

Prot. N. 346/4.6

Modena, li 28/09/2022

## **DETERMINAZIONE N. 23/2022**

**OGGETTO: IMMOBILE DENOMINATO "GARAGE FERRARI" SITO IN MODENA, VIALE TRENTO TRIESTE, CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL CATASTO URBANO DI MODENA AL FOGLIO 144, MAPPALE 141, SUBALTERNI: 10,13,18,19,21,23,25,36,27,28,29, COMPRESSE AREE DI SEDIME E AREE PERTINENZIALI. RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 24/2017. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO PER PROGETTAZIONE ESECUTIVA E DIREZIONE LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DI FORMODENA.**

### **PREMESSO CHE:**

- il Comune di Modena, a seguito del riconoscimento del pregnante interesse pubblico al mantenimento di una importante infrastruttura aperta al pubblico e indispensabile per la mobilità e sosta urbana, strategicamente ubicata nelle immediate adiacenze del Centro Storico cittadino, ha acquisito in proprietà il bene immobile denominato "Garage Ferrari" identificato al catasto urbano di Modena al foglio 144, mappale 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese area di sedime e aree pertinenziali, mediante atto prot. 171085 del 31 ottobre 2018, a cura del Dirigente del Servizio Trasformazioni Edilizie, ai sensi dell' art. 31, comma 3, D.P.R. 380/01;
- che con Deliberazione n. 93 del 20/12/2018, ad oggetto "Dichiarazione di prevalente interesse pubblico ai fini del mantenimento dell'immobile sito in Modena, Viale Trento Trieste, catastralmente identificato presso il catasto urbano di Modena al foglio 144, mappali 141, subalterni 10,13,18,19,21,23,25,36,27,28,29, comprese aree di sedime e aree pertinenziali, ex ditta B.A. Service s.r.l. ai sensi del comma 5, art. 13, legge regionale 23/2004" esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato dichiarato, ai sensi del comma 5 dell'articolo 13 della Legge regionale 23/2004 e dell'articolo 31 del d.p.r. 380/2001, il prevalente interesse pubblico al mantenimento, nella sua attuale integrità, dell'immobile sopra indicato;

- che con la sopra citata Deliberazione n. 93 del 20/12/2018, è stato stabilito in particolare, di destinare l'edificio sopra richiamato in via prevalente a funzioni di parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena, quale spazio di pubblica fruizione per le esigenze del servizio della sosta della zona, anche in un'ottica di ampliamento della zona ZTL e di suo utilizzo a servizio del centro in alternativa alla sosta su strada, incaricando gli uffici tecnici comunali, previa verifica tecnico-economica, alla realizzazione degli interventi necessari all'adeguamento dell'immobile alle nuove destinazioni e del frazionamento delle opere in stralci funzionali, previa verifica dell'attuale stato di locazione;
- che con Determinazione Dirigenziale n. 946 del 15 maggio 2019 il Comune ha affidato un incarico all'AESS (Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile) per l'esecuzione di un'analisi energetica, funzionale alla gestione pubblica del "Garage Ferrari", e che il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale n. 151 del 26/3/2019, ha adottato il PUMS (Piano Urbano Mobilità e Sosta) nel quale è stato ufficialmente inserito il "Garage Ferrari" tra le dotazioni strategiche nella prospettiva di revisione del Piano della Sosta.

## **RICHIAMATE:**

- la Deliberazione n. 39 del 29/05/2006, con la quale è stata promossa la costituzione della Società di Trasformazione Urbana "CambiaMo S.p.A.", costituita fra il Comune di Modena e ACER (Azienda Casa Emilia-Romagna) Modena, ai sensi del combinato disposto dell'art. 120 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 6 della L.R. n. 19/1998, per la realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica e sociale relativamente a comparti del territorio comunale;
- che con la citata propria deliberazione n. 39 del 29/05/2006 sono stati altresì approvati lo Statuto e l'Atto costitutivo della predetta S.T.U. "CambiaMo S.p.a.", nonché lo schema di Convenzione tra il Comune di Modena e la predetta Società, ai sensi del già citato art. 120 del D.Lgs. n. 267/2000, e che la suddetta convenzione è stata rinnovata con Deliberazione n. 83/2017;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 671 del 17/11/2020 ad oggetto "Immobile denominato "Garage Ferrari" identificato al catasto urbano di Modena al foglio 144,

mappale 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese area di sedime e aree pertinenziali. Riuso e rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 7 della LR 24/2017 – atto di indirizzo”, con la quale è stato stabilito di procedere attraverso gli interventi di riuso e rigenerazione urbana volti alla riqualificazione del suddetto fabbricato, con l'obiettivo del superamento della situazione di degrado fisico dell'immobile, destinando la struttura a parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena;

- la PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO DEL DIRIGENTE RESPONSABILE SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI (Dott.ssa Stefania Storti - Relatore LUCA' ANNA MARIA. Proposta n. 4695/2020) approvata dal C.C. in data 30/12/2020;
- la convocazione del CdA del 21/12/2020 e 29/12/2020 “Ipotesi di affidamento in concessione alla S.T.U. Cambiamo S.p.a. dell'immobile denominato Garage Ferrari sito in Modena: aggiornamento”;
- Il parere legale del 28/12/2020 a firma dell'Avv. Elisa Valeriani. Parere in merito all'affidamento in concessione a Cambiamo S.p.A. del “Garage Ferrari” da parte del Comune di Modena.

## **CONSIDERATO CHE:**

- il Concessionario dovrà predisporre, entro il 19/12/2022, un programma di riqualificazione urbana dell'immobile in coerenza con gli obiettivi indicati nel Programma Urbano di Mobilità Sostenibile (PUMS) 2030, approvato con propria deliberazione n. 28 del 16/07/2020, in accordo con i competenti uffici comunali;
- nelle more dell'attuazione del programma di riqualificazione di cui al punto precedente il Concessionario dovrà garantire la continuità della fruizione del parcheggio.
- si è ravvisata la necessità di individuare un professionista esterno cui affidare l'incarico per gli approfondimenti della due diligence immobiliare e relativo studio di fattibilità tecnica-amministrativa ed economica, propedeutica alla definizione del progetto di Riqualificazione urbana;

- con Determinazione n. 4/2021 prot. N. 24/4.6 del 20/01/2021 sono stati affidati gli incarichi di due diligence tecnica, amministrativa ed economica e l'incarico di diagnosi energetica e valutazione economica del progetto di riqualificazione del fabbricato "Garage Ferrari" di viale Trento Trieste a Modena rispettivamente a URBAN.LAB STUDIO DELL'ARCH. GABRIELE QUARANTOTTO e all'AGENZIA PER L'ENERGIA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE – AESS di Modena

## DATO ATTO CHE:

- la soc. ForModena, ente partecipato dal Comune di Modena, ha avanzato la richiesta di spazi presso l'immobile "Garage Ferrari" al fine di trasferirvi la sede delle proprie attività, attualmente ubicata nell'immobile "R-Nord" di via Canaletto angolo strada Attiraglio;
- il Comune di Modena ha avallato tale richiesta, valutata coerente con le finalità pubbliche di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 671 del 17/11/2020 sopra richiamata, e ha individuato gli spazi al primo piano da adibire a nuova sede di ForModena;
- CambiaMo S.p.A. ha ravvisato la necessità di individuare un tecnico esterno in possesso di idonea esperienza per la progettazione definitiva-esecutiva, la direzione lavori, collaudo e supporto al RUP in fase di ristrutturazione degli spazi ubicati al piano terra e al piano primo;
- per tali attività sono stati acquisiti agli atti la documentazione amministrativa dell'operatore e l'offerta economica di euro 17.209,91 (IVA e oneri inclusi, per gli spazi al piano terra) e di euro 8.200,39 (IVA e oneri inclusi, per gli uffici al primo piano) dallo Studio tecnico MORE di Formigine (Mo);

## RICHIAMATI

- l'art. 1 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'*.
- la delibera del C.d.A. del 29/12/2020.

## DETERMINA

secondo le motivazioni riportate in premessa:

- di affidare l'incarico di progettazione definitiva-esecutiva, direzione lavori, collaudo e supporto al RUP in fase di ristrutturazione degli spazi ubicati al piano terra e al piano primo per la realizzazione della nuova sede di ForModena soc.cons. p.a. presso il fabbricato "Garage Ferrari" di viale Trento Trieste a Modena allo studio MORE con sede in via Unità d'Italia n. 16 – 41043 Formigine (MO) C.F. e P.IVA 04003090364 per l'importo complessivo di € 25.410,30 (IVA e oneri di legge inclusi);
- che al suddetto incarico è assegnato il codice CIG Z62364B7D3;
- di stabilire che la liquidazione del compenso avverrà con le seguenti modalità:
  - 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 31/05/2022. Qualora non richiesta tale quota sarà liquidata insieme al successivo punto;
  - un secondo acconto del 20% all'approvazione del progetto esecutivo;
  - un terzo acconto del 30% alla consegna dei lavori;
  - il saldo del 20% entro 30 giorni dall'approvazione del Collaudo tecnico-amministrativo dei lavori.
- le fatture dovranno essere inviate mediante SDI con codice univoco USAL8PV, applicazione dello split payment dell'IVA e l'indicazione del CIG Z62364B7D3
- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

### Il Direttore Generale

Arch. Luca Biancucci

(Firmato digitalmente)