

Prot. N. 0000471/2022

Modena, lì 06/12/2022

DETERMINAZIONE N. 31/2022

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA PERIFERIA NORD DELLA CITTÀ DI MODENA.

INTEGRAZIONE DELL'INCARICO PER IL 'PROGETTO DEFINITIVO' DI N. 30 ALLOGGI ERS (EDIFICI O-P), DI CUI 15 DESTINATI AL PROGETTO FOYER GIOVANI RICOMPRESI ENTRO IL COMPARTO "EX CONSORZIO AGRARIO"

ID intervento PINQuA: 344 | CUP: D91B21000890001 | Titolo: Comparto "ex Consorzio Agrario" - Realizzazione n. 30 alloggi ERS (edifici O-P), di cui 15 destinati al Progetto Foyer Giovani

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO CHE:

- in data 06/03/2017 è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Modena e la Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'attuazione del progetto *"Interventi per la riqualificazione e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena – Fascia Ferroviaria"*;
- in data 23/11/2017 con deliberazione n. 83 del Consiglio Comunale è stata approvata la Convenzione ex art. 120 del D.Lgs. 267/2000 tra il Comune di Modena e CambiaMo S.p.A. regolante, tra gli altri, i rapporti tra gli stessi per l'attuazione del progetto *"Interventi per la riqualificazione e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena – Fascia Ferroviaria"*;
- con Deliberazione di Giunta comunale n. 91 del 09/03/2021 avente per oggetto "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA) è stata approvata la proposta progettuale Modena abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere da candidare alla fase 1". Il progetto suddetto è stato dunque ammesso a finanziamento nell'ambito del Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA) del Ministero per le Infrastrutture e la Mobilità sostenibili, collocandosi al 36esimo posto della graduatoria delle 271 proposte ammesse. Il progetto prevede 13 interventi e mira a rigenerare un'ampia fascia urbana compresa tra il comparto Nonantolana, il comparto ex Consorzio agrario, il comparto ex Mercato bestiame con via Finzi e la tangenziale;
- il Comune di Modena con lettera del Sindaco del 18/02/2021 prot. comunale n. 53055 , nel solco degli interventi sopra richiamati, ha richiesto a CambiaMo S.p.A. la collaborazione per

- realizzare, ai sensi della convenzione ex art. 120 TUEL sottoscritta a dicembre 2017, una parte degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana da candidare al finanziamento del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare di cui al D.M. n. 395 del 16 settembre 2020;
- con lettera via PEC del 04/03/2021 il Presidente del CdA di CambiaMo S.p.A. ha comunicato che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 24 febbraio 2021, ha accolto positivamente la proposta di collaborazione avanzata dal Comune di Modena per la candidatura di nuovi progetti al finanziamento del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA). La Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A. ha messo quindi a disposizione le risorse umane e strumentali come già fatto in occasione dei diversi Programmi di intervento richiamati e contribuire così ad un rafforzamento del processo di rigenerazione urbana e sociale nella periferia Nord della Città;
 - con Deliberazione di Giunta comunale n. 102 del 24/03/2021 avente per oggetto “Approvazione protocollo di intesa tra il Comune di Modena e la Società di Trasformazione Urbana Cambiamo S.p.A. per la definizione delle modalità operative, organizzative e gestionali per gli interventi di riqualificazione urbana” si approva il Protocollo di Intesa e nello specifico gli interventi di:
 - a. completamento interventi comparto R-NORD e aree limitrofe;
 - b. abitare sociale e centro diurno disabili;
 - c. completamento della riqualificazione del sistema della mobilità stradale e ciclopedonale, interventi per la sicurezza;
 - d. prolungamento del sottopasso ferroviario per le parti di competenza comunale e sulla base del Protocollo d'Intesa sottoscritto nel 2019 tra Comune di Modena e RFI spa;
 - e. riqualificazione dell’immobile denominato Ex Stallini e sua trasformazione in nuova Sede del Centro per l’Impiego, nell’ambito del finanziamento previsto dal PNRR Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) (ID 374);
 - f. realizzazione di 30 alloggi ERS (edifici O-P), di cui 15 destinati al Progetto Foyer Giovani nell’ambito del finanziamento previsto dal PNRR Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) (ID 344);

- g. realizzazione di 15 alloggi ERS (edificio Q) destinati alle Forze dell'Ordine FF.OO., nell'ambito del finanziamento previsto dal PNRR Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) (ID 345);
- h. ogni altro intervento che si rendesse necessario affidare a CambiaMo per interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana per il recupero urbanistico-edilizio e sociale di aree urbane della Città;
- con Delibera del CdA di CambiaMo S.p.A. del 31/03/2022 è stato approvato il Protocollo di Intesa di cui alla sopracitata Delibera di Giunta comunale;
 - con Delibera del CdA di CambiaMo S.p.A. del 31/03/2022 è stato nominato quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP) ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. il Direttore Generale di CambiaMo Arch. Luca Biancucci.

RICHIAMATI:

- la Delibera di Giunta comunale del 25/02/2022 n. 46 "Rilevato che nell'ambito della Missione M5C2 - la Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) del PNRR è previsto di "realizzare nuove strutture di edilizia residenziale pubblica e riqualificare le aree degradate, con particolare attenzione all'innovazione verde e alla sostenibilità. L'investimento deve fornire un sostegno per: I) riqualificare, riorganizzare e aumentare l'offerta di housing sociale (edilizia residenziale pubblica); II) rigenerare aree, spazi pubblici e privati; III) migliorare l'accessibilità e la sicurezza delle aree urbane e mettere a disposizione servizi; IV) sviluppare modelli di gestione partecipativi e innovativi a sostegno del benessere sociale e urbano;
- che il Comune di Modena, quale Soggetto beneficiario, per la realizzazione degli interventi previsti dal progetto "Modena. Abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere" ha individuato la Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A quale soggetto attuatore di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 91/2021, ai sensi della convenzione sottoscritta a dicembre 2017 ex art. 120 del TUEL, per quanto riguarda gli interventi residenziali di strada Canaletto Sud, nell'ambito del comparto "ex-Consortio Agrario" (ID n. 344 e ID n. 345) e la riqualificazione dell'immobile "ex Stallini" da destinare alla futura sede del Centro dell'impiego (ID n. 374) ed eventuali ulteriori interventi da concordare con l'Amministrazione comunale;

DATO ATTO:

- che con Delibera di Consiglio comunale n. 613 del 03/11/2020 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) 'Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata n° 1825/2019 Ex Consorzio Agrario-Esselunga' - Riqualficazione e Recupero funzionale delle aree ricomprese nella Zona elementare 891, aree 03 e 12 - via Fanti/via Canaletto ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e art. 4 della L.R. 24/2017;
- che l'area è ricompresa nella Z.E. 891 – Area 12 - con capacità edificatoria ammessa di n. 25 abitazioni, oltre 1.534 mq di funzioni produttive. La norma di RUE consente di trasformare la Superficie Utile (SU) delle funzioni produttive in residenziale. In considerazione della domanda di alloggi l'Amministrazione ha ritenuto in sede di candidatura al PINQuA-PNRR di esercitare tale facoltà e realizzare n. 45 abitazioni aventi una Superficie Utile (SU) media di 75 mq;
- che le aree risultano di proprietà del Comune di Modena in forza di atto di permuta rep. n. 91248/18903 stipulato in data 22/12/2020, a ministero Notaio Fusco Giuliano, registrato a Modena il 20/01/2021 al n. 1370 serie 1T, e ivi trascritto il 21/01/2021 al n. 1265 part;
- che con ns. protocollo n. 99 del 24/03/2022 è stato acquisito agli atti un documento: "Indirizzi alla Progettazione" a firma del Dirigente del Servizio progetti urbani complessi e politiche abitative funzionale alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da n. 3 edifici di edilizia residenziale sociale (ERS) per complessivi n. 45 alloggi (30 alloggi nel lotto O-P e 15 alloggi nel lotto Q) e relativi servizi;

RILEVATO CHE:

- che nel solco degli interventi relativi alla realizzazione di 30 alloggi ERS (edifici O-P), di cui 15 destinati al Progetto Foyer Giovani nell'ambito del finanziamento previsto dal PNRR Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) (ID 344) si è reso necessario individuare un Operatore Economico esterno per la realizzazione del Progetto Definitivo;
- a tal fine veniva formalizzata richiesta di preventivo a cinque diverse Società e pervenivano entro il termine fissato le seguenti offerte:
 - o prot. n. 135/2022 da CCDP – Centro Cooperativo di Progettazione - ribasso offerto 8% pari ad un corrispettivo di € 170.200,00 al netto di IVA e oneri di legge;

- prot. N. 142/2022 da RE.ENG rete d'impresa - ribasso offerto 21% pari ad un corrispettivo di € 146.150,00 al netto di IVA e oneri di legge;
- ⊖ prot. N. 145/2022 da Studio Zamboni Associati Architettura - ribasso offerto 10% pari ad un corrispettivo di 166.500,00 al netto di IVA e oneri di legge;
- che con Determina n. 12 del 14/04/2022 a firma dello scrivente RUP, è stato individuato nell'Operatore Economico società RE.ENG rete d'impresa con sede in Modena, via G. Pepe n. 15 – 41126 - P.IVA 03990230363, il soggetto affidatario dell'incarico per la redazione del 'Progetto Definitivo' di n. 30 alloggi ERS (edifici O-P) di cui 15 destinati al Progetto Foyer Giovani, per l'importo netto di € 146.150,00 al netto di IVA e oneri di legge;
- che il suddetto Operatore Economico consegnava tramite PEC il progetto definitivo per approvazione della Committenza in data 28/09/2022;
- che a seguito della citata consegna si rendeva necessaria una interlocuzione tra l'Operatore, la Committenza e il Comune di Modena funzionale a definire e concordare una serie di scelte progettuali, in ragione del prospettato aumento della stima dei costi in relazione: al livello prestazionale richiesto (NZEB), all'aumento delle materie prime e costi energia aggiornato dal nuovo prezzario regionale, alla ipotesi di non realizzare autorimesse e/o altri locali interrati funzionale a contrarre i costi di realizzazione dell'intervento e derogare alle previsioni di posti auto in superficie con conseguente variazione del Quadro Economico complessivo di riferimento. Tali istanze sono state quindi riassunte dall'Operatore con comunicazione del 24/10/2022 a seguito degli incontri di coordinamento avvenuti il 29/09/2022 e 12/10/2022 anche alla presenza dei Tecnici comunali.

CONSIDERATO:

- che a seguito della citata interlocuzione tra le Parti, si rende necessaria una revisione del Progetto Definitivo a cura dell'Operatore Economico;
- che l'Operatore Economico, con comunicazione Prot. n. 444/2022 del 24/11/2022, ha formulato richiesta di integrazione dell'incarico ricevuto, quantificando le spese nella somma di € 24.000,00 al netto di IVA e oneri di legge;
- che la predetta cifra rappresenta il 16,43% dell'importo originariamente affidato;

VISTO:

- l'art. 106 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

Ritenuto pertanto necessario approvare la suddetta integrazione di spesa per un totale complessivo di € 30.451,00 (netto € 24.000,00 Inarcassa 4% per € 960,00 oltre IVA al 22% per € 5.491,20) oltre contributi integrativi, a conclusione delle attività sopraindicate,

DETERMINA

secondo le motivazioni riportate in premessa:

- di procedere, per le ragioni espresse in narrativa e qui approvate, all'integrazione dell'affidamento diretto ai sensi dell'art. 106 D.Lgs 50/2016 dell'incarico professionale per il 'Progetto Definitivo' (di cui all'art. 23 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.,) di n. 30 alloggi ERS (edifici O-P) di cui 15 destinati al Progetto Foyer Giovani ricompresi entro il comparto "ex Consorzio Agrario" alla Società RE.ENG rete d'impresе con sede in Modena, via G. Pepe n. 15 – 41126 - P.IVA 03990230363, per l'importo di € 24.000,00 al netto di IVA e oneri di legge;
- di impegnare la somma complessiva di € 30.451,00 (netto € 24.000,00, Inarcassa 4% per € 960,00 oltre IVA al 22% per € 5.491,20);
- che gli elaborati prodotti dovranno essere consegnati su supporto cartaceo (due copie) e digitale;
- che l'incarico dovrà essere completato entro e non oltre il 07 dicembre 2022;
- di stabilire che la liquidazione del compenso avverrà entro 30 gg. dalla data fattura che potrà essere emessa dopo la consegna del materiale;
- la fattura dovrà essere inviata mediante SDI con codice univoco USAL8PV con applicazione dello split payment dell'IVA e l'indicazione del CIG 9175937EBE e CUP D91B21000890001;
- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Il Direttore Generale

Arch. Luca Biancucci

(documento firmato digitalmente)