



Registro Generale N. 75/2024 del 08/04/2024

DETERMINAZIONE DEL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Settore Servizi al territorio
Lavori pubblici e manutenzione

OGGETTO: **Lavori di riqualificazione area ex Benetti realizzazione di nuovo fabbricato adibito a social housing, centro anziani e sala polifunzionale - CUP I75I19000020005 - CIG derivato 8959551760 - Presa d'atto dell'approvazione secondo atto di transazione**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
DEL Settore Servizi al territorio

Premesso che:

1. con deliberazione di Giunta Regionale n. 550 del 16 aprile 2018, la Regione Emilia Romagna ha approvato il bando "Rigenerazione Urbana", volto promuovere misure a supporto di processi di rigenerazione urbana, attraverso un sistema integrato di interventi ed azioni per il miglioramento della vivibilità delle città, della qualità urbana ed ambientale, della coesione e della partecipazione ai processi di trasformazione da parte degli abitanti, da finanziare con le risorse di cui al Piano operativo del Fondo sviluppo e coesione Infrastrutture 2014-2020 (Asse tematico E - Altri Interventi), e per interventi di social housing ricompresi ed integrati nella strategia proposta, volti al recupero o alla realizzazione di alloggi di proprietà pubblica e delle relative dotazioni territoriali, prioritariamente collocati in contesti urbani consolidati da finanziare con risorse di Cassa Depositi e Prestiti;
2. il Comune di Campogalliano ha partecipato al suddetto "Bando Rigenerazione Urbana", formulando una proposta di Strategia per la rigenerazione urbana denominata "Tra città e campagna. Per un'urbanità diffusa", approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 13/09/2018;
3. con deliberazione di Giunta Regionale n. 2194 del 17/12/2018, veniva pubblicato l'elenco delle domande ammesse a contributo di cui al Bando "Rigenerazione Urbana" della regione Emilia Romagna, dal quale, a fronte di un investimento complessivo di € 3.256.934,15, il comune di Campogalliano risultava ammesso a contributo per € 936.983,42 a valere sul fondo per lo sviluppo e la Coesione (FSC) ed € 700.000,00 a valere sul fondo Cassa Deposito e Prestiti (CDP);
4. con deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 20/03/2019, al fine di ridefinire gli interventi in funzione delle aree disponibili e rimodulare le risorse finanziarie assegnate dalla Regione, a seguito di concertazione con il Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative della Regione Emilia Romagna, si procedeva ad approvare il nuovo documento "Strategia per la rigenerazione Urbana – tra città e campagna per una convivialità diffusa";
5. con D.G.R. n. 1042 del 24/06/2019 la regione Emilia Romagna, a parziale modifica di quanto previsto nelle proprie deliberazioni n. 550/2018 e n. 2194/2018, procedeva ad una nuova articolazione dei contributi assegnati, rimodulando l'intero contributo assegnato al Comune di Campogalliano di € 1.636.983,42 sul fondo CDP, fermo restando il rispetto della quota di cofinanziamento complessivo a carico del Comune pari ad € 915.507,89;

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs. n. 82/2005.



Comune di Campogalliano
Provincia di Modena

6. con deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 23/12/2020 è stato approvato il progetto esecutivo denominato “Riqualficazione area ex Benetti Realizzazione di nuovo fabbricato adibito a Social Housing, centro anziani e sala polifunzionale (I04) CUP I75I19000020005”, predisposto dallo studio Colonna, con sede legale in via Gaspare Bugatti, 5 – 20144 Milano, incaricato con determinazione n. 132/2019, per un importo complessivo di progetto pari a € 1.947.519,27;
7. con determinazione dirigenziale del Comune di Campogalliano n. 102 del 21/04/2021 veniva disposta l’indizione di una procedura ristretta ex artt. 61 e 91 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. per l’affidamento dei lavori riguardanti il “Progetto esecutivo Riqualficazione area ex Benetti. Realizzazione di nuovo fabbricato adibito a Social Housing, centro anziani e sala polifunzionale (I04) - CUP I75I19000020005” nel Comune di Campogalliano, secondo il criterio della offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell’art. 95 comma 2 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per un importo a base di gara di € 1.527.900,63, di cui € 37.294,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
8. sulla base delle risultanze di gara, con determinazione n. 922 del 04/10/2021, la Centrale unica di committenza dell’Unione Terre d’Argine disponeva l’aggiudicazione definitiva ed efficace dei lavori in oggetto a favore del Consorzio Artigiani Romagnoli soc. coop., con sede in Rimini (RN) via Caduti di Marzabotto n. 47 – C.F. e P.IVA 01685300400, che aveva ottenuto un punteggio complessivo di 100 su 100 (di cui 80,00 punti per l’offerta tecnica e 20,00 punti per l’offerta economica), offrendo un ribasso percentuale del 10,21% (pari ad € 152.205,85), corrispondente ad un importo contrattuale di € 1.375.694,78 di cui € 37.294,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso ed oltre IVA, per una spesa complessiva di € 1.448.399,65;
9. con determinazione n. 292 del 04/11/2021 del Responsabile del Settore “Servizi al Territorio”, preso atto dell’intervenuta efficacia dell’aggiudicazione dei lavori in favore della ditta C.A.R. soc. coop., si disponeva di procedere alla stipula del relativo contratto, regolarmente avvenuta in data 01/12/2021 con atto Rep. n. 4397;
10. i lavori sono stati consegnati in data 01/12/2021 con verbale redatto in pari data e regolarmente sottoscritto dal Direttore dei Lavori incaricato con determinazione n. 211/2021, ing. Paolo Landini, e dall’appaltatore;
11. durante il corso dei lavori si è reso necessario procedere ad una perizia di variante n. 1, approvata con D.G.C. n. 68 del 27/06/2022 e successivamente con determinazione n. 180 del 19/07/2022, ai sensi dell’art. 106, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 50/2016, che non ha modificato l’importo contrattuale netto complessivo, rimasto pari ad € 1.375.694,78, ma ha ridefinito gli importi delle singole categorie interessate dalla variante che compongono il prezzo dei lavori a corpo e ha generato il solo aumento dell’IVA applicabile da € 72.704,87 a € 75.319,40;
12. il DL ing. Paolo Landini ha predisposto una perizia di variante n. 2, approvata con D.G.C. n. 129 del 28/11/2022 e successivamente con determinazione n. 308 del 05/12/2022, a causa di maggiori oneri per il recapito a discarica dei terreni di scavo; l’approfondimento tra il Responsabile del Servizio Finanziario del Comune di Campogalliano e lo studio di consulenza fiscale dell’Ente riguardo l’aliquota IVA applicata alle lavorazioni inerenti il Lotto 2 - Residenze di cohousing; adeguamento prezzi ex DL 50/2022;



Visto che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 28/04/2023 veniva approvato lo schema di atto di transazione n. 1 tra il Comune di Campogalliano e l'impresa Consorzio Artigiani Romagnoli soc. coop., per l'importo netto di € 20.128,95 oltre IVA, in relazione ai lavori in oggetto, per una spesa complessiva di € 22.141,95 IVA al 10% inclusa, rimandando il riconoscimento di tale importo all'approvazione di una perizia di variante da parte del DL ing. Paolo Landini, e al contempo, l'appaltatore rinunciava alla richiesta di riserve presentate e si impegnava ad ultimare i lavori entro il 31/03/2024;
- in data 03/05/2023 veniva sottoscritto dalle parti il sopracitato Atto di transazione ex art. 208 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. relativamente al contratto in corso di esecuzione per la realizzazione delle opere di cui in oggetto;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 18/03/2024 veniva approvato lo schema di atto di transazione n. 2 tra il Comune di Campogalliano e l'impresa Consorzio Artigiani Romagnoli soc. coop., **Impegni dell'appaltatore:**

1. si impegna ad **ultimare completamente i lavori entro il 30/09/2024;**
2. si impegna ad ultimare l'involucro esterno del fabbricato (intendendo con ciò la copertura completa di lattonerie, l'isolamento a cappotto con la relativa finitura, i cassonetti monoblocco e di davanzali), **a smontare i ponteggi di facciata**, a completare il montaggio dei serramenti esterni relativi ai piani in elevazione sui fronti nordest e nordovest (sulla base degli impegni in tal senso assunti dal fornitore e comunicati ad entrambe le parti), e a portare a compimento all'interno dell'edificio i massetti di posa dei pavimenti, come da cronoprogramma allegato al presente atto, **entro il 31/05/2024;**
3. accetta senza eccezione alcuna di utilizzare nella definizione dell'importo in adeguamento dei prezzi non contenuti nel prezzario regionale, ai fini della emissione dei SAL straordinari ai sensi del DL 50/2022 e ss.mm.ii., gli importi delle forniture derivanti da effettivi prezzi correnti di mercato dedotti da offerte a tal fine raccolte anche dalla DL, fatto salvo l'impegno a cercare la soluzione economicamente più favorevole all'amministrazione stessa;
4. si dichiara disponibile a proseguire e completare nei tempi l'opera in corso di realizzazione anche qualora la revisione prezzi di cui al DL 50/2022 e ss.mm.ii. portasse ad un ulteriore incremento del costo complessivo dell'opera, tale da eccedere la disponibilità immediata di risorse da parte dell'Amministrazione, e questo implicasse attendere per la liquidazione dei relativi SAL straordinari l'accesso al fondo di cui al DL sopra richiamato;
5. mantiene gli impegni assunti ai punti 3), 4) e 5) dell'atto di transazione in data 03/05/2023;
6. rinnova l'impegno a realizzare le migliorie offerte in sede di gara, mantenendo le caratteristiche tecniche/funzionali proposte con prodotti anche commercialmente equivalenti, fatta salva la possibilità di rinuncia e/o variazione anche parziale alle stesse da parte dell'amministrazione, su iniziativa propria o su proposta dell'appaltatore, portando in tal caso in detrazione e/o in compensazione il corrispondente importo come dichiarato in contratto;
7. si dichiara disponibile a fornire all'Amministrazione a titolo compensativo due giochi da inserire nell'adiacente Parco della Bilancia, scelti a cura dell'amministrazione stessa, e segnatamente: Altalena Fun Oasis ALU tavola + gabbia - cod. XOA4, Dondolo inox fulcro traslabile/n.4 posti - cod. HM16DQ304 della ditta Holtzhof srl di Mezzolombardo (TN), per un importo complessivo corrispondente a € 10.725,00 come da offerta di riferimento, ovvero per



il diverso importo che sarà quantificato dal fornitore al momento dell'effettivo ordinativo;

Impegni della stazione appaltante:

1. concede all'appaltatore una proroga per l'ultimazione dei lavori al 30/09/2024, fatto salvo il rispetto delle soglie intermedie fissate nel cronoprogramma;
2. mantiene gli impegni assunti nell'atto di transazione in data 03/05/2023 (ivi compresa l'approvazione possibilmente entro 10 giorni dalla stipula del presente atto di una perizia di variante per il riconoscimento delle riserve n. 2A e 2B di cui al SAL. n. 1) ed a meno del primo punto, variato dal presente;
3. accetta di utilizzare nella definizione dell'importo in adeguamento dei prezzi non contenuti nel prezzario regionale, sempre ai fini della emissione dei SAL straordinari ai sensi del DL 50/2022 e ss.mm.ii., gli importi delle forniture, da effettivi prezzi correnti di mercato dedotti da offerte a tal fine raccolte anche dalla DL, (vedi punto 4) a carico dell'appaltatore);
4. si impegna a valutare tempestivamente le modifiche eventualmente individuate e proposte dalla DL, di concerto con l'appaltatore, relativamente alle migliorie, prendendo atto dell'impegno in merito assunto dall'appaltatore (vedi punto 6 a carico dell'appaltatore);
5. prende atto ed accetta la disponibilità dell'Appaltatore a proseguire e completare nei tempi l'opera in corso di realizzazione anche qualora la revisione prezzi di cui al DL 50/2022 e ss.mm.ii. portasse ad un ulteriore incremento del costo complessivo dell'opera, tale da eccedere la disponibilità immediata di risorse da parte dell'Amministrazione, e questo implicasse attendere per la liquidazione dei relativi SAL straordinari l'accesso al fondo di cui al DL sopra richiamato;
6. accetta la fornitura a titolo compensativo di due giochi da inserire nell'adiacente Parco della Bilancia, scelti a cura dell'amministrazione stessa, e segnatamente: Altalena Fun Oasis ALU tavola + gabbia - cod. XOA4, Dondolo inox fulcro traslabile/n.4 posti - cod. HM16DQ304 della ditta Holtzhof srl di Mezzolombardo (TN), per un importo complessivo corrispondente a € 10.725,00 come da offerta di riferimento, o all'eventuale valore quantificato dal fornitore al momento dell'effettivo ordinativo;

Considerato che:

- la proposta transattiva appare conforme all'interesse pubblico dell'Amministrazione comunale, in quanto elimina ogni eventuale controversia legale, il cui esito incerto e di lunga durata, potrebbe comportare la soccombenza del Comune stesso, con un onere economico maggiore a suo carico;
- Non risulta necessario rideterminare il Quadro tecnico economico dell'opera, rideterminato come segue, non comportando al momento nessuna maggiore spesa:

**QTE AREA EX-BENETTI
Atto di transazione n. 2**

CAPO A - Somme lavori e oneri della sicurezza

A.1 Lavori a corpo o a misura ribassati

A.1.1	Lotto 1 - Centro anziani, lavori	€	273.869,60
A.1.2	Lotto 2 - Residenze, lavori	€	1.048.462,21



Comune di Campogalliano
Provincia di Modena

A.1.3	Lotto 3 - Demolizioni e oneri di discarica	€	18.539,34
	Sommano A.1	€	1.340.871,15
A.2	Oneri della sicurezza		
A.2.1	Lotto 1 - Centro anziani, oneri sicurezza	€	9.323,50
A.2.2	Lotto 2 - Residenze, oneri sicurezza	€	27.970,50
	Sommano A.2	€	37.294,00
A.3	Maggiori onere ex DL 50/2022		
	AI SAL 3	€	118.591,12
A.4	Maggiori importi Atto di transazione n.1	€	20.128,95
	Totale CAPO A	€	1.516.885,22
CAPO B - Somme a disposizione			
B.1	Acquisizione aree ed immobili con oneri fiscali e spese	€	125.052,78
B.2	Spese demolizioni già eseguite (compresa IVA e oneri)	€	28.060,00
B.3	Spese generali (compresa IVA e oneri)		
B.3.1	Spese tecniche già deliberate	€	34.058,55
B.3.2	Incentivo 80% del 2% D.Lgs 50/2106 art. 113	€	24.373,69
B.3.3	Incentivo 20% del 2% D.Lgs 50/2106 art. 113	€	6.093,42
B.3.4	CSP e CSE	€	27.383,53
B.3.5	Direzione lavori, contabilità, CRE	€	43.392,96
B.3.6	Collaudo strutturale	€	5.709,60
B.3.7	Verifica archeologica preventiva	€	1.195,60
B.3.8	Pratica di accatastamento	€	1.055,70
B.3.9	Verifica preventiva della progettazione	€	3.806,40
B.3.10	Allaccio acqua	€	3.094,30
B.3.11	Allaccio elettricità	€	8.230,00
B.3.12	Realizzazione teca in plexiglass	€	707,60
B.3.13	Sezionatura linea del gas	€	1.298,08
B.3.14	Collaudo tecnico-amministrativo	€	8.639,75
	Sommano B.3	€	169.039,18
B.4	IVA		
B.4.1	IVA su Lotto 1 - Centro anziani	10% €	28.319,31
B.4.2	IVA su Lotto 2 - Residenze	10% €	108.245,16
B.4.3	IVA su Lotto 3 - Demolizioni	22% €	4.078,65
B.4.4	IVA maggiore onere ex DL 50/2022	10% €	11.859,11
B.4.5	IVA maggiori importi Atto di transazione n. 1	10% €	2.012,90
	Sommano B.4	€	154.515,13
B.5	Imprevisti/maggiori opere/lavori in economia/ altro (compresa IVA)	€	1.547,36



Comune di Campogalliano
Provincia di Modena

B.6 Economie di gara (compresa IVA) € 17.607,45

Totale CAPO B € 495.821,90

TOTALE QUADRO ECONOMICO € 2.012.707,12

Dato atto che la spesa complessiva di € 22.141,85 IVA al 10% inclusa, derivante dall'approvazione del primo atto di transazione, trova copertura finanziaria per € 2.944,04 sull'impegno 2024/297.008 e per € 19.197,81 sull'impegno 2024/301, al capitolo 41501.705, denominato "Interventi per rigenerazione urbana", dell'esercizio 2024 del P.E.G. 2024-2026;

Visti:

- il D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- il D.L. 76/2020 e la legge di conversione del 11 settembre 2020, n. 120;
- il D.L. 77/2021 e la legge di conversione del 29 luglio 2021, n. 108;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai procedimenti amministrativi";
- lo Statuto e il Regolamento di organizzazione dell'Ente;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il Regolamento di contabilità;

Richiamate:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 21/12/2023 a oggetto: "APPROVAZIONE DELLA NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2024-2026", dichiarata immediatamente eseguibile;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 21/12/2023 ad oggetto: "APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2024-2026", dichiarata immediatamente eseguibile;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 139 del 22/12/2023 ad oggetto: "APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2024-2026", dichiarata immediatamente eseguibile;

Accertato che, in conformità alla delibera G.C. n. 74 del 2009, il programma dei pagamenti conseguente all'assunzione degli impegni di spesa del presente provvedimento, è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e di cassa e con le regole di finanza pubblica e del patto di stabilità interno, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera a), n. 2 del D.L. 1 luglio 2009 n.78 convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2009 n.102, e dell'art.183, comma 8, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Dato atto che la presente determinazione viene trasmessa al responsabile del Servizio Finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa, ai sensi dell'art.147-bis, comma1, del D.Lgs.18/08/2000 n. 267;



Dato atto che il presente atto di gestione risponde alle necessità di attuazione dei programmi di attività di competenza dello scrivente Settore e la sua adozione assorbe il parere di regolarità tecnica di propria competenza;

Visto l'atto monocratico n. 3 del 12/03/2024 con il quale il Sindaco pro tempore ha nominato l'arch. Davide Baraldi Responsabile del Settore Servizi al Territorio fino a giugno 2024;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, il Responsabile Unico del Procedimento è l'arch. Annalisa Casillo;

Attestato che nè il Responsabile del Settore nè il RUP versano in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013;

Tutto ciò premesso e considerato

DETERMINA

per le ragioni esposte in parte motiva e che qui si intendono integralmente richiamate per farne parte integrante e sostanziale:

1. **di prendere atto** della deliberazione di Giunta comunale n. 38 del 28/04/2023 con cui veniva approvato lo schema di atto di transazione n. 1 tra il Comune di Campogalliano e l'impresa Consorzio Artigiani Romagnoli soc. coop., con sede in Rimini (RN) via Caduti di Marzabotto n. 47 – C.F. e P.IVA 01685300400, in relazione ai lavori di “Riqualficazione area ex Benetti. Realizzazione di nuovo fabbricato adibito a Social Housing, centro anziani e sala polifunzionale (I04) - CUP I75I19000020005”, stipulato con atto Rep. n. 4414/23;
2. **di prendere atto** della deliberazione di Giunta comunale n. 32 del 18/03/2024 con cui veniva approvato lo schema di atto di transazione n. 2 tra il Comune di Campogalliano e l'impresa Consorzio Artigiani Romagnoli soc. coop., con sede in Rimini (RN) via Caduti di Marzabotto n. 47 – C.F. e P.IVA 01685300400, in relazione ai lavori di “Riqualficazione area ex Benetti. Realizzazione di nuovo fabbricato adibito a Social Housing, centro anziani e sala polifunzionale (I04) - CUP I75I19000020005”, che integra il precedente atto di transazione n. 1 del 03/05/2023 - Rep. n. 4414/23;
3. **di prendere atto** che il Responsabile del Settore Servizi al territorio procederà alla sottoscrizione della predetta transazione;
4. **di prendere atto** che non risulta necessario rideterminare il Quadro tecnico economico dell'opera non comportando al momento nessuna maggiore spesa;
5. **di assumere specifici subimpegni** a favore della società Consorzio Artigiani Romagnoli soc. coop., C.F. e P.IVA 01685300400, per la spesa complessiva derivante dall'approvazione del primo atto di transazione, pari ad € 22.141,85 IVA al 10% inclusa, sul



Comune di Campogalliano
Provincia di Modena

capitolo 41501.705, denominato “Interventi per rigenerazione urbana”, dell’esercizio 2024 del P.E.G. 2024-2026, attingendo per € 2.944,04 dall’impegno 2024/297.008 e per € 19.197,81 dall’impegno 2024/301;

6. **di dare atto** che il RUP è l’arch. Annalisa Casillo, funzionario tecnico del Settore Servizi al Territorio – Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni;
7. **di ottemperare** agli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza, in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 33/2013, e disporre la pubblicazione della presente determinazione sul sito internet dell’Ente, sezione “Amministrazione trasparente”;

IL RESPONSABILE Settore Servizi al territorio
BARALDI DAVIDE



OGGETTO: Lavori di riqualificazione area ex Benetti realizzazione di nuovo fabbricato adibito a social housing, centro anziani e sala polifunzionale - CUP I75I19000020005 - CIG derivato 8959551760 - Presa d'atto dell'approvazione secondo atto di transazione

Euro	Piano Finanziario	Capitolo	Esercizio	CIG E CUP	Impegno N.	Tipo impegno
19.197,81	2.02.01.09.001	41501705	2024	8959551760 I75I19000020005	00301.003	Sub-Impegno
2.944,04	2.02.01.09.001	41501705	2024	8959551760 I75I19000020005	00297.009	Sub-Impegno

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi degli articoli 153, comma 5, 147-bis, comma 1, e 183, comma 7, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria:
FAVOREVOLE.

08/04/2024

Il Responsabile del Servizio Finanziario
BERTOLANI BRUNO

Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa