL.PP. 2023-2025 codice PEG A_37501 per un importo complessivo di € 11.900.000,00 approvato nella variazione di bilancio con delibera di Consiglio Comunale n. 178 del 27/11/2023.

Visto e richiamato:

- il Regolamento (UE) 12 febbraio 2021, n. 2021/241, che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza;
- il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) approvato con Decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 e notificata all'Italia dal Segretariato generale del Consiglio con nota LT161/21, del 14 luglio 2021;
- la Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" del PNRR che prevede di "realizzare nuove strutture di edilizia residenziale pubblica e riqualificare le aree degradate, con particolare attenzione all'innovazione verde e alla sostenibilità;

- il Decreto interministeriale n. 395 del 16/09/2020 emanato dal “Ministro delle infrastrutture e dei trasporti” di concerto con il “Ministro dell’economia e delle finanze” ed il “Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo”, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16/11/2020, mediante il quale sono state approvate le procedure per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l’attuazione del “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare” di cui all’art. 1 commi 437 e seguenti della Legge n. 160 del 27/12/2019;
- la deliberazione di Giunta Comunale del 15/03/2021, I.D. n. 45, avente ad oggetto “Partecipazione del Comune di Reggio Emilia al bando per la candidatura di progetti al “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare (PINQUA)” decreto interm. Le N. 395 del 16/09/2020 emanato dal “Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti” di concerto con il “Ministro dell’economia e delle finanze” ed il “Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo”, pubblicato sulla g. U. Del 16/11/2020. Approvazione della proposta complessiva preliminare” che ricomprende l’intervento denominato ” C17 Riqualficazione architettonica e funzionale del Capannone 17 stralcio 2 denominato “Cattedrale” CUP J87H21000950005;
- il decreto-legge del 31 maggio 2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante: «Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure»;
- il decreto del Ministro dell’economia e delle finanze del 6 agosto 2021 relativo all’assegnazione delle risorse in favore di ciascuna Amministrazione titolare degli interventi PNRR e corrispondenti milestone e target nel quale il Programma è inserito nella Missione 5 Componente 2 Investimento 2.3 per un importo complessivo di € 2.800.000.000,00, di cui 477 milioni di Euro di risorse nazionali, con un’attuazione prevista per il periodo 2021-2026;
- il DM del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili n. 383 del 07/10/2021 con cui sono state decretate le proposte ammesse al "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”, tra le quali rientra la proposta presentata dal Comune di Reggio Emilia individuata con il codice ID PINQUA 216 tra cui il progetto di Riqualficazione architettonica e funzionale del Capannone 17 stralcio 2 denominato “Cattedrale” con ID INTERVENTO 1720 e CUP J87H21000950005;
- il D.D. del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili n.804 del 20 gennaio 2022 da titolo “PINQuA - Ammissione definitiva a finanziamento ed erogazione acconto proposte ordinarie” con cui sono state definitivamente ammesse le proposte elencate in ALLEGATO 1 alla luce della rimodulazione del cronoprogramma che definisce la capacità di spesa delle risorse assegnate entro il 31 marzo 2026, tra le proposte ammesse è presente anche l’intervento del Comune di Reggio Emilia con il codice ID PINQUA 216 tra cui il progetto di Riqualficazione architettonica e funzionale del Capannone 17 stralcio 2 denominato “Cattedrale” con ID INTERVENTO 1720, CUP J87H21000950005. (nel quale il comune è soggetto attuatore);
- la Convenzione sottoscritta tra il Comune di Reggio Emilia in qualità di soggetto vincitore e beneficiario del finanziamento a bando e il Ministero delle Infrastrutture e

dalla Mobilità Sostenibile approvata in data 30/03/2022 M_INF_EDIL_Registro Ufficiale. U.0004812 finalizzata alla realizzazione della proposta candidata dal Comune di Reggio Emilia e in particolare dell'Intervento C1 riqualificazione e rifunzionalizzazione del Capannone 17 Stralcio 2 denominato "Cattedrale" all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione Ex Officine Meccaniche Reggiane CUP J87H21000950005;

Visto e richiamato inoltre:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 235 del 12/10/2023, con la quale è stata disposta l'approvazione dell'aggiornamento in linea tecnica del progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intervento in oggetto;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 295 del 30/11/2023, con la quale è stata disposta l'approvazione del progetto esecutivo dell'intervento in oggetto;
- la Determinazione Dirigenziale R.U.D. n. 697 del 12/06/2024, con la quale è stato aggiudicato l'appalto dei lavori relativi al Lotto 1 dell'intervento in oggetto – CIG B047073580, nelle more dell'esito delle verifiche previste dalla vigente normativa ai sensi dell'art. 17, comma 5 del D.Lgs. 36/2023, all'operatore economico: BASCHIERI S.R.L. con sede legale in Sassuolo (MO), in Via Oslo, 30 – C.A.P. 41049 - C.F. e P.Iva 02641530361; - Offerta Registro di sistema PI084690 – 24 dell'11/03/2024 per un importo di aggiudicazione pari ad € 7.026.480,47 (comprensivi di € 143.800,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 1.841.104,94 per costi della manodopera non soggetti a ribasso) oltre IVA;
- il Verbale di consegna dei lavori in via d'urgenza, agli atti con PG 288336 del 20/11/2024, con il quale il Direttore dei lavori pro tempore arch. Massimo Magnani ha consegnato i lavori all'operatore economico Baschieri S.r.l. e in cui si stabilisce che il tempo utile per dare compiuti tutti i lavori è pari a 640 gg naturali e consecutivi, fissando il termine per la conclusione delle opere in appalto al 22/08/2026;
- il Contratto di appalto n. REP. 56103, stipulato in data 26/02/2025, stipulato tra Arch. Massimo Magnani, dirigente dell' 'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali', ora 'Area Sviluppo Sostenibile' del Comune di Reggio Emilia e Sign. Alessandro Baschieri, legale rappresentante della ditta Baschieri S.r.l. n. Repertorio;
- le sospensioni dei lavori occorse in corso d'opera, ai sensi dell'art. 121 c.6 del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 8 dell'Allegato II.14, che hanno comportato lo slittamento del termine dei lavori al 10/10/2026;
- l'istanza inviata in data 27/01/2026 alla Stazione Appaltante mezzo PEC, in atti del Comune di Reggio Emilia al PG n. 27174 del 03/02/2026, relativa all'ammissibilità e autorizzazione alla redazione di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 120 comma 1 lettera c) e comma 3 del D. Lgs. 36/2023 per un importo indicativamente pari a € 445.938,84, comprensivi di € 9.259,55 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA al 10% (ammontare complessivo comprensivo d'IVA pari a € 490.532,72);
- la nota in atti al PG n. 2026/59012 del 06/03/2026 con cui il RUP, esprime giudizio di ammissibilità in relazione alla redazione della modifica contrattuale ai sensi dell'art. 120. c.1 lettera c) punto 3 e c.3 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii e autorizza il direttore dei lavori la redazione della variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 120. c.1 lettera

c) punto 3 e c.3 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii, per le sole opere indifferibili che trovano copertura nell'ambito del quadro economico dell'intervento, per un importo pari a euro 230.001,86, comprensivi degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA al 10%;

- la rassegna degli elaborati tecnici della variante in corso d'opera n. 1, ricadente nella fattispecie di all'art. 120 comma 1 let. c) e co. 3 del D.Lgs. 36/2023, relativa all'intervento PNRR – M5C2 – I2.3 - PINQUA: ECONOMIA, LAVORO, INNOVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 17 STRALCIO 2 DENOMINATO "CATTEDRALE" NEL PARCO INNOVAZIONE "REGGIANE" IN REGGIO EMILIA - CUP J87H21000950005 – A_37501" LOTTO 1 – "RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE", CIG B047073580, in atti di ufficio al PG 82595 del 30/03/2026, di importo pari a € 230.001,86 inclusi i costi della sicurezza, oltre IVA 10%, che eleva l'importo contrattuale da € 7.026.480,47 comprensivi di € 143.800,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA al 10% a € 7.256.482,33, di cui € 143.800,00 per oneri della sicurezza inclusi, IVA esclusa;
- il parere N° 3 positivo espresso in data 22 aprile 2026 dal COLLEGIO CONSULTIVO TECNICO, ai sensi dell'art. 216 c. 1 del D.Lgs. 163/2026 sulla suddetta proposta di variante, in atti al PG del Comune di Reggio Emilia n. 107634 del 24/04/2026;
- la Determinazione Dirigenziale R.U.D. n. 600 del 22/05/2026, con la quale:
 - si approva, in relazione all'intervento PNRR – M5C2 – I2.3 - PINQUA: ECONOMIA, LAVORO, INNOVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 17 STRALCIO 2 "CATTEDRALE" NEL PARCO INNOVAZIONE "REGGIANE" IN REGGIO EMILIA - CUP J87H21000950005 – A_37501" LOTTO 1 – "RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE", CIG B047073580, gli elaborati tecnici della variante in corso d'opera, ricadente nella fattispecie di all'art. 120 comma 1 let. c) e co. 3 del D.Lgs. 36/2023, rassegnati in atti di ufficio al PG 82595 del 30/03/2026;
 - si da atto che a seguito della variante in corso d'opera ricadente nella fattispecie di cui all'art. 120 comma 1 let. c) e co. 3 del D.Lgs. 36/2023 di cui al punto 2, l'importo del contratto d'appalto REP. 56103, stipulato in data 26/02/2025 relativo all'intervento PNRR – M5C2 – I2.3 - PINQUA: ECONOMIA, LAVORO, INNOVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 17 STRALCIO 2 "CATTEDRALE" NEL PARCO INNOVAZIONE "REGGIANE" IN REGGIO EMILIA - CUP J87H21000950005 – A_37501" LOTTO 1 – "RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE", CIG B047073580 viene elevato di € 230.001,86 inclusi i costi della sicurezza, oltre IVA 10%, e così per un totale di € 253.002,05, che eleverà l'importo contrattuale da € 7.026.480,47 comprensivi di € 143.800,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA al 10% a € 7.256.482,33, di cui € 143.800,00 per oneri della sicurezza inclusi, IVA esclusa;
 - si da atto che, come si evince dall'atto di sottomissione, per l'ultimazione delle opere oggetto di variante occorre un tempo maggiore quantificato in 60 gg; pertanto il termine per l'esecuzione dei lavori previsto in contratto sarà fissato al giorno 09/12/2026;

- si da atto che per eseguire le opere oggetto della perizia di variante non occorrono finanziamenti aggiuntivi, poichè le maggiori opere previste, pari complessivamente a € 253.002,05, IVA compresa, e i relativi oneri di progettazione, sono compensate con le somme per imprevisti e di ribasso d'asta già a disposizione nel quadro economico del Lotto 1;

Dato atto che, con la succitata determinazione dirigenziale n. 600 del 22/05/2026 è stato rideterminato il quadro economico dell'intervento in oggetto, suddiviso in Lotto 1 e Lotto 2, per un importo complessivo pari a € 11.900.000,00, così articolato:

Quadro Tecnico Economico / INTERVENTO C1 PINQUA

A. LAVORI		Lotto 1 – riqualificazione immobile	Lotto 2 – nuove centrali termofrigorifere	TOTALE
A.1.a	Demolizioni controllate	€ 613.583,35		€ 613.583,35
A.1.b	Opere Edili	€ 1.933.078,90		€ 1.933.078,90
A.1.c	Opere esterne	€ 62.867,16		€ 62.867,16
A.1.d	Scavi e demolizioni	€ 135.537,83		€ 135.537,83
A.1.e	Opere strutturali	€ 1.983.426,80	€ 258.018,53	€ 2.241.445,33
A.1.f	Impianti IS e AI	€ 141.078,12		€ 141.078,12
A.1.g	Impianti termici	€ 919.588,65	€ 1.000.238,71	€ 1.919.827,36
A.1.h	Impianti elettrici	€ 721.368,65	€ 208.515,08	€ 929.883,73
A.1.i	Migliorie A.1 - B.1 - B.2 – B.3 facciate	€ 252.235,30		€ 252.235,30
A.1.j	miglioria C.1 fotovoltaico	€ 72.843,54		€ 72.843,54
A.1.k	miglioria D.1 impianto termo	€ 209.929,48		€ 209.929,48
A.1.l	miglioria D.2 vasca accumulo	€ 14.032,91		€ 14.032,91
A.1.m	miglioria E.1 monitoraggio consumi	€ 53.111,64		€ 53.111,64
A.1.	Lavori e forniture	€ 7.112.682,33	€ 1.466.772,32	€ 8.579.454,65
A.2.	Oneri per la sicurezza	€ 143.800,00	€ 33.765,30	€ 177.565,30
Totale A. LAVORI		€ 7.256.482,33	€ 1.500.537,62	€ 8.757.019,95
B. SOMME A DISPOSIZIONE				
B.1.	IVA lavori 10%	€ 725.648,23	€ 150.053,76	€ 875.702,00
B.2.	Acquisti ed espropri compresa IVA ed altre imposte (14%)	€ 677.203,57		€ 677.203,57
B.3.	Incentivo alle funzioni tecniche ex art. 45 D.lgs 36/2023	€ 89.208,25	€ 26.358,65	€ 115.566,90
B.4.	Spese tecniche	€ 830.059,02	€ 188.592,72	€ 1.018.651,74
B.5.	IVA spese tecniche 22%	€ 182.612,98	€ 41.490,40	€ 224.103,38
B.6.	Imprevisti, allacci, servizi e forniture (comprensivi di IVA)	€ 105.323,15	€ 117.966,85	€ 223.290,00
B.7.	ribassi di gara quota PINQUA (IVA compresa)	€ 8.462,47		€ 8.462,47
Totale B. SOMME A DISPOSIZIONE		€ 2.618.517,67	€ 524.462,38	€ 3.142.980,06
TOTALE		€ 9.875.000,00	€ 2.025.000,00	€ 11.900.000,00
finanziamento CDP		€ 5.875.000,00	€ 2.025.000,00	€ 7.900.000,00
finanziamento PINQUA		€ 4.000.000,00		€ 4.000.000,00

- il quadro economico del Lotto 1 per un importo complessivo pari a € 9.875.000,00, come di seguito indicato:

Quadro Tecnico Economico / INTERVENTO C1 PINQUA – Lotto1RIDETERMINATO
PV1 L1

A.1 Lavori e forniture		
A.1.1.a.1	Demolizioni controllate	€ 613.583,35
A.1.1.a.2	Opere Edili	€ 1.933.078,90
A.1.1.a.3	Opere esterne	€ 62.867,16
A.1.1.a.4	Scavi e demolizioni	€ 135.537,83
A.1.1.a.5	Opere strutturali	€ 1.983.426,80
A.1.1.a.6	Impianti IS e AI	€ 141.078,12
A.1.1.a.7	Impianti termici	€ 919.588,65
A.1.1.a.8	Impianti elettrici	€ 721.368,65
A.1.1.a.9	Migliorie A.1 - B.1 - B.2 – B.3 facciate	€ 252.235,30
A.1.1.a.10	miglioria C.1 fotovoltaico	€ 72.843,54
A.1.1.a.11	miglioria D.1 impianto termo	€ 209.929,48
A.1.1.a.12	miglioria D.2 vasca accumulo	€ 14.032,91
A.1.1.a.13	miglioria E.1 monitoraggio consumi	€ 53.111,64
A.1.1	Lavori e forniture	€ 7.112.682,33
A.1.2	Oneri per la sicurezza	€ 143.800,00
A.1.3	Spese per Imprevisti (IVA esclusa)	€ 95.748,32
A.1.4	IVA	€ 735.223,06
	ribasso di gara quota PINQUA (IVA compresa)	€ 0,00
A.1 Totale Lavori e forniture		€ 8.087.453,70
A.2 Acquisti ed espropri		
A.2.1	Acquisti ed espropri	€ 551.225,26
A.2.2	IVA ed altre imposte (14%)	€ 125.978,31
	economia accantonata per eventuali spese dell'erario	€ 0,00
A.2 Totale Acquisti ed espropri		€ 677.203,57
A.3 Spese tecniche		
A.3.1.a	Spese tecniche generali	€ 147.596,47
A.3.1.b	Progettazione	€ 211.369,30
A.3.1.c	Verifica e validazione	€ 34.088,44
A.3.1.d	Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione	€ 152.001,68
A.3.1.e	Direzione dei lavori	€ 256.691,38
A.3.1.f	Collaudo	€ 117.520,00
A.3.1	Spese tecniche	€ 919.267,27
A.3.7	IVA	€ 182.612,98
	ribasso di gara quota PINQUA (IVA compresa)	€ 8.462,47
A.3 Totale spese tecniche		€ 1.110.342,73
A.4 Altre spese non finanziabili dal PINQuA		
A.4.1	Allacciamenti	€ 0,00
A.4.2	Altro	€ 0,00
A.4 Totale altre spese non finanziabili dal PINQuA		€ 0,00
TOTALE INTERVENTO (A1+A2+A3+A4)		€ 9.875.000,00

- il quadro economico del Lotto 2 per un importo complessivo pari a € 2.025.000,00, come di seguito indicato:

Quadro Tecnico Economico / INTERVENTO C1 PINQUA – Lotto 2

		RIDETERMINATO collaudo
A. LAVORI		
A.1	Opere strutturali	€ 258.018,53
A.2	Impianti termomeccanici	€ 1.000.238,71
A.3	Impianti elettrici	€ 208.515,08
A.4	costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 33.765,30
Totale A. LAVORI		€ 1.500.537,62
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
B.1	IVA lavori 10%	€ 150.053,76
B.2	Acquisti ed espropri compresa IVA ed altre imposte (14%)	€ 0,00
B.3	Incentivo alle funzioni tecniche ex art. 45 D.lgs 36/2023	€ 26.358,65
B.4	Spese tecniche	€ 188.592,72
B.5	IVA spese tecniche 22%	€ 41.490,40
B.6	Imprevisti, allacci, servizi e forniture (comprensivi di IVA)	€ 117.966,85
Totale B. SOMME A DISPOSIZIONE		€ 524.462,38
TOTALE		€ 2.025.000,00

Preso atto che:

- con il D.D. del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili n.70 del 26 marzo 2026 con cui si delibera che all'articolo 6, comma 1, delle Convenzioni sottoscritte tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e i soggetti beneficiari per regolamentare i rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi alle proposte ammesse a finanziamento nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione 5 – Componente 2 – Intervento 2.3.1 – Programma innovativo della qualità dell'abitare (PINQuA), le parole «31 marzo 2026» sono sostituite dalle seguenti: «30 giugno 2026»;
- con la relazione istruttoria del Responsabile Unico del Progetto, agli atti del procedimento al PG n. 77224 del 23/03/2026:
 - si individua la possibilità di realizzare, entro il termine utile del 30/06/2026, un lotto funzionale e funzionante, costituito dal completamento dello scheletro strutturale dell'edificio, dalla funzionalizzazione del piano terra e dalla sistemazione delle aree esterne, in integrazione con il Lotto 2;
 - si attesta la possibilità di conseguire, mediante tale configurazione, il target di mq 2.037 di nuovi spazi pubblici entro il 30/06/2026;
 - si conferma la coerenza della soluzione con la Convenzione PINQuA, con l'Atto di programmazione negoziata e con il progetto approvato;
- con la Delibera della Giunta ID n. 49 del 26/03/2026 si è disposto:
 - di prendere atto della succitata relazione istruttoria del Responsabile Unico del Progetto, agli atti del procedimento al PG n. 77224 del 23/03/2026, condividendone integralmente contenuti, valutazioni e conclusioni;
 - di fornire indirizzo al Dirigente responsabile e al RUP affinché, nell'ambito delle rispettive competenze, procedano con gli atti necessari alla modifica del progetto esecutivo in corso d'opera, ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 36/2023 e nel rispetto del quadro economico dell'intervento, nonché in coerenza con il quadro normativo speciale di attuazione del PNRR e con il termine del 30/06/2026, al fine di:
 - recepire le varianti rese necessarie da circostanze impreviste e imprevedibili emerse nel corso dell'esecuzione dei lavori;

- individuare ed eseguire un lotto funzionale e funzionante, costituito dal completamento dello scheletro strutturale dell'edificio, dalla funzionalizzazione del piano terra e dalla sistemazione delle aree esterne, in integrazione con il Lotto 2 già ultimato;
 - di dare atto che tale configurazione è finalizzata a conseguire, entro il termine del 30/06/2026, il target PNRR relativo alla realizzazione di mq 2.037 di nuovi spazi pubblici, evitando la perdita del finanziamento ministeriale pari ad euro 4.000.000,00;
 - di stabilire che il piano terra dell'edificio, quale parte del lotto funzionale e funzionante, è qualificato come spazio pubblico destinato ad attività di interesse pubblico, nel quale le funzioni universitarie dovranno essere integrate e sviluppate come servizi di interesse pubblico e collettivo, con particolare riferimento a: (i) servizi collegati alla qualità dell'abitare; (ii) servizi a supporto del benessere sociale e urbano; (iii) funzioni aperte alla cittadinanza e integrate con il contesto territoriale; (iv) attività connesse alla rigenerazione urbana dell'ambito ex Reggiane – Quartiere Santa Croce- Quartiere Stazione;
 - di dare atto che la realizzazione del lotto funzionale e funzionante, così come sopra indirizzato, garantisce la coerenza dell'intervento con la Convenzione PINQuA, con l'Atto di programmazione negoziata e con il progetto esecutivo approvato;
 - di dare atto che la soluzione sopra individuata costituisce, allo stato degli atti, la modalità più idonea e proporzionata per il perseguimento dell'interesse pubblico sotteso all'intervento, nel rispetto dei principi di risultato, buona amministrazione, efficacia, economicità e tempestività dell'azione amministrativa, nonché ai fini della salvaguardia del finanziamento PNRR assegnato;
 - di demandare al Dirigente competente e al RUP l'adozione di tutti gli atti conseguenti e necessari all'attuazione del presente provvedimento;
- con la disposizione di servizio del RUP n. 6, ai sensi dell'Art. 15, comma 5 del D.Lgs. 36/2023 e art. 8, comma 1 lettera a dell'ALLEGATO I.2 - Attività del RUP del D.Lgs. 36/2023, in atti del Comune di Reggio Emilia al PG n. 81566 del 27/03/2026, la RUP ordina al Direttore dei Lavori ing. Ardilio Magotti, Direttore dei lavori in oggetto affidati all'impresa BASCHIERI S.R.L. con sede legale in Sassuolo (MO), in Via Oslo, 30 – C.A.P. 41049 - C.F. e P.Iva 02641530361 di PROCEDERE alla modifica del progetto esecutivo in corso d'opera, ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 36/2023 e nel rispetto del quadro economico dell'intervento, nonché in coerenza con il quadro normativo speciale di attuazione del PNRR e con il termine del 30/06/2026, al fine di:
 - individuare ed eseguire un lotto funzionale e funzionante, costituito dal completamento dello scheletro strutturale dell'edificio, dalla funzionalizzazione del piano terra e dalla sistemazione delle aree esterne, in integrazione con il Lotto 2 già ultimato;
 - raggiungere, con tale configurazione, la realizzazione di mq 2.037 di nuovi spazi pubblici riqualificati, target fissato dal PNRR per la misura che finanzia l'intervento, da conseguire entro il termine del 30/06/2026 per scongiurare la perdita del finanziamento ministeriale di euro 4.000.000,00;

Richiamati infine:

- l'art. 120 del D.lgs 36/2023, il quale:
 - al comma 1 prevede che i contratti di appalto possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento, sempre che la struttura del contratto e l'operazione economica sottesa possano ritenersi inalterate,
 - alla lettera b) per la sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente nel contempo:
 1. risulti impraticabile per motivi economici o tecnici;
 2. comporti per la stazione appaltante notevoli disagi o un sostanziale incremento dei costi;
 - alla lettera c) per le varianti in corso d'opera, da intendersi come modifiche rese necessarie in corso di esecuzione dell'appalto per effetto di determinate circostanze imprevedibili da parte della stazione appaltante, fra cui: punto 3: "i rinvenimenti, imprevisi o non prevedibili con la dovuta diligenza nella fase di progettazione;
 - al comma 3 prevede che: "I contratti possono parimenti essere modificati, oltre a quanto previsto dal comma 1, senza necessità di una nuova procedura, sempre che nonostante le modifiche, la struttura del contratto [...] e l'operazione economica sottesa possano ritenersi inalterate, se il valore della modifica è al di sotto di entrambi i seguenti valori:
 - le soglie fissate all'articolo 14;
 - [...] il 15 per cento del valore iniziale del contratto per i contratti di lavori [...]"
- l'allegato II.14 al D.lgs 36/2023 il quale all'art. 5 co. 3 recita: "In tutti i casi in cui siano necessarie modifiche del progetto, [...] il direttore dei lavori, acquisito il parere del progettista, redige una relazione motivata contenente i presupposti per la modifica, sulla cui fondatezza si esprime il RUP per sottoporla all'approvazione della stazione appaltante. Gli eventuali costi per la progettazione delle modifiche devono trovare capienza nell'invarianza del quadro economico".
- L'art. 216 del D.lgs 36/2023, il quale al comma 1 prevede che "Nei casi di iscrizione di riserve, di proposte di variante e in relazione ad ogni altra disputa tecnica o controversia che insorga durante l'esecuzione di un contratto di lavori di importo pari o superiore alle soglie di rilevanza europea, è obbligatoria l'acquisizione del parere o, su concorde richiesta delle parti, di una determinazione del collegio."

Visto e richiamato infine:

- la rassegna degli elaborati tecnici della variante in corso d'opera, relativa all'intervento PNRR – M5C2 – I2.3 - PINQUA: ECONOMIA, LAVORO, INNOVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 17 STRALCIO 2 DENOMINATO "CATTEDRALE" NEL PARCO INNOVAZIONE "REGGIANE" IN REGGIO EMILIA - CUP J87H21000950005 – A_37501" LOTTO 1 – "RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE", CIG B047073580, in atti di ufficio al PG n. 115948 del 7/5/2026:
 - E.EA.00.01 - Relazione di Perizia n2
 - E.EA.00.02 - CME di Perizia n2 e quadro manodopera
 - E.EA.00.03 - Analisi Nuovi Prezzi
 - E.EA.00.04 - Quadro di Raffronto e Suddivisione Lotti Funzionali

- E.EA.00.05 - Quadro Economico di Perizia n2
- E.EA.00.06a - Cronoprogramma Lavori LOTTO 1 A
- E.EA.00.06b - Cronoprogramma Lavori LOTTO 1 B
- E.EA.00.07 - Atto Sottomissione e Verbale Concordamento NP
- E.AR.01.01 Prg Ponteggio Strutturale Zavorrato
- E.AR.01.02 Prg Ponteggio Divisorio
- E.AR.01.03 Prg Modifica Rete Scarico Acque Nere
- E.ST.02.01 Prg Modifiche cls e Soletta fond Camini
- la disposizione di servizio del RUP n. 7, ai sensi dell'Art. 15, comma 5 del D.Lgs. 36/2023, dell'Art. 8, comma 1 lettera a dell'ALLEGATO I.2 - Attività del RUP e e dell'Art. 5 comma 3 dell'ALLEGATO II.14 del D.Lgs. 36/2023, in atti del Comune di Reggio Emilia al PG n. 118960 del 12/05/2026, in cui:
 - si conferma il giudizio di ammissibilità ai sensi dell'art. 120. c.1 lettera b) punto 1 e lettera c) punto 3 e c.3 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii sulla modifica contrattuale rassegnata in data 07/05/2026 trasmessa tramite PEC del Direttore dei Lavori ing. Ardilio Magotti, in atti di PG n. 2026/115948;
 - si ordina al Direttore dei Lavori ing. Ardilio Magotti, Direttore dei lavori in oggetto affidati all'impresa BASCHIERI S.R.L. con sede legale in Sassuolo (MO), in Via Oslo, 30 – C.A.P. 41049 - C.F. e P.Iva 02641530361, nelle more dell'approvazione delle modifiche contrattuali sopra descritte, di dare esecuzione alle opere oggetto della perizia di variante n.2, autorizzate con il suddetto documento, riconducibili al LOTTO FUNZIONALE 1A afferente il PIANO TERRA e le AREE ESTERNE, che ammontano complessivamente ad euro 666.823,65, comprensivi degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA al 10%, che non eleva l'importo contrattuale pari a € 7.256.482,33, di cui € 143.800,00 per oneri della sicurezza inclusi, IVA esclusa, giusta approvazione della perizia di variante in corso d'opera n. 1.

Preso atto che dalla documentazione sopra elencata si evince che:

- la variante in corso d'opera n. 2 in particolare scaturisce da:
 - circostanze impreviste e imprevedibili intercorse nella prima parte di esecuzione dell'opera già emerse ma formalizzate parzialmente con la PERIZIA 1. Si tratta di altri imprevisti d'esecuzione complementari a quelli già contenuti nella PERIZIA 1 e/o comunque rilevati negli ultimissimi mesi dell'attività di cantiere;
 - lavorazioni aggiuntive necessarie a completare un primo lotto funzionale rendendolo funzionante ma limitatamente al PIANO TERRA e il completamento delle aree esterne. Piano che originariamente mancava di alcuni allestimenti interni a suo tempo stabiliti nel progetto a carico dell'utilizzatore finale;
 - lavorazioni impreviste legate ai sopracitati completamenti del PIANO TERRA ovvero maggiori oneri d'esecuzione che un completamento parziale dell'opera richiede riverberandosi sulle altre aree del cantiere e sulle lavorazioni che invece erano state pensate unitariamente.
- le opere proposte si sono rese necessarie in corso di esecuzione dei lavori dell'appalto in oggetto per effetto di circostanze imprevedibili da parte della Stazione Appaltante; in particolare le modifiche contrattuali sotto elencate possono essere ricondotte a:
 - A) modifiche rese necessarie in corso di esecuzione dell'appalto per effetto di circostanze imprevedibili da parte della stazione appaltante, ai sensi dell'art. 120 comma 1 lettera c) punto 3 del D.Lgs. 36/2023;

- Modifica ed incremento della struttura costituente il ponteggio strutturale zavorrato perimetrale e relativo incremento dei costi di noleggio 2° PARTE;
 - Realizzazione e noleggio di un nuovo ponteggio di separazione con la piazza – lato nord cantiere;
 - Diversa configurazione prestazionale per l'ascensore nonché impermeabilizzazione in controspinta della relativa fossa
 - Lavorazioni di risoluzione problema aggettamento acqua di falda
 - Realizzazione opere di fondazione (Basamenti traliccio ex camini - Collegamenti passanti fondazione a sacco)
 - Modifica rete scarico acque nere/grigie con recapito a collettore primario e profondo ed un contenuta modifica del percorso delle dorsali impiantistiche da derivarsi dalle nuove centrali con un percorso mediato tra le perimetro della recinzione del cantiere e dell'uso del parcheggio;
- per un importo pari a € 258.382,43 (di cui € 208.677,43 in parte già prefigurato nell'istanza della DL del 27/01/2026 e nell'atto di ammissibilità e autorizzazione della variante da parte del RUP del 06/03/2026);

B) lavorazioni aggiuntive necessarie a completare un primo lotto funzionale rendendolo funzionante ma limitatamente al PIANO TERRA e il completamento delle aree esterne, ai sensi dell'art. 120 comma 1 lettera b) punto 1 del D.Lgs. 36/2023;

- Alcune lavorazioni di completamento degli allestimenti al piano terra inizialmente non in appalto
- Impermeabilizzazioni e strati di isolanti aggiuntivi di protezione finalizzati alla tenuta termica e all'acqua per il PIANO TERRA (da eseguirsi al P 1 e al piano COPERTURA)
- Fornitura e posa di nuovo ROOFTOP con relativo basamento di portata pari a mc 15.000 per il condizionamento del PIANO TERRA a funzionamento solo elettrico ed a servizio dell'impianto a tutt'aria già previsto in progetto. Tale macchina è alternativa all'UTA che era stata prevista in copertura e permette la sua messa in funzione con tempistiche più ristrette
- Collegamenti aeraulici esterno-interno tra la nuova macchina ROOFTOP posizionata sul piazzale lato SUD e la rete dei canali d'aria (mandata e ripresa) di distribuzione e a servizio del PIANO TERRA che viene confermata (ma che non sarà più asservita dall'UTA e dalla collegata sottocentrale)
- Collegamenti elettrici al nuovo ROOFTOP compreso linee e quadro di servizio
- Lavorazioni aggiuntivi per dare funzionati gli impianti elettrici e speciali previsti dal progetto ma limitatamente al solo piano terra con aggiunta a titolo di solo esempio di sottocentrali dedicate e poi da integrare con l'impianto completo ed altri oneri necessari afferenti l'impianto di rivelazione fumi, di antintrusione, di cablaggio strutturato, di videosorveglianza, di videocitofono, e di collegamento agli impianti esterni;

per un importo pari a € 245.687,69;

C) imprevisti maggiori oneri per riorganizzazione delle lavorazioni necessarie al completamento anticipato del piano terra - lotto funzionale 1A, ai sensi dell'art. 120 comma 3 del D.Lgs. 36/2023

- Aggancio muratura esistente di perimetro ai nuovi impalcati per sequenza dei consolidamenti da attuare per fasce di piano orizzontali.

- Maggiori oneri imprevidi per lavorazioni da sviluppare secondo l'ordine variato di avanzamento per fasce orizzontali di piano.
per un importo aggiuntivo pari a € 146.202,81;
- i maggiori e diversi lavori che la presente PERIZIA 2 individua complessivamente pari a € 666.823,65, di cui 650.272,93 per lavori e 16.550,72 per oneri della sicurezza (importo contenuto entro il 15% dell'importo contrattuale) sono compensati da una eguale entità di lavori stralciati per € - 666.823,65; lavori riguardanti aree del PIANO PRIMO, PIANO SECONDO e della COPERTURA per un importo in decremento pari in valore assoluto ai maggiori costi di cui ai sopra richiamati al fine di perseguire l'INVARIANZA ECONOMICA dell'appalto;
- viene individuato un LOTTO FUNZIONALE 1A afferente il PIANO TERRA e le AREE ESTERNE di importo pari a € 3.671,004,57 pari al 50,59% dell'importo complessivo dell'appalto dei lavori;
- il termine finale di ultimazione di tutti i lavori in appalto rimane fissato per il 09/12/2026 (790 gg complessivi), ma viene fissato un termine intermedio inderogabile (da intendersi regolamentato dalle stesse clausole del termine ultimo dei lavori) al 30/06/2026 per la conclusione dei lavori del LOTTO FUNZIONALE 1A;

Dato atto che occorre rimodulare il quadro economico dell'intervento in oggetto, suddiviso in Lotto 1 e Lotto 2, per un importo complessivo pari a € 11.900.000,00, così articolato:

Quadro Tecnico Economico / INTERVENTO C1 PINQUA

A. LAVORI		Lotto 1 – riqualificazione immobile	Lotto 2 – nuove centrali termofrigorifere	TOTALE
A.1.a	Demolizioni controllate	€ 940.393,05		€ 940.393,05
A.1.b	Opere Edili	€ 1.570.413,44		€ 1.570.413,44
A.1.c	Opere esterne	€ 74.698,06		€ 74.698,06
A.1.d	Scavi e demolizioni	€ 135.537,83		€ 135.537,83
A.1.e	Opere strutturali	€ 1.983.426,80	€ 258.018,53	€ 2.241.445,33
A.1.f	Impianti IS e AI	€ 119.654,25		€ 119.654,25
A.1.g	Impianti termici	€ 927.899,38	€ 1.000.238,71	€ 1.928.138,09
A.1.h	Impianti elettrici	€ 741.955,93	€ 208.515,08	€ 950.471,01
A.1.i	Migliorie A.1 - B.1 - B.2 – B.3 facciate	€ 252.235,30		€ 252.235,30
A.1.j	miglioria C.1 fotovoltaico	€ 72.843,54		€ 72.843,54
A.1.k	miglioria D.1 impianto termo	€ 209.929,48		€ 209.929,48
A.1.l	miglioria D.2 vasca accumulo	€ 14.032,91		€ 14.032,91
A.1.m	miglioria E.1 monitoraggio consumi	€ 53.111,64		€ 53.111,64
A.1.	Lavori e forniture	€ 7.096.131,61	€ 1.466.772,32	€ 8.562.903,93
A.2.	Oneri per la sicurezza	€ 160.350,72	€ 33.765,30	€ 194.116,02
Totale A. LAVORI		€ 7.256.482,33	€ 1.500.537,62	€ 8.757.019,95
B. SOMME A DISPOSIZIONE				
B.1.	IVA lavori 10%	€ 725.648,23	€ 150.053,76	€ 875.702,00
B.2.	Acquisti ed espropri compresa IVA ed altre imposte (14%)	€ 677.203,57		€ 677.203,57
B.3.	Incentivo alle funzioni tecniche ex art. 45 D.lgs 36/2023	€ 87.368,23	€ 26.358,65	€ 113.726,88
B.4.	Spese tecniche	€ 844.423,07	€ 188.592,72	€ 1.033.015,79
B.5.	IVA spese tecniche 22%	€ 178.551,42	€ 41.490,40	€ 220.041,82
B.6.	Imprevisti, allacci, servizi e forniture (comprensivi di IVA)	€ 105.323,15	€ 117.966,85	€ 223.290,00
B.7.	ribassi di gara quota PINQUA (IVA compresa)	€ 0,00		€ 0,00
Totale B. SOMME A DISPOSIZIONE		€ 2.618.517,67	€ 524.462,38	€ 3.142.980,06
TOTALE		€ 9.875.000,00	€ 2.025.000,00	€ 11.900.000,00

Dato atto che il quadro economico del solo Lotto 1 risulta da rimodulare esclusivamente per la suddivisione dell'importo dei lavori tra le varie voci di lavorazioni e per la suddivisione delle spese tecniche tra le varie tipologie come segue, senza necessità di apportare alcuna variazione agli impegni e alle relative registrazioni contabili:

Quadro Tecnico Economico / INTERVENTO C1 PINQUA – Lotto1

		RIDETERMINATO PV1 L1	variazioni	RIDETERMINATO PV2 L1
A.1 Lavori e forniture				
A.1.1.a.1	Demolizioni controllate	€ 613.583,35	€ 326.809,70	€ 940.393,05
A.1.1.a.2	Opere Edili	€ 1.933.078,90	-€ 362.665,46	€ 1.570.413,44
A.1.1.a.3	Opere esterne	€ 62.867,16	€ 11.830,90	€ 74.698,06
A.1.1.a.4	Scavi e demolizioni	€ 135.537,83	€ 0,00	€ 135.537,83
A.1.1.a.5	Opere strutturali	€ 1.983.426,80	€ 0,00	€ 1.983.426,80
A.1.1.a.6	Impianti IS e AI	€ 141.078,12	-€ 21.423,87	€ 119.654,25
A.1.1.a.7	Impianti termici	€ 919.588,65	€ 8.310,73	€ 927.899,38
A.1.1.a.8	Impianti elettrici	€ 721.368,65	€ 20.587,28	€ 741.955,93
A.1.1.a.9	Migliorie A.1 - B.1 - B.2 – B.3 facciate	€ 252.235,30	€ 0,00	€ 252.235,30
A.1.1.a.10	miglioria C.1 fotovoltaico	€ 72.843,54	€ 0,00	€ 72.843,54
A.1.1.a.11	miglioria D.1 impianto termo	€ 209.929,48	€ 0,00	€ 209.929,48
A.1.1.a.12	miglioria D.2 vasca accumulo	€ 14.032,91	€ 0,00	€ 14.032,91
A.1.1.a.13	miglioria E.1 monitoraggio consumi	€ 53.111,64	€ 0,00	€ 53.111,64
A.1.1	Lavori e forniture	€ 7.112.682,33	-€ 16.550,72	€ 7.096.131,61
A.1.2	Oneri per la sicurezza	€ 143.800,00	€ 16.550,72	€ 160.350,72
A.1.3	Spese per Imprevisti (IVA esclusa)	€ 95.748,32	€ 0,00	€ 95.748,32
A.1.4	IVA	€ 735.223,06	€ 0,00	€ 735.223,06
	ribasso di gara quota PINQUA (IVA compresa)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
A.1 Totale Lavori e forniture		€ 8.087.453,70	€ 0,00	€ 8.087.453,70
A.2 Acquisti ed espropri				
A.2.1	Acquisti ed espropri	€ 551.225,26	€ 0,00	€ 551.225,26
A.2.2	IVA ed altre imposte (14%) economia accantonata per eventuali spese dell'erario	€ 125.978,31	€ 0,00 € 0,00	€ 125.978,31 € 0,00
A.2 Totale Acquisti ed espropri		€ 677.203,57	€ 0,00	€ 677.203,57
A.3 Spese tecniche				
A.3.1.a	Spese tecniche generali	€ 147.596,47	€ 1.525,61	€ 149.122,08
A.3.1.b	Progettazione	€ 211.369,30	€ 32.401,67	€ 243.770,97
A.3.1.c	Verifica e validazione	€ 34.088,44	-€ 0,00	€ 34.088,44
A.3.1.d	Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione	€ 152.001,68	-€ 7.904,25	€ 144.097,43
A.3.1.e	Direzione dei lavori	€ 256.691,38	€ 14.137,32	€ 270.828,70
A.3.1.f	Collaudo	€ 117.520,00	-€ 27.636,32	€ 89.883,68
A.3.1	Spese tecniche	€ 919.267,27	€ 12.524,03	€ 931.791,30
A.3.7	IVA	€ 182.612,98	-€ 4.061,56	€ 178.551,42
	ribasso di gara quota PINQUA (IVA compresa)	€ 8.462,47	-€ 8.462,47	€ 0,00
A.3 Totale spese tecniche		€ 1.110.342,73	-€ 0,00	€ 1.110.342,73
A.4 Altre spese non finanziabili dal PINQUA				
A.4.1	Allacciamenti	€ 0,00		€ 0,00
A.4.2	Altro	€ 0,00		€ 0,00
A.4 Totale altre spese non finanziabili dal PINQUA		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE INTERVENTO (A1+A2+A3+A4)		€ 9.875.000,00	-€ 0,00	€ 9.875.000,00

Dato inoltre atto che il quadro economico del Lotto 1 risulta suddiviso in LOTTO FUNZIONALE 1A afferente il PIANO TERRA e le AREE ESTERNE e LOTTO FUNZIONALE 1B completamento, come di seguito rappresentato:

Quadro Tecnico Economico / INTERVENTO C1 PINQUA – Lotto 1

		Variante 2		
		<i>totale</i>	<i>LOTTO 1_A</i>	<i>LOTTO 1_B</i>
A. LAVORI				
A.1	Demolizioni controllate	€ 940.393,05	€ 927.466,36	€ 12.926,69
A.2	Opere Edili	€ 1.570.413,44	€ 758.184,02	€ 812.229,42
A.3	Opere esterne	€ 74.698,06	€ 46.275,80	€ 28.422,26
A.4	Scavi e demolizioni	€ 135.537,83	€ 44.605,50	€ 90.932,33
A.5	Opere strutturali	€ 1.983.426,80	€ 1.400.497,67	€ 582.929,13
A.6	Impianti IS e AI	€ 119.654,25	€ 34.409,66	€ 85.244,59
A.7	Impianti temici	€ 927.899,38	€ 170.042,71	€ 757.856,67
A.8	Impianti elettrici	€ 741.955,93	€ 216.198,89	€ 525.757,04
	Migliorie A.1 - B.1 - B.2 – B.3 facciate	€ 252.235,30	€ 0,00	€ 252.235,30
	miglioria C.1 fotovoltaico	€ 72.843,54	€ 0,00	€ 72.843,54
	miglioria D.1 impianto termo	€ 209.929,48	€ 0,00	€ 209.929,48
	miglioria D.2 vasca accumulo	€ 14.032,91	€ 0,00	€ 14.032,91
	miglioria E.1 monitoraggio consumi	€ 53.111,64	€ 0,00	€ 53.111,64
A.9	costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 160.350,72	€ 73.322,96	€ 87.027,76
Totale A. LAVORI		€ 7.256.482,33	€ 3.671.003,57	€ 3.585.478,76
B. SOMME A DISPOSIZIONE				
B.0	ribasso di gara accantonato	€ 0,00		€ 0,00
B.1	IVA lavori 10%	€ 725.648,23	€ 367.100,36	€ 358.547,88
B.2	spese tecniche	€ 931.791,29	€ 465.201,27	€ 466.590,02
B.3	IVA s.t. 22%	€ 178.551,42	€ 91.301,37	€ 87.250,05
B.4	ribasso di gara accantonato	€ 0,00		€ 0,00
B.5	Imprevisti, allacci, servizi e forniture (comprensivi di IVA)	€ 105.323,15	€ 78.189,86	€ 27.133,29
B.6	Acquisti ed espropri	€ 677.203,57	€ 677.203,57	€ 0,00
Totale B. SOMME A DISPOSIZIONE		€ 2.618.517,67	€ 1.678.996,43	€ 939.521,24
TOTALE		€ 9.875.000,00	€ 5.350.000,00	€ 4.525.000,00

Dato infine atto che il quadro economico del Lotto 2, per un importo complessivo pari a € 2.025.000,00, non risulta variato rispetto al quadro economico rideterminato con la succitata determinazione dirigenziale n. 600 del 22/05/2026.

Richiamate:

- la relazione in atti con PG 135146 del 26/05/2026, redatta dal Responsabile del Progetto ing. Daniela Roberta Rita Lepori, ai sensi dell'art. 5 co. 3 dell'Allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023, da cui si evince in particolare:
 - la conferma del giudizio di ammissibilità in relazione alla redazione della variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 120. c.1 lettere b) e c) e c.3 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii, espresso da parte del RUP con proprio atto PG n. 118960 del 12/05/2026, in particolare in merito alla sua non imputabilità alla stazione appaltante, della sua non prevedibilità al momento della redazione del progetto o della consegna dei lavori e delle ragioni per cui si rende necessaria la variazione;
 - che i maggiori e diversi lavori che la PERIZIA 2 individua complessivamente pari a € 666.823,65 (importo contenuto entro il 15% dell'importo contrattuale) sono compensati da una eguale entità di lavori stralciati per € - 666.823,65; lavori riguardanti aree del PIANO PRIMO, PIANO SECONDO e della COPERTURA per un importo in decremento pari in valore assoluto ai maggiori costi di cui ai sopra richiamati al fine di perseguire l'INVARIANZA ECONOMICA dell'appalto;

- che viene individuato un LOTTO FUNZIONALE 1A afferente il PIANO TERRA e le AREE ESTERNE di importo pari a € 3.671,003,57 pari al 50,59% dell'importo complessivo dell'appalto;
- che il termine finale di ultimazione di tutti i lavori in appalto rimane fissato per il 09/12/2026 (790 gg complessivi), ma viene fissato un termine intermedio inderogabile (da intendersi regolamentato dalle stesse clausole del termine ultimo dei lavori) al 30/06/2026 per la conclusione dei lavori del LOTTO FUNZIONALE 1A;

Dato atto che

- l'impresa, affidataria dei lavori in appalto BASCHIERI S.R.L. con sede legale in Sassuolo (MO), in Via Oslo, 30 – C.A.P. 41049 - C.F. e P.Iva 02641530361, ha firmato l'atto di sottomissione e gli elaborati della variante in oggetto, agli atti del Comune di Reggio Emilia con PG 115948 del 7/5/2026, con riserva;
- in data 21/05/2026 l'Appaltatore trasmetteva tramite PEC, agli atti del Comune di Reggio Emilia con PG nn. 134887 e 134891 del 26/05/2026, la formalizzazione delle proprie riserve formulate in sede di sottoscrizione della Perizia di Variante n. 2 trasmessa dalla Direzione Lavori in data 07/05/2026 per un ammontare complessivo dell'importo economico oggetto di riserva pari a € 1.123.434,41;
- ad oggi si è in attesa delle motivate controdeduzioni del direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lettera v) dell'Allegato II.14 al Codice;
- successivamente al ricevimento delle controdeduzioni della direzione lavori ai sensi dell'art. 4 c.1 dell'Allegato V.2 al Codice, poichè l'appaltatore ha iscritto riserve senza formulare anche il relativo quesito al CCT e la riserva è tale da incidere sulla regolare esecuzione dei lavori, il responsabile del procedimento procederà alla formulazione del quesito al CCT;
- solo successivamente alle controdeduzioni della direzione dei lavori e all'acquisizione del parere del CCT il responsabile del progetto sarà in condizione di valutare se ricorrono le condizioni per procedere ai sensi dell'articolo 210, comma 1, del Codice dei contratti;

Verificata

- la regolarità contributiva dell'operatore economico BASCHIERI S.R.L. con sede legale in Sassuolo (MO), in Via Oslo, 30 – C.A.P. 41049 - C.F. e P.Iva 02641530361, come si evince dal certificato DURC con n. Protocollo INPS_49640969 del 25/02/2026 e con scadenza il 25/06/2026;
- con esito positivo, le annotazioni riservate ANAC degli operatori economici oggetto del presente provvedimento;

Dato atto infine che l'intervento complessivamente è finanziato per € 4.000.000,00 (Lotto 1) dal PINQuA con fondi del PNRR e per la restante parte pari a € 7.900.000,00 a mutuo CDP (POS. 6221384) interamente accertato al capitolo 9702 (accertamento n. 2023/1199) ed interamente impegnato al capitolo 41166/2;

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;
- il vigente Regolamento dei Contratti del Comune;
- il vigente Regolamento di Contabilità del Comune;

D E T E R M I N A

Per motivazioni e con le modalità suesposte, qui richiamate:

1. di richiamare la premessa a costituire parte integrante del presente dispositivo;
2. di approvare, in relazione all'intervento PNRR – M5C2 – I2.3 - PINQUA: ECONOMIA, LAVORO, INNOVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 17 STRALCIO 2 "CATTEDRALE" NEL PARCO INNOVAZIONE "REGGIANE" IN REGGIO EMILIA - CUP J87H21000950005 – A_37501" LOTTO 1 – "RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE", CIG B047073580, gli elaborati tecnici della variante in corso d'opera, ricadente nella fattispecie di cui all'art. 120 comma 1 lett. b) e c) e co. 3 del D.Lgs. 36/2023, come in premessa elencati e non materialmente allegati al presente atto ma conservati agli atti di ufficio al PG n. 115948 del 7/5/2026;
3. di dare atto che i maggiori e diversi lavori che la PERIZIA 2 individua complessivamente pari a € 666.823,65 (importo contenuto entro il 15% dell'importo contrattuale) sono compensati da una eguale entità di lavori stralciati per € - 666.823,65; lavori riguardanti aree del PIANO PRIMO, PIANO SECONDO e della COPERTURA per un importo in decremento pari in valore assoluto ai maggiori costi di cui ai sopra richiamati al fine di perseguire l'INVARIANZA ECONOMICA dell'appalto;
4. di dare atto pertanto che le modifiche contrattuali ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 120 comma 1 lett. b) e c) e co. 3 del D.Lgs. 36/2023 di cui al punto 2, non comportano variazioni all'importo del contratto d'appalto REP. 56103, stipulato in data 26/02/2025 relativo all'intervento PNRR – M5C2 – I2.3 - PINQUA: ECONOMIA, LAVORO, INNOVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 17 STRALCIO 2 "CATTEDRALE" NEL PARCO INNOVAZIONE "REGGIANE" IN REGGIO EMILIA - CUP J87H21000950005 – A_37501" LOTTO 1 – "RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE", CIG B047073580 che rimane fissato pari a € 7.256.482,33, di cui € 143.800,00 per oneri della sicurezza inclusi, IVA esclusa;
5. di dare atto che in relazione alle modifiche in oggetto, che non comportano variazioni all'importo contrattuale, non è necessario integrare la vigente cauzione definitiva prestata per il contratto originario REP. 56103/2025;

6. di rideterminare, a seguito dell'approvazione delle modifiche contrattuali in oggetto, il quadro economico dell'intervento PNRR – M5C2 – I2.3 - PINQUA: ECONOMIA, LAVORO, INNOVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 17 STRALCIO 2 "CATTEDRALE" NEL PARCO INNOVAZIONE "REGGIANE" IN REGGIO EMILIA - CUP J87H21000950005 – A_37501", suddiviso in Lotto 1 e Lotto 2, per un importo complessivo pari a € 11.900.000,00, come segue:

Quadro Tecnico Economico / INTERVENTO C1 PINQUA

A. LAVORI		Lotto 1 – riqualificazione immobile	Lotto 2 – nuove centrali termofrigorifere	TOTALE
A.1.a	Demolizioni controllate	€ 940.393,05		€ 940.393,05
A.1.b	Opere Edili	€ 1.570.413,44		€ 1.570.413,44
A.1.c	Opere esterne	€ 74.698,06		€ 74.698,06
A.1.d	Scavi e demolizioni	€ 135.537,83		€ 135.537,83
A.1.e	Opere strutturali	€ 1.983.426,80	€ 258.018,53	€ 2.241.445,33
A.1.f	Impianti IS e AI	€ 119.654,25		€ 119.654,25
A.1.g	Impianti termici	€ 927.899,38	€ 1.000.238,71	€ 1.928.138,09
A.1.h	Impianti elettrici	€ 741.955,93	€ 208.515,08	€ 950.471,01
A.1.i	Migliorie A.1 - B.1 - B.2 – B.3 facciate	€ 252.235,30		€ 252.235,30
A.1.j	miglioria C.1 fotovoltaico	€ 72.843,54		€ 72.843,54
A.1.k	miglioria D.1 impianto termo	€ 209.929,48		€ 209.929,48
A.1.l	miglioria D.2 vasca accumulo	€ 14.032,91		€ 14.032,91
A.1.m	miglioria E.1 monitoraggio consumi	€ 53.111,64		€ 53.111,64
A.1.	Lavori e forniture	€ 7.096.131,61	€ 1.466.772,32	€ 8.562.903,93
A.2.	Oneri per la sicurezza	€ 160.350,72	€ 33.765,30	€ 194.116,02
Totale A. LAVORI		€ 7.256.482,33	€ 1.500.537,62	€ 8.757.019,95
B. SOMME A DISPOSIZIONE				
B.1.	IVA lavori 10%	€ 725.648,23	€ 150.053,76	€ 875.702,00
B.2.	Acquisti ed espropri compresa IVA ed altre imposte (14%)	€ 677.203,57		€ 677.203,57
B.3.	Incentivo alle funzioni tecniche ex art. 45 D.lgs 36/2023	€ 87.368,23	€ 26.358,65	€ 113.726,88
B.4.	Spese tecniche	€ 844.423,07	€ 188.592,72	€ 1.033.015,79
B.5.	IVA spese tecniche 22%	€ 178.551,42	€ 41.490,40	€ 220.041,82
B.6.	Imprevisti, allacci, servizi e forniture (comprensivi di IVA)	€ 105.323,15	€ 117.966,85	€ 223.290,00
B.7.	ribassi di gara quota PINQUA (IVA compresa)	€ 0,00		€ 0,00
Totale B. SOMME A DISPOSIZIONE		€ 2.618.517,67	€ 524.462,38	€ 3.142.980,06
TOTALE		€ 9.875.000,00	€ 2.025.000,00	€ 11.900.000,00

7. di rideterminare, a seguito dell'approvazione delle modifiche contrattuali in oggetto, il quadro economico del Lotto 1, per un importo invariato pari a € 9.875.000,00, limitatamente alla suddivisione dell'importo dei lavori tra le varie voci di lavorazioni e alla suddivisione delle spese tecniche tra le varie tipologie, così articolato:

Quadro Tecnico Economico / INTERVENTO C1 PINQUA – Lotto1

	RIDETERMINATO PV1 L1	variazioni	RIDETERMINATO PV2 L1	
A.1 Lavori e forniture				
A.1.1.a.1	Demolizioni controllate	€ 613.583,35	€ 326.809,70	€ 940.393,05
A.1.1.a.2	Opere Edili	€ 1.933.078,90	-€ 362.665,46	€ 1.570.413,44
A.1.1.a.3	Opere esterne	€ 62.867,16	€ 11.830,90	€ 74.698,06
A.1.1.a.4	Scavi e demolizioni	€ 135.537,83	€ 0,00	€ 135.537,83
A.1.1.a.5	Opere strutturali	€ 1.983.426,80	€ 0,00	€ 1.983.426,80
A.1.1.a.6	Impianti IS e AI	€ 141.078,12	-€ 21.423,87	€ 119.654,25
A.1.1.a.7	Impianti termici	€ 919.588,65	€ 8.310,73	€ 927.899,38
A.1.1.a.8	Impianti elettrici	€ 721.368,65	€ 20.587,28	€ 741.955,93
A.1.1.a.9	Migliorie A.1 - B.1 - B.2 - B.3 facciate	€ 252.235,30	€ 0,00	€ 252.235,30
A.1.1.a.10	miglioria C.1 fotovoltaico	€ 72.843,54	€ 0,00	€ 72.843,54
A.1.1.a.11	miglioria D.1 impianto termo	€ 209.929,48	€ 0,00	€ 209.929,48
A.1.1.a.12	miglioria D.2 vasca accumulo	€ 14.032,91	€ 0,00	€ 14.032,91
A.1.1.a.13	miglioria E.1 monitoraggio consumi	€ 53.111,64	€ 0,00	€ 53.111,64
A.1.1	Lavori e forniture	€ 7.112.682,33	-€ 16.550,72	€ 7.096.131,61
A.1.2.	Oneri per la sicurezza	€ 143.800,00	€ 16.550,72	€ 160.350,72
A.1.3.	Spese per Imprevisti (IVA esclusa)	€ 95.748,32	€ 0,00	€ 95.748,32
A.1.4.	IVA	€ 735.223,06	€ 0,00	€ 735.223,06
	ribasso di gara quota PINQUA (IVA compresa)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
A.1 Totale Lavori e forniture	€ 8.087.453,70	€ 0,00	€ 8.087.453,70	
A.2 Acquisti ed espropri				
A.2.1	Acquisti ed espropri	€ 551.225,26	€ 0,00	€ 551.225,26
A.2.2	IVA ed altre imposte (14%) economia accantonata per eventuali spese dell'erario	€ 125.978,31	€ 0,00	€ 125.978,31
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
A.2 Totale Acquisti ed espropri	€ 677.203,57	€ 0,00	€ 677.203,57	
A.3 Spese tecniche				
A.3.1.a	Spese tecniche generali	€ 147.596,47	€ 1.525,61	€ 149.122,08
A.3.1.b	Progettazione	€ 211.369,30	€ 32.401,67	€ 243.770,97
A.3.1.c	Verifica e validazione	€ 34.088,44	-€ 0,00	€ 34.088,44
A.3.1.d	Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione	€ 152.001,68	-€ 7.904,25	€ 144.097,43
A.3.1.e	Direzione dei lavori	€ 256.691,38	€ 14.137,32	€ 270.828,70
A.3.1.f	Collaudo	€ 117.520,00	-€ 27.636,32	€ 89.883,68
A.3.1	Spese tecniche	€ 919.267,27	€ 12.524,03	€ 931.791,30
A.3.7	IVA	€ 182.612,98	-€ 4.061,56	€ 178.551,42
	ribasso di gara quota PINQUA (IVA compresa)	€ 8.462,47	-€ 8.462,47	€ 0,00
A.3 Totale spese tecniche	€ 1.110.342,73	-€ 0,00	€ 1.110.342,73	
A.4 Altre spese non finanziabili dal PINQuA				
A.4.1	Allacciamenti	€ 0,00		€ 0,00
A.4.2	Altro	€ 0,00		€ 0,00
A.4 Totale altre spese non finanziabili dal PINQuA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
TOTALE INTERVENTO (A1+A2+A3+A4)	€ 9.875.000,00	-€ 0,00	€ 9.875.000,00	

8. di dare atto che il quadro economico del Lotto 1 per un importo complessivo pari a € 9.875.000,00, risulta suddiviso in LOTTO FUNZIONALE 1A afferente il PIANO TERRA e le AREE ESTERNE e LOTTO FUNZIONALE 1B completamento, come di seguito rappresentato:

Quadro Tecnico Economico / INTERVENTO C1 PINQUA – Lotto 1

		Variante 2		
		<i>totale</i>	<i>LOTTO 1_A</i>	<i>LOTTO 1_B</i>
A. LAVORI				
A.1	Demolizioni controllate	€ 940.393,05	€ 927.466,36	€ 12.926,69
A.2	Opere Edili	€ 1.570.413,44	€ 758.184,02	€ 812.229,42
A.3	Opere esterne	€ 74.698,06	€ 46.275,80	€ 28.422,26
A.4	Scavi e demolizioni	€ 135.537,83	€ 44.605,50	€ 90.932,33
A.5	Opere strutturali	€ 1.983.426,80	€ 1.400.497,67	€ 582.929,13
A.6	Impianti IS e AI	€ 119.654,25	€ 34.409,66	€ 85.244,59
A.7	Impianti termici	€ 927.899,38	€ 170.042,71	€ 757.856,67
A.8	Impianti elettrici	€ 741.955,93	€ 216.198,89	€ 525.757,04
	Migliorie A.1 - B.1 - B.2 – B.3 facciate	€ 252.235,30	€ 0,00	€ 252.235,30
	miglioria C.1 fotovoltaico	€ 72.843,54	€ 0,00	€ 72.843,54
	miglioria D.1 impianto termo	€ 209.929,48	€ 0,00	€ 209.929,48
	miglioria D.2 vasca accumulo	€ 14.032,91	€ 0,00	€ 14.032,91
	miglioria E.1 monitoraggio consumi	€ 53.111,64	€ 0,00	€ 53.111,64
A.9	costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 160.350,72	€ 73.322,96	€ 87.027,76
Totale A. LAVORI		€ 7.256.482,33	€ 3.671.003,57	€ 3.585.478,76
B. SOMME A DISPOSIZIONE				
B.0	ribasso di gara accantonato	€ 0,00		€ 0,00
B.1	IVA lavori 10%	€ 725.648,23	€ 367.100,36	€ 358.547,88
B.2	spese tecniche	€ 931.791,29	€ 465.201,27	€ 466.590,02
B.3	IVA s.t. 22%	€ 178.551,42	€ 91.301,37	€ 87.250,05
B.4	ribasso di gara accantonato	€ 0,00		€ 0,00
B.5	Imprevisti, allacci, servizi e forniture (comprensivi di IVA)	€ 105.323,15	€ 78.189,86	€ 27.133,29
B.6	Acquisti ed espropri	€ 677.203,57	€ 677.203,57	€ 0,00
Totale B. SOMME A DISPOSIZIONE		€ 2.618.517,67	€ 1.678.996,43	€ 939.521,24
TOTALE		€ 9.875.000,00	€ 5.350.000,00	€ 4.525.000,00

9. di dare atto che il quadro economico del Lotto 2, per un importo complessivo pari a € 2.025.000,00, non risulta variato rispetto al quadro economico rideterminato con la succitata determinazione dirigenziale n. 600 del 22/05/2026;
10. di dare atto che l'importo complessivo dell'intervento è interamente accertato:
 - al capitolo 9792/3 per € 4.000.000,00 di cui € 400.000,00 già incassati con reversale 2022/7292 quale acconto del 10% come previsto dal bando di assegnazione;
 - al capitolo 9702 per € 7.900.000,00;
11. di confermare l'imputazione della spesa complessiva di € 4.000.000,00 al capitolo 41166/01;
12. di confermare l'imputazione della spesa complessiva di € 7.900.000,00 al capitolo 41166/02;
13. di dare atto che l'impresa, affidataria dei lavori in appalto BASCHIERI S.R.L., ha firmato l'atto di sottomissione e gli elaborati della variante in oggetto, agli atti del Comune di Reggio Emilia con PG 115948 del 7/5/2026, con riserva; riserve formalizzate in data 21/05/2026 tramite PEC, agli atti del Comune di Reggio Emilia con PG nn. 134887 e 134891 del 26/05/2026, per un ammontare complessivo dell'importo economico oggetto di riserva pari a € 1.123.434,41;

14. di dare atto che solo successivamente alle controdeduzioni della direzione dei lavori e all'acquisizione del parere del CCT il responsabile del progetto sarà in condizione di valutare se ricorrono le condizioni per procedere ai sensi dell'articolo 210, comma 1, del Codice dei contratti;
15. di dare atto che il termine contrattuale per l'ultimazione di tutti i lavori in appalto rimane fissato per il 09/12/2026 (790 gg complessivi), ma viene fissato un termine intermedio inderogabile (da intendersi regolamentato dalle stesse clausole del termine ultimo dei lavori) al 30/06/2026 per la conclusione dei lavori del LOTTO FUNZIONALE 1A;
16. di adempiere agli obblighi di pubblicità di cui agli art. 23 e 37 di cui al D.Lgs. 33/2013 (Decreto trasparenza), all'art. 1 co. 32 della L. 190/2012, all'art. 28 del D.Lgs. 36/2023;
17. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa e pertanto non è soggetto alle procedure di cui all'art. 183, comma 7, del D.Lgs. 267/00;
18. di disporre infine l'invio del presente atto all'Ufficio Contratti per l'integrazione del contratto di appalto al Registro contratti n. REP. 56103, stipulato in data 26/02/2025.

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