

<b>Determinazione Amministratore Unico</b>		<b>n° 219</b>	<b>15/09/2022</b>
Oggetto	<b>Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA)  P.N.R.R. Missione 5, componente 2, investimento 2.3.  Progetto "Abitare la rigenerazione MAS: MOSAICO ABITATIVO SOLIDALE,  INTERVENTO "MAS1 - MIX HOUSE XXV APRILE – LOTTO 1" - CUI  L02346630342202200033 - CUP D93E22000030003  "Approvazione progetto ESECUTIVO e modalità affidamento lavori"</b>		

### **L'Amministratore Unico**

**Premesso che:**

- con atto di C.C. n. 232 del 14/12/2004 è stata costituita la Società Parma Infrastrutture S.p.A. ai sensi e per gli effetti dell'art. 113, comma 13 del D.lgs. 267/2000;
- con atto di C.C. n. 89 del 24/09/2010 è stato autorizzato il trasferimento in dotazione di beni patrimoniali comunali a Parma Infrastrutture SpA;
- con deliberazione di C.C. n. 108 del 30/11/2010 è stato ridefinito l'elenco dei beni da affidare in concessione alla stessa società;
- a seguito della convenzione tra Comune di Parma e Parma Infrastrutture SpA stipulata in data 30/11/2010 a magistero notaio Dott. Carlo Maria Canali registrata a repertorio 33035, raccolta 15374, e successive, l'ultima delle quali sottoscritta in data 21/12/2012, rep. N. 42793, successivamente modificata con DD n. 1912 del 02/09/2015 e atto notarile rep. 54998 del 31/03/2016, è stato perfezionato l'affidamento in concessione e proprietà dei beni patrimoniali comunali alla società Parma Infrastrutture SpA, fra i quali è ricompreso come bene in proprietà alla società l'immobile denominato XXV Aprile.

**Avuto presente che:**

- con Legge n.160 del 27/12/2019 art. 1 commi 437 e sgg. e con successivo Decreto n. 395 del 16.09.2020 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle Finanze e il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 285 del 16.11.2020 (d'ora innanzi solo "Decreto"), sono state rese note le "Procedure per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare";
- il Comune di Parma, nella sua veste istituzionale di promotore e garante del soddisfacimento degli interessi e dei bisogni della propria comunità, ha aderito al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" al fine di realizzare nell'ambito di intervento compreso tra Viale della Villetta, Via Taro, Via Baganza, Piazzale Fiume e Via Stirone, la proposta integrata di intervento "MAS - Mosaico Abitativo Solidale" mirata al miglioramento della qualità di vita,

dei servizi e, più in generale, del vivere urbano, riducendo il disagio abitativo e promuovendo processi di rigenerazione urbana da attuarsi secondo criteri di sviluppo sostenibile ed impiego di risorse e di tecniche che garantiscano un elevato livello di protezione dell'ambiente;

- Parma Infrastrutture con nota prot. 2021/409-2021.IV.1 del 19/02/2021, assunta al protocollo del Comune al n.37476 del 02/03/2021, ha dichiarato la propria volontà di aderire alla proposta di intervento che il Comune di Parma intende presentare nell'ambito del Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, mettendo a disposizione del progetto l'immobile di proprietà denominato "Residenza XXV Aprile", sito in Via Taro n. 27, e destinato all'accoglienza di anziani in situazione di fragilità;
- il Comune di Parma e Parma Infrastrutture in data 15 Marzo 2021 hanno sottoscritto un protocollo d'intesa e di collaborazione per la realizzazione del progetto "MAS - MOSAICO ABITATIVO SOLIDALE";
- all'art. 5 "Oggetto dell'intesa ed obblighi delle parti" - del predetto protocollo Parma Infrastrutture, si impegnava, nell'ambito del progetto PINQUA, a mettere a disposizione, per la realizzazione della proposta di intervento, nei termini e secondo le modalità in essa specificate, l'immobile "Residenza XXV Aprile" di sua proprietà e pertinenziali aree verdi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2447 bis e segg. del c.c. che ne disciplina i presupposti, le modalità di costituzione e gli effetti nei confronti dei creditori, fermo restando il vincolo di mantenimento di proprietà e destinazione d'uso per 25 (venticinque) anni. Inoltre, la Società si era impegnata a svolgere in qualità di "soggetto attuatore", tutte le necessarie attività tecnico-amministrative relative alla realizzazione degli interventi;
- all'art. 6 - Accordi e protocolli attuativi - si stabiliva che in caso di erogazione del finanziamento, la collaborazione tra il Comune di Parma e Parma Infrastrutture, finalizzata alla realizzazione delle misure e degli interventi previsti nella proposta di intervento, sarebbe stata oggetto di successiva e più dettagliata pattuizione ai fini della esatta individuazione e regolamentazione degli specifici diritti ed obblighi gravanti sulle parti. Sempre nello stesso articolo si stabiliva che i loro rapporti sarebbero stati definiti e disciplinati attraverso la stipula di accordi e/o convenzioni e/o protocolli attuativi i quali dovranno essere in linea, con il predetto protocollo. In particolare, gli accordi e/o i protocolli dovranno disciplinare, le modalità attraverso le quali si attuerà la collaborazione fra le parti, specificando, in particolare, gli aspetti di natura tecnico, organizzativa, gestionale economica, l'utilizzo degli immobili e l'impiego delle risorse finanziarie;
- in data 04/11/2021 è stato pubblicato sul sito del Ministero il D. M. n. 383 del 7/10/2021 dal quale risultava finanziato il progetto presentato dal Comune di Parma denominato MAS - MOSAICO ABITATIVO SOLIDALE. Dalla data di pubblicazione decorreva il termine dei 30gg per l'invio delle integrazioni alla FASE1, 05 dicembre 2021, dove doveva essere

chiaramente esplicitata la conferma dell'Ente della volontà di accedere al finanziamento e adottare la scadenza del PNRR come vincolante (31 marzo 2026).

- in data 02/12/2021 il Comune di Parma ha formalizzato la propria adesione al finanziamento accettando le innovazioni introdotte dal finanziamento dell'intervento con fondi PNRR che prevedono la conclusione degli interventi entro il 31/03/2026. Nella comunicazione di adesione il Comune ha precisato relativamente all'intervento del XXV Aprile, che il rispetto dei termini di legge poteva avvenire intervenendo non più con la sua ristrutturazione bensì con la sua demolizione e successiva ricostruzione.
- in data 07/04/2022 è stato emesso il Decreto Direttoriale n. 4800 con il quale è stata resa esecutiva la Convenzione n.4230 contenente le norme e le condizioni che regolano i rapporti tra il MIMS e il Comune di Parma per il Programma MAS.

**Considerato che:**

- sulla base delle predette considerazioni e atteso che lo studio di fattibilità a suo tempo predisposto per il bando PIERS risalivano a circa due anni prima si è provveduto ad aggiornare l'intervento con un nuovo progetto preliminare che tenga conto:
  - della variazione dei lavori da ristrutturazione dell'immobile esistente alla sua demolizione e ricostruzione in situ, per poter auspicare il rispetto del termine del 31/03/2026;
  - del rispetto dei dettami progettuali imposti dalla normativa che sta alla base dei finanziamenti PNRR pertanto con il rispetto dei principi DNSH;
  - degli incrementi dei prezzi intervenuti alla fine del 2021 e tutt'ora in fase evolutiva a seguito del conflitto fra Russia e Ucraina.
- sulla scorta di quanto sopra, la Società di concerto con il soggetto beneficiario del contributo ha analizzato puntualmente il cronoprogramma delle attività da mettere in atto, arrivando alla conclusione che pur nella difficoltà oggettiva di tempi estremamente compressi occorra necessariamente sovrapporre i tempi della progettazione del nuovo edificio ai lavori di demolizione dell'edificio esistente. Per questo motivo il progetto preliminare è stato suddiviso in due lotti, di cui il primo riguardante la sola fase di demolizione dello stabile e il secondo i lavori di ricostruzione.
- ai fini dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, è stata trasmessa al soprintendente territorialmente competente copia del progetto di fattibilità dell'intervento, ivi compresi gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari, ottenendo autorizzazione di competenza ai lavori di cui al prot. 34.43.01/1717/2022;
- il Comune di Parma con deliberazione di Giunta Comunale n. 316 del 03/08/2022 ha approvato:
  - **i Progetti preliminari (PFTE)** dell'Intervento "PNRR - Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (PINQuA) -

Abitare la rigenerazione. MAS - Mosaico Abitativo Solidale - intervento ID 1687-1 "MAS1 - MIX HOUSE - XXV APRILE"

Lotto 1 (progetto di demolizione)

Lotto 2 (progetto di ricostruzione)

per complessivi € 13.650.000,00 coperto dalle seguenti linee di finanziamento:

€ 5.628.790 fondi Ministeriali PNRR

€ 1.000.000 contributo regione Emilia-Romagna

€ 1.622.410 finanziamento Comune di Parma

€ 5.398.800 finanziamento Parma Infrastrutture

- **lo Schema di Convenzione** tra Comune di Parma e Parma Infrastrutture Spa in relazione alla realizzazione dell'intervento di che trattasi;
- la scrivente Società in conseguenza agli atti approvati dall'Amministrazione Comunale con propria determinazione dell'Amministratore Unico n. 179 del 05/08/2022 ha a sua volta approvato il progetto preliminare e lo schema di convenzione di cui alla predetta deliberazione di Giunta Comunale n. 316 del 03/08/2008;
- con determinazione dell'Amministratore Unico n. 181 del 05/08/2022 la scrivente Società Parma Infrastrutture ha provveduto ad aggiornare il proprio Programma triennale delle OO.PP. 2022 – 2023 – 2024 e all'Annuale 2022, oltre che il Programma biennale degli acquisti e servizi 2022/2023, inserendo l'interventi in predicato e i conseguenti servizi correlati.

**Considerato inoltre che:**

- in ragione dei tempi assai compressi, la Società si è adoperata per sviluppare celermente il progetto esecutivo delle opere di demolizione denominato **“Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) P.N.R.R. Missione 5, componente 2, investimento 2.3 - Abitare la rigenerazione MAS: MOSAICO ABITATIVO SOLIDALE, INTERVENTO “MAS1 - MIX HOUSE XXV APRILE – LOTTO 1”**, con un importo complessivo di € 904.557,01 oltre iva di legge, di cui € 387.455,08 quali lavori soggetti a ribasso d'asta, € 437.736,28 quale manodopera anch'essa soggetta a ribasso d'asta ed ulteriori € 79.365,65 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
- l'intervento è schematizzabile in tre fasi di lavoro omogenee che saranno progressivamente svolte per consentire la totale demolizione del fabbricato e lo sgombero delle aree esterne in modo rapido e sicuro.

**FASE 01 - ALLESTIMENTO CANTIERE E STRIP OUT:**

1. Allestimento del cantiere (recinzioni, box, cartellonistica, etc.);
2. “Strip-out” del fabbricato (rimozione manuale degli impianti elettrici e meccanici comprese le centrali tecniche, dei controsoffitti, pavimenti vinilici, serramenti interni ed interni,

copertura metallica, lattonerie, etc.) e di tutto il materiale interno da cernere e smaltire in modo differenziato rispetto al misto da demolizione di cui al codice CER 170904;

3. Rimozione strutture metalliche esterne (scala antincendio, parapetti, etc.);
4. Messa in sicurezza dei piani mediante l'interdizione degli stessi, partendo dall'alto a scendere, al termine dello strip-out.

Al termine di questa fase il fabbricato rimane sgombro da qualsiasi impedimento alla sua demolizione per via meccanica.

#### FASE 02 - DEMOLIZIONE:

1. Abbassamento mediante demolizione controllata degli ultimi due piani dell'ala est mediante robot da demolizione radio-controllato, previo puntellamento dei solai sottostanti;
2. Demolizione della struttura "per ali" partendo dall'ala nord, più facile da appropiare in quanto confinante direttamente con l'area verde pertinenziale, per poi demolire in sequenza le ali ovest, sud ed est.

#### FASE 03 - AREE ESTERNE E SMOBILIZZO:

3. Rimozione di tutto l'arredo urbano presente nelle aree esterne;
4. Scarifica/demolizione delle pavimentazioni presenti (asfalto, mattonelle in cemento);
5. Rimozione e accatastamento del sottofondo in inerti delle vecchie pavimentazioni per un futuro utilizzo;
6. Sistemazione delle aree e smobilizzo del cantiere.

#### FASE 04 - RINTERRO DELLA SAGOMA DEMOLITA E RIMOZIONE CISTERNA INTERRATA

Rinterro della sagoma del fabbricato demolito con lo stabilizzato recuperato dai sottofondi delle pavimentazioni esistenti e integrato con inerte di cava.

- la progettazione architettonica è stata redatta dall'ing. Federico Colussi dipendente della scrivente Società, che svolge anche le funzioni di responsabile della progettazione, mentre le funzioni di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione sono assolute dalla società A.P. S.r.l. nella persona dell'ing. Samuele Salotti, con sede in Via Beati 7 a Piacenza, professionista incaricato all'uopo dalla scrivente società Parma infrastrutture S.p.A
- la computazione estimativa è stata elaborata utilizzando l'elenco regionale dei prezzi delle Opere Pubbliche 2022 pubblicato nel Bollettino Ufficiale del BURERT n. 235 del 30 luglio 2022;
- i lavori sono assoggettati al pagamento degli oneri fiscali con l'applicazione dell'aliquota agevolata nella misura del 10% con riferimento all'art. 127-quaterdecies) della tabella A, parte III del D.P.R. n. 633/1972, come vigente, in quanto trattasi di "interventi di restauro" di cui all'art. 31 della L. 05/08/1978, n. 457 lettera c);

- l'incentivo è stato previsto nel quadro economico di progetto ai sensi dell'art. 113 del D.lgs. n. 50/2016 con finalità contabile e di accantonamento per gli adempimenti connessi alla costituzione del fondo ivi previsto, nell'ambito delle percentuali previste dall'apposito Regolamento approvato con deliberazione della G.C. n. 284 del 04/09/2019 ed il relativo importo, se dovuto, sarà ripartito tra i soggetti e per le finalità indicate dall'art. 113 citato, con le modalità e i criteri di cui alla contrattazione decentrata integrativa del personale e del Regolamento medesimo;
- con Deliberazione della giunta comunale n. 344 in data 12/09/2022, l'amministrazione ha approvato il presente progetto esecutivo e il seguente quadro economico di complessivi € 13.650.000,00:

QUADRO ECONOMICO - MASTI MIX HOUSE LOTTO 1 DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE			
<b>A</b>	<b>LAVORI</b>		
A.1.1	IMPORTO DEI LAVORI SOGGETTI A RIBASSO	€	387.455,08
A.1.2	IMPORTO DELLA MANODOPERA SOGGETTA A RIBASSO	€	437.736,28
A.2	ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	€	79.365,65
		<b>TOTALE A</b>	<b>€ 904.557,01</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
B.1	Imprevisti (max 10% di A)	€	18.723,67
B.2	Spese tecniche (IVA compresa)	€	29.027,16
B.3	Fondo per funzioni tecniche interne ex art.113 D.Lgs 50/2016 in cui: 80% del 1,00% dell'importo posto a base di gara	€	7.236,46
B.4	IVA (10% di A)	€	90.455,70
		<b>TOTALE B</b>	<b>€ 145.442,99</b>
		<b>TOTALE QE1</b>	<b>€ 1.050.000,00</b>
QUADRO ECONOMICO - MASTI MIX HOUSE LOTTO 2 NUOVO FABBRICATO ED AREE ESTERNE			
<b>A</b>	<b>LAVORI</b>		
A.1	IMPORTO DEI LAVORI SOGGETTI A RIBASSO	€	9.789.268,58
A.2	ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	€	331.557,46
		<b>TOTALE A</b>	<b>€ 10.120.826,04</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
B.1	Imprevisti (max 10% di A)	€	212.515,54
B.2	Spese tecniche (IVA compresa)	€	1.014.109,20
B.3	Fondo per funzioni tecniche interne ex art.113 D.Lgs 50/2016 in cui: 80% del 1,00% dell'importo posto a base di gara	€	80.966,61
B.4	IVA (10% di A)	€	1.012.082,60
B.5	Arredi (IVA compresa)	€	152.500,00
B.6	Allacci (IVA compresa)	€	7.000,00
		<b>TOTALE B</b>	<b>€ 2.479.173,96</b>
		<b>TOTALE QE2</b>	<b>€ 12.600.000,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO QE1 + QE2</b>			<b>€ 13.650.000,00</b>

**Ricordato che:**

il quadro economico dei lavori di complessivi € 13.650.000,00 finanziato come segue:

- € 5.628.790 fondi Ministeriali PNRR
- € 1.000.000 contributo regione Emilia-Romagna
- € 1.622.410 finanziamento Comune di Parma
- € 5.398.800 finanziamento Parma Infrastrutture

**Visto** il riferimento del RUP ing. Marco Ferrari, prot. 2836/2022.IV/002.57 del 15/09/2022, nel quale richiedeva:

- l'approvazione del presente progetto esecutivo denominato **“Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) P.N.R.R. Missione 5, componente 2, investimento 2.3 - Abitare la rigenerazione MAS: MOSAICO ABITATIVO SOLIDALE, INTERVENTO “MAS1 - MIX HOUSE XXV APRILE – LOTTO 1”** e precedentemente approvato con Deliberazione della giunta comunale n. 344 in data 12/09/2022;
- l'affidamento dei lavori mediante procedura negoziata tramite piattaforma telematica ai sensi dell'art. 58 del codice dei contratti, ai sensi dell'art. 30 del d.lgs 50/16 e smi e dell'art. 1, c. 2, lett b) della legge 120/2020, per un importo a base di gara (comprensivo degli importi opzionali) di € 825.191,36 al netto di iva, di cui manodopera pari € 437.736,28 ed oneri della sicurezza pari a € 79.365,65, quest'ultimi non soggetti a ribasso, così per un totale pari a € 904.557,01.

**DETERMINA**

**di approvare** il progetto denominato **“Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) P.N.R.R. Missione 5, componente 2, investimento 2.3 - Abitare la rigenerazione MAS: MOSAICO ABITATIVO SOLIDALE, INTERVENTO “MAS1 - MIX HOUSE XXV APRILE – LOTTO 1”** e precedentemente approvato con Deliberazione della giunta comunale n. 344 in data 12/09/2022;

**di provvedere** all'affidamento diretto mediante procedura negoziata tramite piattaforma telematica ai sensi dell'art. 58 del codice dei contratti, ai sensi dell'art. 30 del d.lgs 50/16 e smi e dell'art. 1, c. 2, lett b) della legge 120/2020, per un importo a base di gara (comprensivo degli importi opzionali) di € 825.191,36 al netto di iva, di cui manodopera pari € 437.736,28 ed oneri della sicurezza pari a € 79.365,65, quest'ultimi non soggetti a ribasso, così per un totale pari a € 904.557,01.

**Di dare atto che:**

- il quadro economico dei lavori di complessivi € 13.650.000,00 finanziato come segue:
  - € 5.628.790 fondi Ministeriali PNRR
  - € 1.000.000 contributo regione Emilia-Romagna

€ 1.622.410 finanziamento Comune di Parma  
€ 5.398.800 finanziamento Parma Infrastrutture

- che il Responsabile di procedimento, ai sensi ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016 l'ing. Marco Ferrari dipendente di Parma Infrastrutture.

L'Amministratore Unico  
Dott. Roberto Di Cioccio  
