

## DETERMINAZIONE N. 1/2024

**OGGETTO: "PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL PIANO PRIMO PRESSO IL FABBRICATO DENOMINATO "GARAGE ENZO FERRARI" DI VIALE TRENTO TRIESTE 33, MODENA – VARIANTE DENOMINATA EX-DAIKIN"**

**VARIANTE PER L’AFFIDAMENTO DEI LAVORI**

### IL DIRETTORE GENERALE

#### 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 Enzo 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;
- con la deliberazione del Consiglio comunale 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, catastalmente 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;
- 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;

## **RICHIAMATI:**

- la deliberazione del Consiglio Comunale 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;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 83/2017 che ha rinnovato la Convenzione tra Comune di Modena e la predetta Società, la quale regola la disciplina dei rapporti e degli obblighi reciproci tra Comune e Società anche in relazione "(...) *ad* eventuali ulteriori interventi di riqualificazione urbana anche in altri comparti del territorio comunale, da individuarsi successivamente e che siano finalizzati *al superamento di elementi di degrado fisico e sociale (...)*" come stabilito dall'art. 2, lett. c) della Convenzione medesima;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 75/2022 del 01/12/2022, che ha rinnovato la citata Convenzione;
- 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 deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30/12/2020 ad oggetto "Immobile denominato "Garage Ferrari" sito in Modena, viale Trento Trieste, identificato presso il catasto urbano di Modena al foglio 144, mappali 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese aree di sedime e aree pertinenziali - approvazione linee di indirizzo volte all'affidamento in concessione alla S.T.U. CambiaMo S.p.a.", esecutiva ai sensi di legge, a cui si fa rinvio, con la quale il Consiglio medesimo ha ritenuto la S.T.U. "CambiaMo S.p.a." quale soggetto idoneo per l'affidamento in concessione patrimoniale dell'immobile denominato "Garage Ferrari" sopra indicato, in ordine all'obiettivo di preservare le funzioni di parcheggio pubblico assegnate all'immobile e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena, nelle more della realizzazione degli interventi di riqualificazione sopra indicati, e con la quale sono state approvate le linee di indirizzo volte alla regolazione di alcuni aspetti in ordine alla gestione attesa;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 23/02/2021 che ha approvato l'affidamento in concessione alla S.T.U. "CambiaMo S.p.a." dell'immobile denominato "Garage Ferrari", per il periodo 01/03/2021 – 19/12/2022, con l'obiettivo di preservare le funzioni pubbliche del fabbricato relativamente alle funzioni di parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena;

- la determinazione dirigenziale n. 345 del 05/03/2021, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Contratto di concessione immobile Garage Ferrari alla S.T.U. CambiaMo S.p.a. - approvazione." con la quale, in particolare, è stato approvato l'affidamento in concessione del Garage Ferrari suddetto alla S.T.U. CambiaMo S.p.a., secondo le norme e condizioni indicate nello schema contrattuale "Concessione dell'immobile denominato Garage Ferrari" sottoscritto dalle Parti;

- l'art. 7 del citato contratto ove è previsto a carico del concessionario CambiaMo S.p.a. l'obbligo di predisporre entro il 19/12/2022 un programma di riqualificazione urbana dell'immobile in coerenza con gli obiettivi indicati nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile della Città di Modena (PUMS 2030);

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 720 del 14/12/2022 che ha approvato la proroga del suddetto contratto di concessione di cui alla deliberazione di Giunta n. 66/2021 sino al 31/03/2023;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 116 del 29/03/2023 che ha approvato l'ulteriore proroga del suddetto contratto di concessione sino al 31/05/2023;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 242 del 30/05/2023 che ha approvato l'ulteriore proroga del suddetto contratto di concessione sino al 31/07/2023;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60/2023 del 20/07/2023 con la quale la S.T.U. CambiaMo S.p.A. è stata riconfermata soggetto idoneo all'affidamento in concessione dell'immobile "Garage Enzo Ferrari";
- la Determinazione dirigenziale n. 1797/2023 del 31/07/2023, con la quale è stato approvato il contratto per la concessione alla S.T.U. CambiaMo dell'immobile Garage Enzo Ferrari, per il periodo 01/08/2023 – 15/12/2027;

## **DATO ATTO CHE:**

- ForModena Soc. Cons. a r.l., è società controllata ai sensi dell'art. 2359 del cod. civ. dal Comune di Modena e partecipata da Comune di Modena, Comune di Carpi e Unione Comuni Modenesi Area Nord;
- la società, che ha unito in un'unica struttura le tre agenzie formative pubbliche attive in provincia di Modena: Modena Formazione, Carpi Formazione, Iride Formazione, è accreditata presso la Regione Emilia-Romagna per erogare servizi di formazione professionale nei seguenti ambiti: formazione continua e permanente, formazione superiore, utenze speciali;
- la società ForModena 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, individuando due differenti aree all'interno del Fabbricato Garage Ferrari, sito in Via Trento Trieste 33-37 a Modena da adibire a nuova sede di ForModena;
- con Determinazione n. 23/2022 è stato affidato allo Studio tecnico MORE con sede in via Unità d'Italia n. 16 – 41043 Formigine (MO) C.F. e P.IVA 04003090364 l'incarico 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 dell'immobile denominato "Garage Ferrari" per l'importo complessivo di euro € 25.410,30 (IVA e oneri di legge inclusi);
- il *"Progetto definitivo/esecutivo per la ristrutturazione edilizia del Piano Terra ex Banca presso il fabbricato di Viale Trento Trieste 33, Modena"*, redatto ai sensi dell'art. 23, comma 7, del d.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.. è stato oggetto di validazione a firma dell'Arch. Luca Biancucci in qualità di RUP del 03/10/2022 e posto agli atti della Direzione Generale del Comune di Modena con prot. gen 374845/2022;
- con deliberazione G.C. n. 576 del 08.11.2022 è stato approvato in linea tecnica il progetto definitivo/esecutivo per realizzare e riutilizzare un'area sala corsi al piano terra (Ex Banca MPS) del fabbricato citato per la finalità di insediare la nuova struttura formativa ForModena all'interno di questi locali;
- il Consiglio di Amministrazione di CambiaMo S.p.A. nella seduta del 21/11/2022 ha deliberato:
  - di approvare il progetto definitivo/esecutivo per realizzare e riutilizzare un'area sala corsi al piano terra (Ex Banca MPS);
  - di dare mandato al Direttore Generale di procedere all'affidamento dei lavori con le procedure di cui al D.Lgs. 50/2016 così come modificato della Legge n. 120 del 11/09/2020 e s.m.i.
- i lavori sono stati affidati con Determinazione n. 37/2022 del 22/12/2022 all'impresa CONTRACT SRL con sede legale in Via Nazionale, 1/A - 40038 Vergato (BO) C.F. 01397830355 e P.IVA 04065630370 per l'importo di € 140.720,49 al netto di IVA (euro 139.520,49 per lavori, euro 1.200,00 per oneri di sicurezza);

- con verbale prot. n. 106/2023 del 01/02/2023 venivano consegnati i lavori, da eseguirsi in centoventi giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna, con termine il 01/06/2023;
- l'impresa terminava le lavorazioni nei tempi indicati e conformemente a quanto richiesto, come asseverato dal Certificato di Regolare Esecuzione prodotto dalla Direzione Lavori;

## **CONSIDERATO CHE:**

- nelle more dell'esecuzione dei lavori, con verbale prot. CambiaMo n. 246/2023 del 31/03/2023 la Società è rientrata nella disponibilità di porzione dell'immobile "Garage Enzo Ferrari", identificata al Foglio 144, Particella 141, subalterno 25, denominata "Locali Ex-Daikin" e oggetto di rilascio da parte del conduttore, circostanza imprevista e imprevedibile;
- tale porzione di immobile beneficia di luce e ricircolo di aria naturali, caratteristiche funzionali alla realizzazione di aule in favore dell'attività di formazione promossa da ForModena Soc. Cons. a r.l., nonché adiacente agli spazi già ristrutturati nell'ambito dell'intervento in oggetto;
- in ottica di superamento degli elementi di degrado, di preservazione della funzione pubblica del fabbricato, nonché di implementazione degli spazi rivolti al soddisfacimento dell'interesse pubblico, si ritiene di dover inserire nel piano di ristrutturazione degli interventi in corso anche la porzione di immobile come sopra individuata e denominata "Locali Ex-Daikin", onde poterla rendere disponibile e fruibile per le attività di formazione promosse da ForModena Soc. Cons. a r.l.;
- tale attività di ristrutturazione consentirà inoltre il collegamento diretto (tramite apertura del solaio di scala esistente) tra gli spazi delle aule al piano terra e gli uffici localizzati al piano primo del fabbricato;
- che il CDA di CambiaMo S.p.A., nelle more della delibera comunale, in data 21/09/2023 ha approvato il progetto esecutivo presentato e denominato "Progetto esecutivo per la ristrutturazione edilizia degli Uffici denominati "Ex Daikin" presso il fabbricato sito in Viale Trento Trieste 33";
- con Delibera di Giunta n. 592 del 07/11/2023 è stato approvato il citato progetto esecutivo;

## **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

- CambiaMo S.p.A. ravvisa la necessità di dare continuità all'esecuzione dei lavori per la ristrutturazione degli spazi, in ottica di efficienza ed economicità, considerato il buon esito degli interventi sinora realizzati e della professionalità e competenza dell'impresa aggiudicataria, nonché della stretta interconnessione degli interventi. L'impresa aggiudicataria, invero, ha positivamente completato le lavorazioni richieste dalla Stazione Appaltante rispettando le tempistiche dettate dalla documentazione di gara, come comprovato dal Certificato di Regolare Esecuzione a firma della Direzione Lavori acquisito agli atti e oggetto di delibera del CDA del 21/09/2023;
- l'impresa aggiudicatrice ha conoscenza approfondita dello stato dei luoghi e che l'immissione di un nuovo soggetto esecutore comporterebbe un allungamento delle tempistiche di realizzazione dell'intervento, nonché un aggravio dei costi di realizzazione;
- l'impresa si è dichiarata disposta ad eseguire le lavorazioni richieste rispettando gli importi indicati nel Quadro Economico approvato, pari a euro 48.629,29 (quarantottomilatrecentoventinove /29) al netto di IVA e garantendo la realizzazione dell'intervento in tempi brevi;
- tale importo rappresenta il 34,85% dell'importo originariamente riconosciuto a CONTRACT SRL;
- con delibera del 12/12/2023 il CDA di CambiaMo S.p.A. ha disposto di procedere ad affidare l'esecuzione dei lavori all'impresa CONTRACT SRL con sede legale in Via Nazionale, 1/A - 40038 Vergato (BO) C.F. 01397830355 e P.IVA 04065630370;

## **ACCERTATO**

- che la presente variante è determinata dall'imprevista e imprevedibile circostanza di rilascio di una porzione di immobile (Foglio 144, Particella 141, subalterno 25, denominata "Locali Ex-Daikin") da parte del precedente conduttore e che detta porzione di immobile è strettamente funzionale alla realizzazione di aule per l'attività di formazione ivi presente gestita da ForModena Soc. Cons. a.r.l.;
- che la modifica non altera la natura del contratto d'appalto stipulato con CONTRACT SRL, il quale si sostanzia nella realizzazione di un intervento di ristrutturazione di immobile per la realizzazione di aule di formazione;

- che l'intervento in oggetto è volto all'ampliamento degli spazi concessi in uso alla Società ForModena Soc. Cons. a r.l., la quale è accreditata presso la Regione Emilia-Romagna per erogare servizi di formazione professionale in diversi ambiti e risponde a interesse pubblico;
- che – in osservanza dell'art. 106 co. 7 D.Lgs 50/2016 – la variante non eccede il 50% del contratto originale;

## **RICHIAMATI**

- l'art. 106 del D.Lgs. 50/2016;
- il D.L. 77/2021 convertito con L. 108/2021 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 Determinazione del Direttore Generale di CambiaMo n. la Determinazione del Direttore Generale di CambiaMo n. 37 del 22/12/2022;
- la delibera di Giunta n. 592 del 07/11/2023;
- le delibere del CDA di CambiaMo del 21/09/2023 e del 12/12/2023;

Ritenuto pertanto necessario approvare la suddetta spesa per un totale complessivo di euro 53.492,22 (euro 48.629,29 imponibile cui somma IVA al 10% pari a euro 4.862,93) per l'espletamento delle attività sopraindicate,

Tutto ciò premesso e considerato

## **DETERMINA**

secondo le motivazioni riportate in premessa:

- di integrare il contratto per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione degli spazi ubicati al piano terra per la realizzazione della nuova sede di ForModena soc.cons. p.a. presso il fabbricato "Garage Ferrari" di viale Trento Trieste a Modena all'impresa CONTRACT SRL con sede legale in Via Nazionale, 1/A - 40038 Vergato (BO) C.F. 01397830355 e P.IVA 04065630370 per l'importo complessivo di € 48.629,29 (quarantottomilatrecentoventinove /29) al netto di IVA;

- di approvare, per quanto in premessa indicato e qui integralmente richiamato, l'incarico in oggetto e la spesa di € 53.492,22 (euro 48.629,29 imponibile cui somma IVA al 10% pari a euro 4.862,93);
- di dare atto che tale importo è coperto dal Quadro Economico approvato dalla delibera di Giunta n. 592 del 07/11/2023;
- che la fattura relativa a tali prestazioni dovrà essere inviata mediante SDI con codice univoco USAL8PV con applicazione dello split payment dell'IVA e l'indicazione della dicitura: "integrazione dell'importo lavori – Variante Ex-Daikin – CUP: J95E22000340002 CIG: 9555418462";
- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

**il Direttore Generale e RUP**

Arch. Luca Biancucci

(documento firmato digitalmente)