

Determinazione Amministratore Unico	n° 200	23/08/2022
Oggetto	<p>Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) P.N.R.R. Missione 5, componente 2, investimento 2.3.</p> <p>Progetto "Abitare la rigenerazione MAS: MOSAICO ABITATIVO SOLIDALE, INTERVENTO "MAS1 - MIX HOUSE XXV APRILE"</p> <p>CUI S02346630342202200013 - CUP D93E22000030003 - CIG 937538192</p> <p><i>"Proposta di affidamento Progettazione definitiva ed esecutiva relativamente al lotto 2 mediante procedura di gara aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i."</i></p>	

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;
- la progettazione delle opere è stata realizzata dall'arch. Nicola Simboli, mentre le funzioni di coordinamento della progettazione sono assolute dall'ing. Federico Colussi, entrambi dipendenti della Scrivente Società;
- come detto in precedenza, il progetto è stato suddiviso in due lotti funzionali che si sostanziano sommariamente nei seguenti interventi:

Lotto 1: Demolizione del fabbricato esistente: il primo lotto ha come oggetto la demolizione del fabbricato attualmente esistente, lasciando l'area libera da ogni ostacolo ed impedimento.

La demolizione del fabbricato esistente avverrà con mezzi meccanici di dimensioni adeguate all'altezza della struttura (circa 26 m) previo strip-out del materiale da smaltire separatamente (impianti, serramenti, centrale termica, ecc.).

Potranno essere adottati per la demolizione metodi più invasivi (es. esplosivi) qualora in sede di progettazione definitiva fosse dimostrato il rispetto dell'ambiente circostante e dei vincoli legati al riutilizzo dei materiali.

Lotto2: Costruzione del nuovo fabbricato e sistemazione delle aree esterne: il secondo lotto funzionale ha come oggetto la costruzione delle nuove residenze e le sistemazioni esterne, sia pertinenti al fabbricato sia relative al parco inter-generazionale.

La ricostruzione del nuovo fabbricato è articolato con a T, con estensione in pianta di circa 810 mq ed è composto da 6 piani fuori terra ed un piano seminterrato, in cui sono concentrati unicamente locali accessori (cantine e locali tecnici)

A piano terra sono presenti il centro diurno per anziani e la palestra di comunità, con accessi dedicati dall'esterno, oltre a due bilocali assegnati ad ERS di cui uno riservato al custode della portineria solidale.

Sono inoltre presenti, in posizione baricentrica rispetto ai diversi ingressi, un deposito cicli ad uso condominiale e la portineria.

Palestra e centro diurno per anziani sono dotati dei locali pertinenti atti a garantirne l'autonomia funzionale (cucina, dispensa, wc, spogliatoi).

Gli accessi al fabbricato sono diversi: da Via Taro è presente un accesso unicamente pedonale mentre dalla viabilità privata presente sul lato ovest è possibile accedere, attraversando una sbarra, ai posteggi riservati al condominio.

È inoltre predisposto sullo stradello privato posto sul lato est un ingresso pedonale dedicato alla palestra, pensato come accesso per l'utenza non residente nella struttura.

I cinque piani superiori sono interamente destinati a residenze e spazi comuni a servizio del piano.

Lo schema distributivo si ripete per i piani da 1 a 4, composti da 10 bilocali e 2 bilocali ad ogni livello, suddivisi, in relazione al piano, tra ERS per anziani (24 alloggi), ERP (22 alloggi) ed ERS per studenti (14 alloggi).

In posizione centrale, frontalmente allo sbarco dei connettivi verticali, sono presenti i locali ad uso comune di piano rappresentati da uno spazio living (con sedute e tavolini, predisposto per l'installazione di TV), un locale lavanderia ed una sala mensa attrezzata con tavoli per consentire la consumazione dei pasti in compagnia di altri utenti della struttura;

- il progetto ha acquisito parere favorevole dalla competente Soprintendenza per le Province di Parma e Piacenza con autorizzazione alle operazioni di scavo prot. 34.43.01/1717/2022 datato 29/04/2022;
- l'importo dei due lotti di intervento risulta così determinato:

Progetto “Abitare la rigenerazione MAS: MOSAICO ABITATIVO SOLIDALE, INTERVENTO “MAS1 - MIX HOUSE XXV APRILE”- Lotto 1, ammonta a complessivi € 744.909,02 oltre iva di legge, di cui € 713.553,92 per lavori soggetti a ribasso d’asta a cui si aggiungono € 31.355,10 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d’asta;

Progetto “Abitare la rigenerazione MAS: MOSAICO ABITATIVO SOLIDALE, INTERVENTO “MAS1 - MIX HOUSE XXV APRILE”- Lotto 2, ammonta a complessivi € 10.120.826,04 oltre iva di legge, di cui € 9.789.268,58 per lavori soggetti a ribasso d’asta a cui si aggiungono € 331.557,46 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d’asta;

- 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);
- il quadro economico dei lavori risulta così formato:

QUADRO ECONOMICO - MAS1 MIX HOUSE LOTTO 1 DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE			
A	LAVORI		
A.1	IMPORTO DEI LAVORI SOGGETTI A RIBASSO	€	713.553,92
A.2	ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	€	31.355,10
		TOTALE A	€ 744.909,02
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
B.1	Imprevisti (max 10% di A)	€	64.539,57
B.2	Spese tecniche (IVA compresa)	€	60.101,24
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	€	5.959,27
B.4	IVA (10% di A)	€	74.490,90
		TOTALE B	€ 205.090,98
		TOTALE QE1	€ 950.000,00
QUADRO ECONOMICO - MAS1 MIX HOUSE LOTTO 2 NUOVO FABBRICATO ED AREE ESTERNE			
A	LAVORI		
A.1	IMPORTO DEI LAVORI SOGGETTI A RIBASSO	€	9.789.268,58
A.2	ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	€	331.557,46
		TOTALE A	€ 10.120.826,04
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
B.1	Imprevisti (max 10% di A)	€	312.515,54
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)	€	1.52.500,00
B.6	Allacci (IVA compresa)	€	7.000,00
		TOTALE B	€ 2.579.173,96
		TOTALE QE2	€ 12.700.000,00
		TOTALE COMPLESSIVO QE1 + QE2	€ 13.650.000,00

Dal quadro economico di cui sopra si evince che l’importo dell’intervento ammonta ad € 13.650.000, determinandosi conseguentemente un incremento di € 5.398.800.

L’intervento sarà così finanziato:

- € 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.

Atteso che:

- il Comune di Parma con Deliberazione di Giunta Comunale n. 316 del 03/08/2022 ha approvato:
 - **il Progetto preliminare (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" suddiviso in due lotti funzionali, di cui il Lotto 1 riguardante la demolizione e il Lotto 2 la ricostruzione, per complessivi € 13.650.000,00 coperto dalle linee di finanziamento richiamate in precedenza;
 - **lo Schema di Convenzione** tra Comune di Parma e Parma Infrastrutture Spa in relazione alla realizzazione dell'intervento in parola;
- la scrivente Società con DAU n. 179 del 5/08/2022 ha approvato il preliminare denominato 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" suddiviso in due Lotti (Lotto 1 e Lotto 2) e lo Schema di Convenzione tra Comune di Parma e Parma Infrastrutture Spa in relazione alla realizzazione dell'intervento, come precedentemente approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Giunta Comunale n. 316 del 03/08/2022.

Considerato che:

- come richiamato in premessa, i tempi per la realizzazione dell'intervento risultano estremamente compressi, e nonostante la valutazione condivisa e approvata dall'Amministrazione Comunale di suddividere il progetto in due lotti funzionali per acconsentire la massima sovrapposizione fra la realizzazione delle opere di demolizione del lotto 1 e la progettazione del lotto 2, il rispetto della data prevista per la fine dell'intervento risulta ogni giorno sempre più a rischio. Pertanto in ragione delle suddette difficoltà, da una valutazione interna dei carichi di lavoro già insistenti sul comparto tecnico della Società si è valutato di poter sviluppare internamente la progettazione esecutiva del solo Lotto 1 e pertanto di esternalizzare mediante affidamento esterno la progettazione definitiva ed esecutiva del Lotto2;
- in conseguenza dell'avvenuta approvazione del progetto preliminare dei lotti 1 e 2 dell'intervento in parola e della necessità di affidare il servizio per la progettazione definitiva ed esecutiva del lotto 2, con DAU n. 181 del 05/08/2022 è stata approvata la prima variazione al "Programma triennale delle OO.PP. 2022 – 2023 – 2024 e all'Annuale 2022, oltre che al Programma biennale degli acquisti e servizi 2022/2023.

Visto il riferimento del RUP ing. Marco Ferrari, prot. 2118/2022.IV/002.57 del 23/08/2022, nel quale richiedeva di procedere con l'affidamento esterno della progettazione definitiva ed esecutiva 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 2", mediante procedura di gara aperta, ai sensi dell'art 60 del D.lgs. n. 50/2016. e smi, da realizzarsi mediante piattaforma telematica ai sensi dell'art. 58 del Codice dei Contratti, che verrà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, su un importo a base di gare di complessivi € 450.704,35 al netto di oneri previdenziali e IVA come di legge.

L'affidamento del suddetto servizio di progettazione previsto all'interno del programma di Programma Biennale degli acquisti e servizi 2022/2023, di cui all'ultima variazione approvata con DAU n. 181 del 05/08/2022 trova copertura economica all'interno del quadro economico dei lavori alla voce B.2 "spese tecniche"

DETERMINA

di provvedere all'affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva 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 2", mediante procedura di gara aperta, ai sensi dell'art 60 del D.lgs. n. 50/2016. e smi, da realizzarsi mediante piattaforma telematica ai sensi dell'art. 58 del Codice dei Contratti, che verrà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, su un importo a base di gare di complessivi € 450.704,35 al netto di oneri previdenziali e IVA come di legge;

di dare atto che:

- l'affidamento del suddetto servizio di progettazione previsto all'interno del programma di Programma Biennale degli acquisti e servizi 2022/2023, di cui all'ultima variazione approvata con DAU n. 181 del 05/08/2022 trova copertura economica all'interno del quadro economico dei lavori alla voce B.2 "spese tecniche";
- 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 Ciccio

