

Prot. N. 141/8.10

Modena, lì 12/04/2022

## **DETERMINAZIONE N. 11/2022**

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

**AFFIDAMENTO DELL'INCARICO PER LA VERIFICA DEL 'PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO' DI N. 30 ALLOGGI ERS (EDIFICI O-P), DI CUI 15 DESTINATI AL PROGETTO FOYER GIOVANI RICOMPRESI ENTRO IL COMPARTO "EX CONSORZIO AGRARIO" E DI N. 15 ALLOGGI ERS (EDIFICIO Q) DESTINATI ALLE FF.OO. 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

**ID intervento PINQuA: 345 | CUP: D91B21000900005 | Titolo: Comparto "ex Consorzio Agrario" -**  
Realizzazione n. 15 alloggi ERS (edificio Q) destinati alle FF.OO.

### **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-Consorzio 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;

**CONSIDERATO:**

- che alla rendicontazione del 31/12/2021 del "Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria" (c.d. 'Programma Periferie') CambiaMo S.p.A. ha attuato circa il 70% degli interventi previsti ed in particolare sono conclusi e/o collaudati i lavori:
  - del Data Center – Modena Innovation Hub;
  - della Medicina dello Sport e Palestra Riabilitativa della USL presso R-Nord;
  - degli stralci 'A' e 'B' della Mobilità per la riqualificazione urbana e sicurezza della periferia Nord.

Sono in corso i lavori:

- di Abitare Sociale e Centro diurno per disabili (attuato circa il 56% al 31/12/2021);
- degli stralci 'C', 'D' 'E' e 'F' della Mobilità per la riqualificazione urbana e sicurezza della periferia Nord (attuato circa il 75% al 31/12/2021);
- dello stralcio 'G' della Mobilità per la riqualificazione urbana e sicurezza della periferia Nord, (concluso il progetto e avviate le verifiche per gara d'appalto dei lavori al 31/12/2021);
- che il Comune di Modena intende proseguire nel solco dei suddetti interventi con ulteriori investimenti volti alla rifunzionalizzazione dell'ambito per una crescita intelligente e sostenibile della Città;
- che si rende necessario procedere con urgenza per dare avvio alla procedura di affidamento dell'incarico al fine di rispettare gli stretti e ravvicinati impegni assunti con il Comune di Modena.

**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' - Riqualificazione 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;
- che si ravvisa la necessità di individuare un operatore economico esterno cui affidare l'incarico per la Verifica del Progetto Definitivo-Esecutivo.

#### VISTO:

- l'art. 157 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- le linee Guida n. 1 ANAC, di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria";
- l'art. 1 del D.L. n. 76 del 16 luglio 2020 convertito in legge con L. 120 del 14/09/2020 recante 'Procedure per l'incentivazione degli investimenti pubblici durante il periodo emergenziale in relazione all'aggiudicazione dei contratti pubblici sottosoglia' come modificato dal D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito in legge con L. 108 del 29/07/2021, recante 'Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure'.

#### RILEVATO CHE:

- per l'incarico di verifica esterna del Progetto Definitivo/Esecutivo è stata richiesto con lettera prot. n. 118/4.6 del 05/04/2022 un preventivo alla Società Mynd Ingegneria Srl con sede in via Andrea Costa 144 - 40067 Rastignano (BO), P.IVA 03538401203. Per l'incarico è stato stimato un compenso pari a € 32.000,00 al netto di IVA e oneri di legge (per lotto O-P) ed € 24.000,00 al netto di IVA e oneri di legge (per lotto Q) per complessivi € 56.000,00 al netto di IVA e oneri di legge
- è stata acquisita agli atti al prot. n. 139/2022 la documentazione amministrativa dell'operatore economico summenzionato e l'offerta economica con il ribasso del 11,12%, pertanto pari a complessivi € 49.772,80 al netto di IVA e oneri di legge.

### **DETERMINA**

secondo le motivazioni riportate in premessa e secondo quanto prescritto e riportato nella lettera di richiesta preventivo con prot. n. 118/4.6 del 05/04/2022:

- di procedere, per le ragioni espresse in narrativa e qui approvate, all'affidamento diretto ai sensi dell'art. 1 co. 2 lett. a del D.L. 76/2020 convertito dalla L. 120/2020 e modificato dall'art. 51 del D.L. 77/2021 dell'incarico professionale per la verifica del 'Progetto Definitivo ed Esecutivo' (di cui all'art. 26 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" e di n. 15 alloggi ERS (edificio Q) destinati alle ff.oo. ricompresi entro il comparto "ex Consorzio Agrario" alla Società alla Società Mynd Ingegneria Srl con sede in via Andrea Costa 144 - 40067 Rastignano (BO), P.IVA 03538401203 per l'importo di € 28.441,60 al netto di IVA e oneri di legge (edifici O-P) e per l'importo di € 21.331,20 al netto di IVA e oneri di legge (edificio Q);
- di impegnare la somma complessiva di € 63.151,73 compresi oneri e IVA di legge;
- che al suddetto incarico sono assegnati i codici CIG Z1835FF1D3 (edifici O-P) e CIG Z0F35FF257 (edificio Q);
- che l'incarico professionale per la verifica del 'Progetto Definitivo ed Esecutivo' deve essere redatto ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;
- 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 30 giugno 2022 per la verifica del Progetto Definitivo e il 30 novembre 2022 per la verifica del Progetto Esecutivo;
- di stabilire che la liquidazione del compenso avverrà con le seguenti modalità:  
Verifica del Progetto Definitivo lotto O-P pari a € 14.220,80 al netto di IVA e oneri di legge e lotto Q pari a € 10.665,60 al netto di IVA e oneri di legge:
  - un acconto del 30% come anticipazione di cui all'art. 35, comma 18, del D.Lgs 50/2016 pari al 30% del compenso ai sensi l'art. 207 del D.L. 19/05/2020, n. 34 (c.d. "Decreto Rilancio"). La richiesta dovrà pervenire a mezzo PEC all'indirizzo: [segreteria@pec.cambiamo.modena.it](mailto:segreteria@pec.cambiamo.modena.it) entro il giorno 30/04/2022. Qualora non richiesta tale quota sarà liquidata insieme al successivo punto;
  - un secondo acconto del 20% alla consegna della verifica intermedia degli elaborati;
  - il saldo del 50% entro 30 giorni dall'approvazione del Progetto Definitivo.Verifica del Progetto Esecutivo lotto O-P pari a € 14.220,80 al netto di IVA e oneri di legge e lotto Q pari a € 10.665,60 al netto di IVA e oneri di legge:
  - un acconto del 30% come anticipazione di cui all'art. 35, comma 18, del D.Lgs 50/2016 pari al 30% del compenso ai sensi l'art. 207 del D.L. 19/05/2020, n. 34 (c.d. "Decreto Rilancio"). La richiesta dovrà pervenire a mezzo PEC all'indirizzo: [segreteria@pec.cambiamo.modena.it](mailto:segreteria@pec.cambiamo.modena.it) entro il giorno 31/07/2022. Qualora non richiesta tale quota sarà liquidata insieme al successivo punto;
  - un secondo acconto del 20% alla consegna della verifica intermedia degli elaborati;
  - il saldo del 50% entro 30 giorni dall'approvazione del progetto definitivo.
- le fatture dovranno essere inviate mediante SDI con codice univoco USAL8PV, applicazione dello split payment dell'IVA e l'indicazione del CIG Z1835FF1D3 e CUP D91B21000890001 (edifici O-P) oppure CIG Z0F35FF257 e CUP D91B21000900005 (edificio Q)
- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

**il Direttore Generale**

Arch. Luca Biancucci

(documento firmato digitalmente)