



COMUNE DI MODENA

N. 67/2022 Registro Deliberazioni di Giunta

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
SEDUTA DEL 08/03/2022**

L'anno 2022 il giorno 08 del mese di marzo alle ore 13:00 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
LUCA' MORANDI ANNA MARIA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 67

OPERE URGENTI DI MESSA IN SICUREZZA DELL'EDIFICIO DENOMINATO "EX OFFICINA FILOVIA" POSTO ALL'INTERNO DEL COMPARTO DENOMINATO EX SEDE AMCM - PARCO DELLA CREATIVITA' - APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 21.07.2016, avente ad oggetto: "approvazione del documento di indirizzo volto alla rigenerazione dell'ambito urbano di riferimento dell'area "EX sede AMCM", il Consiglio Comunale del Comune di Modena ha disposto

"1. di approvare il Documento di Indirizzo, per la nuova fase di progettazione e attuazione del programma di recupero e di rigenerazione urbana "ex sede AMCM";

2. di approvare l'utilizzo delle procedure competitive di cui all'articolo 59 del d.lgs. 50/2016 per l'acquisizione dell'interesse degli operatori economici a partecipare all'intervento di recupero e rigenerazione mettendo a disposizione proposte progettuali e attuative che sappiano declinare gli obiettivi indicati dalla Amministrazione con le esigenze del mercato i profili di sostenibilità economico finanziaria, i profili di bancabilità";

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 21.07.2016, avente ad oggetto:

"Approvazione delle linee guida per l'affidamento di appalto o di concessione, mediante procedura competitiva con negoziazione ai sensi dell'articolo 62 del d.lgs. 18/04/42016 n. 50, per la progettazione e l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del comparto "ex sede AMCM", il Consiglio Comunale del Comune di Modena ha disposto "1. di approvare l'utilizzo della procedura competitiva con negoziazione di cui all'articolo 62 del d.lgs. 50/2016 per la acquisizione dell'interesse degli operatori economici a partecipare all'intervento di riqualificazione e rigenerazione del comparto "ex sede AMCM", mettendo a disposizione proposte progettuali e attuative che sappiano declinare gli obiettivi individuati da questa Amministrazione mediante il Documento di Indirizzo con le esigenze del mercato, i profili di sostenibilità finanziaria, i profili di bancabilità; 2. di approvare le linee guida per la redazione, a cura del Direttore Generale, degli atti di gara della procedura competitiva con negoziazione, ai sensi dell'articolo 62 del d.lgs. 50/2016; 3. di assentire e autorizzare, nei limiti di cui in premessa, l'utilizzo dei beni immobili in proprietà del Comune compresi all'interno del comparto "ex sede AMCM", diversi da quelli già individuati come non modificabile sede di funzioni pubbliche, quale possibile corrispettivo, ai sensi dell'articolo 191 del d.lgs. 50/2016, per la esecuzione dei lavori del Programma di Riqualificazione Urbana, sulla base del equilibrio economico finanziario che verrà definito nel corso della procedura competitiva";

- che la medesima deliberazione ha individuato l'utilizzo della procedura competitiva con negoziazione di cui all'articolo 62 del D.Lgs n. 50/2016 per la acquisizione dell'interesse degli operatori economici a partecipare all'intervento di riqualificazione e rigenerazione del comparto, mettendo a disposizione proposte progettuali e attuative che sapessero declinare gli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale mediante il Documento di Indirizzo con le esigenze del mercato, i profili di sostenibilità finanziaria e i profili di bancabilità;

- che il Direttore Generale, Responsabile del procedimento, in attuazione del mandato conferitogli dal Consiglio comunale, con propria determinazione dirigenziale n. 1629/2016, esecutiva dal 16/09/2016, ha stabilito di indire la procedura competitiva con negoziazione scegliendo per l'affidamento il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo ai sensi dell'art. 95 D.Lgs. n. 50/2016, secondo i criteri e subcriteri da articolarsi in successiva lettera d'invito, approvando gli elaborati di gara;

- che con determinazione dirigenziale n. 1758/2018 in data 21.09.2018, il Direttore Generale del Comune di Modena ha, tra il resto, disposto:

(i) di aggiudicare la Gara, ai sensi dell'articolo 32 comma 5 D.Lgs. 50/2016, all'Operatore economico RTI costituendo tra C.M.B. società cooperativa, mandataria, e i mandanti Consorzio Stabile Coseam Italia Spa, GARC Spa, Costruzioni Giovanni Neri S.r.l., AEC Costruzioni S.r.l., Politecnica Ingegneria e Architettura, Arkè Studio Associato;

(ii) di confermare che l'aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 32 comma 6 del D.Lgs. 50/2016, non equivaleva ad accettazione dell'Offerta e delle sue Integrazioni;

(iii) di attivare la fase di trattativa di cui all'articolo IV.3 della parte IV della Lettera di Invito, funzionale a verificare la sussistenza dei presupposti per l'accettazione, da parte del Comune, con gli effetti di cui all'articolo 1326 comma 1 codice civile, della proposta irrevocabile formulata dal RTI tramite la presentazione dell'Offerta e delle Integrazioni;

Dato atto:

- che a far data dal 12 settembre 2018, nell'ambito di un calendario di incontri fissati ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, il Comune e il RTI hanno verificato e definito i presupposti e le condizioni per la accettazione, da parte del Comune, della proposta irrevocabile formulata dal RTI tramite la presentazione dell'Offerta e delle Integrazioni nonché per la stipula di contratto di partenariato pubblico privato avente ad oggetto la progettazione e l'attuazione dell'intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del comparto "ex sede AMCM" nel contesto di un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in variante al POC;

- che con deliberazione di Consiglio comunale n. 42 del 04.04.2019, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico edilizio (RUE), inerente l'intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del comparto denominato "Ex Sede AMCM-Parco della creatività" e il relativo contratto di partenariato pubblico privato con valenza di convenzione urbanistica PRU, precedentemente adottato con deliberazione d Consiglio Comunale n. 90 del 17/12/2018;

- che con determinazione dirigenziale n. 1540 in data 26.07.2019, si è dato atto che il Contratto di partenariato pubblico privato, tra il Comune e gli operatori del RTI, con valenza di convenzione urbanistica concludeva il procedimento avente ad oggetto la procedura competitiva con negoziazione ai sensi dell'art. 62 del D. Lgs n. 50/2016 per l'Affidamento di appalto e di concessione per la progettazione e la esecuzione dell'intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del comparto "ex sede AMCM" in Modena, tra la via Buon Pastore, la via Carlo Sigonio e la via Peretti, volto all'insediamento di funzioni pubbliche (per servizi culturali e sportivi), residenziali, commerciali e terziarie (CUP: D96G16001360005)".

Visto:

- il Contratto di partenariato pubblico privato ai sensi dell'articolo 180 e dell'articolo 3 comma 1 lettera eee) d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, a valere anche quale atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge 24 marzo 2000 n. 20, dell'articolo 61 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241, nonché quale convenzione urbanistica per l'attuazione di programma di riqualificazione urbana, stipulato in data 01 agosto 2019 tra il Comune e il RTI con atto rep. 284107 racc. 49163 rogato a ministero Paolo Vincenzi, Notaio, registrato a Modena in data 06 agosto 2019 al n. 6159, trascritto in Modena in data 06 agosto 2019 al n. 16574 particolare;

- l'Atto di avveramento di condizione rep. n. 284111 racc. 49167 in data 02 agosto 2019 tra il Comune e il RTI, rogato a ministero dott. Paolo Vincenzi Notaio, registrato in Modena in data 07 agosto 2019 al n. 6396 e annotato in Modena in data 19 agosto 2019 al n. 3583 particolare;

Dato atto che gli operatori economici componenti del RTI, ad eccezione di uno (il Consorzio Stabile Coseam Italia s.p.a.) hanno deciso di costituire tra loro, ai sensi dell'art. 184 del D. Lgs. 50/2016 e secondo quanto disciplinato dal contratto, la Società di Progetto denominata "Parco Creatività S.p.A.";

Visto l'Addendum al contratto di partenariato pubblico privato, stipulato in data 16.10.2020 rep. n. 286706/50904, a ministero Notaio Paolo Vincenzi, tra il Comune di Modena e la suddetta Società di progetto Parco Creatività S.p.A., registrato a Modena il 22/10/2020 al n. 24188, serie 1T e trascritto a Modena il 23/10/2020, al RG 26289 e al RP 17715;

Richiamate:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 23/03/2021, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto esecutivo degli interventi di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del comparto denominato "ex AMCM", redatto dalla Società di progetto Parco Creatività S.p.A., composto dagli elaborati elencati negli allegati facenti parte integrante della presente deliberazione (documentazione tutta posta agli atti del Settore Lavori pubblici e manutenzione della città al prot. 73976/2021), suddiviso in quattro interventi: realizzazione della palestra, realizzazione del parcheggio seminterrato e della piazza in copertura, deviazione del canale Pradella e costruzione di nuovi spazi esterni;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 513 del 05/09/2021, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto esecutivo di integrazione delle Opere Pubbliche e Opere di Urbanizzazione Primaria, parte privata, relativo agli interventi di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del comparto denominato "ex AMCM", redatto dalla Società di progetto Parco Creatività S.p.A., (documentazione tutta posta agli atti del Settore Lavori pubblici e manutenzione della città al prot. 277186/2021), suddiviso nei seguenti interventi:(i) le Opere di scavo ed edili inerenti la deviazione dei cavidotti della media Tensione in uscita dalla Cabina Sigonio;(ii) la realizzazione di 4 Cabine INRETE a servizio delle utenze pubbliche e private di nuova costruzione all'interno del comparto;(iii) la modifica al tracciato della deviazione del Canale Pradella; (iv) l'inserimento di alberatura su spazio pubblico in fregio a viale Sigonio;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 377 del 27/07/2021, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato l'Atto di Accordo ai sensi degli articoli 11 e 15 della legge 7 agosto 1990 n. 241, tra Comune di Modena e l'Agenzia per la mobilità e il TPL di Modena Spa – aMO, avente ad oggetto principale la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni individuati come funzionali all'attuazione dell'intervento per lo spostamento della sottostazione elettrica n. 3 (SSE) di alimentazione linea filoviaria e relativi impianti; Accordo sottoscritto dalle parti e registrato al protocollo generale n. 236175 del 05/08/2021 e trasmesso alle parti in data 06/08/2021 prot. n. 237635;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 560 del 27/10/2021, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato il Progetto esecutivo per lo spostamento della sottostazione filoviaria dall'area ex Sede AMCM aviale Buona Pastore - SSE3- Modena Opere Pubbliche, ad integrazione del progetto esecutivo trasmesso in data 08/07/2021 prot. 204155 e relativo agli interventi di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del comparto denominato "ex AMCM", redatto dall'ing. Alberto Borghi per l'Agenzia per la Mobilità di Modena- aMO (documentazione tutta posta

agli atti del Settore Lavori pubblici e manutenzione della città al prot. 204155/2021 e prot. 291292/2021);

Dato atto che come disciplinato dal capoverso 7.10.4 dell'art. 7 del contratto di partenariato pubblico privato suddetto," Dal contributo di costruzione saranno altresì scomputati gli oneri sostenuti dall'operatore economico per la remunerazione del Direttore dei Lavori e dell'Organo di Collaudo e comunque per le operazioni di Collaudo in corso d'opera e finale di cui al capoverso 3.13.5 del comma 3.13 dell'articolo 3" del medesimo contratto e che tale importo è indicato nella comunicazione del 22/02/2022 acquisita agli atti del Settore lavori pubblici e manutenzione della città al prot.n. 64662 del 24/02/2022;

Dato atto inoltre:

- che l'art. 2 del sopra richiamato Contratto di partenariato pubblico privato (PPP), tra il resto, con il termine "Opere di pubblica utilità", indica i lavori afferenti gli Immobili da trasferirsi in proprietà dell'Operatore Economico da parte del Comune a titolo di controprestazione, lavori da realizzarsi a cura e spese dell'Operatore Economico una volta che il trasferimento di proprietà in suo favore sia stato perfezionato e che sono di seguito sinteticamente descritti: (i) edificazione di palazzine residenziali suddivise fra viale Buon Pastore e via Antonio Peretti; (ii) edificazione di medio-piccola struttura di vendita, dei relativi parcheggi pertinenziali, di ambulatori e funzioni direzionali, di struttura per la ristorazione, di una galleria, di area carico-scarico da insediare nell'edificio Ex Officine Filovia; (iii) ristrutturazione Palazzina prospettante su via Carlo Sigonio a destinazione direzionale/residenziale;

- che, per quanto attiene la realizzazione delle Opere di Pubblica Utilità, l'Operatore Economico provvederà, a sua totale cura e spese, alla predisposizione del progetto esecutivo e all'acquisizione dei relativi titoli abilitativi edilizi in conformità alla disciplina normativa e regolamentare tempo per tempo vigente, nonché a quanto previsto dal sopra citato Contratto, fermo restando l'obbligo assunto dall'Operatore Economico di rispettare i termini previsti dal Cronoprogramma per la realizzazione delle medesime Opere di Pubblica Utilità;

Considerato:

- che tra le Opere di pubblica utilità pubbliche è ricompreso il recupero dell'edificio denominato "Ex officina filovia" identificato catastalmente al foglio 159, mappale 153, via Sigonio, n. 382, che è costituito dal capannone per deposito e riparazione tram e dalla palazzina servizi e residenza addetti, immobile edificato nei primi del 900;

- che l'edificio è progredito, rispetto ai primi rilievi descritti negli elaborati di progetto esecutivo delle opere di restauro, in uno stato di ammaloramento causato dal tempo trascorso e da eventi meteorici di particolare intensità e pertanto risulta necessario provvedere, in accordo con i Progettisti generali oltre che con la Direzione dei Lavori ed il coordinatore per la sicurezza in fase esecuzione, alla messa in sicurezza urgente di alcune parti di edificio che per altro non riguardano porzioni ne manufatti oggetto di operazioni di restauro, al fine di evitare rischi e pericoli per l'incolumità degli addetti ai lavori, presenti nel cantiere;

- che l'edificio "Ex Officina Filovia" originariamente utilizzato come deposito della rete auto-filoviaria comunale si trova in uno stato di completo abbandono già da qualche anno e presenta pertanto evidenti criticità che riguardano soprattutto l'involucro esterno e la copertura relativamente alla loro coerenza e compattezza rispetto a rischi di eventuali distacchi e cadute di piccole parti di materiali o elementi di facciata;

- che il suddetto edificio, come si evince dalle sopra citate deliberazioni di Giunta comunale, che hanno approvato i progetti di Opere Pubbliche all'interno del Comparto denominato "Ex sede AMCM- Parco della Creatività" è posto all'interno del cantiere che prevede il recupero e la rigenerazione urbana del comparto stesso, le cui pareti perimetrali rappresentano di fatto il limite dell'area di cantiere interessata da movimentazione di mezzi e personale;

- che come disciplinato dal capoverso 3.6.2 dell'art. 3 del contratto di Partenariato pubblico privato, tra le altre, " L'Operatore Economico si impegna, non appena ne venga a conoscenza, a informare il Comune in relazione a:

- ogni evento o circostanza che possa ragionevolmente apparire idonea a dar luogo a sospensione o interruzione dei lavori, rispetto a quanto previsto nei Documenti di Progettazione e nel Cronoprogramma, con indicazione della relativa causa e delle misure che l'Operatore Economico intende adottare per limitare ulteriori danni e ritardi";

Visto:

- che per provvedere a quanto sopra descritto il soggetto attuatore, Società Parco della Creatività spa, ha presentato all'Amministrazione Comunale, un progetto esecutivo per la messa in sicurezza dell'edificio denominato "EX Officina Filovia", posto all'interno del comparto denominato "Ex Sede AMCM- Parco della Creatività", acquisito agli atti del Settore Lavori Pubblici e manutenzione della città al prot. n.67029 del 24/02/2022;

- che gli interventi promossi, riguardano principalmente la messa in sicurezza del perimetro esterno dell'edificio, fatti salvi interventi interni, che se pur meno sostanziali dal punto di vista della sicurezza, verranno eseguiti per opportunità e con l'obbiettivo di seguire una razionale logica di intervento in conformità con il progetto che prevede il restauro e la riqualificazione del fabbricato di cui alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 4480/2021 attualmente in istruttoria;

- che il fabbricato in oggetto è sottoposto a tutela D.D.R. 23/06/2005 ai sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio", e gli interventi in progetto sono stati attentamente pianificati e stabiliti nel pieno rispetto del progetto di recupero così come autorizzato con prescrizioni, rilasciate dalla Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara";

- che le suddette opere di messa in sicurezza, verranno eseguite e totale cura e spese del Soggetto attuatore;

- che il quadro economico di progetto, è pertanto il seguente:

Capo a) Lavori:	
Importo lavori	98.998,93
Capo b) somme a disposizione:	
IVA al 22%	21.779,76
Spese tecniche per Direzione Lavori comprensive di oneri cassa e iva	3.552,64
Spese tecniche per coordinamento sicurezza comprensive di oneri cassa e iva	3.806,40
Imprevisti	9.862,27
Totale somme a disposizione	39.001,07
TOTALE COMPLESSIVO	138.000,00

Dato atto:

- che il valore della controprestazione da corrispondere all'Operatore Economico da parte del Comune di Modena, così come pattuito nel contratto di partenariato pubblico privato sopra esposto, resta fissato in un valore corrispondente complessivamente pari a euro 7.735.000,00 (settemilionisettescentotrentacinquemila/00), controprestazioni da fatturare per € 5.735.000,00 oltre IVA e per € 2.000.000,00 al lordo di IVA, come da Contratto di Partenariato Pubblico privato (PPP) suddetto;

- che il Responsabile del procedimento (RUP) ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016, al quale sono affidati tutti gli atti di competenza afferenti la realizzazione delle Opere Pubbliche in esecuzione del Contratto di Partenariato Pubblico Privato (PPP), è l'arch. Alessio Ascari, Dirigente responsabile del Servizio nuove opere pubbliche, edilizia e aree storiche, del Settore Lavori pubblici e manutenzione della città;

Visto il verbale di validazione del progetto in data 25/02/2022 al prot.n. 67118 del 25/02/2022;

Ritenuto pertanto che sussistano i presupposti per procedere alla approvazione del progetto esecutivo di cui trattasi al fine di dare attuazione all'intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del comparto "ex AMCM";

Richiamato l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Richiamato il Codice dei Contratti;

Visto il parere favorevole della Dirigente Responsabile del Settore Lavori Pubblici e manutenzione della città, dott.ssa Valeria Meloncelli, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.,

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

1) di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, il "Progetto esecutivo, opere urgenti di messa in sicurezza dell'edificio denominato "ex Officina Filovia", posto all'interno del comparto denominato "Ex Sede AMCM- Parco della Creatività", acquisito agli atti del Settore Lavori Pubblici e manutenzione della città al prot. n. 67029 del 24/02/2022;

2) di approvare il Quadro economico del progetto di cui al precedente punto 1) così come di seguito esplicitato:

Capo a) Lavori:	
Importo lavori	98.998,93
Capo b) somme a disposizione:	
IVA al 22%	21.779,76
Spese tecniche per Direzione Lavori comprensive di oneri cassa e iva	3.552,64
Spese tecniche per coordinamento sicurezza comprensive di oneri cassa e iva	3.806,40
Imprevisti	9.862,27
Totale somme a disposizione	39.001,07
TOTALE COMPLESSIVO	138.000,00

3) di dare atto:

- che come disciplinato dal Contratto di partenariato Pubblico privato (PPP) stipulato in data 01 agosto 2019 tra il Comune e il RTI con atto rep. 284107 racc. 49163 rogato a ministero Paolo Vincenzi, Notaio, regolarmente registrato e trascritto, i costi delle Opere Pubbliche citati in premessa e riportati nel quadro economico, non modificano il valore della controprestazione da corrispondere all'Operatore Economico da parte del Comune di Modena, che resta fissato in un valore corrispondente complessivamente pari a euro 7.735.000,00 (settemilionesettecentotrentacinquemila/00), controprestazioni da fatturare per € 5.735.000,00 oltre IVA e per € 2.000.000,00 al lordo di IVA;

- che come disciplinato dal capoverso 7.10.4 dell'art. 7 del contratto di partenariato pubblico privato suddetto, "Dal contributo di costruzione saranno altresì scomputati gli oneri sostenuti dall'operatore economico per la remunerazione del Direttore dei Lavori e dell'Organo di Collaudo e comunque per le operazioni di Collaudo in corso d'opera e finale di cui al capoverso 3.13.5 del comma 3.13 dell'articolo 3" del medesimo contratto e che tale importo è indicato nella comunicazione del 22/02/2022 acquisita agli atti del Settore lavori pubblici e manutenzione della città al prot.n. 64662 del 24/02/2022.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di consentire l'avvio dei lavori;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA