



Comune di Castelnuovo ne' Monti

**SETTORE LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, AMBIENTE**

**Responsabile del Procedimento: Chiara Cantini**

**DETERMINAZIONE N. 176 DEL 30/12/2023**

**OGGETTO: AFFIDAMENTO DI ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DI PALAZZO DUCALE 3 STRALCIO CUP D93D21010210006 CIG A023C64AD8. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

**IL RESPONSABILE DI SETTORE**

**PREMESSO CHE:**

- la Regione Emilia-Romagna, in attuazione della nuova legge urbanistica regionale (LR 21 dicembre 2017 n. 24) e del relativo obiettivo di promozione della rigenerazione urbana, ha approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 1220 del 27/07/2021, un apposito Bando "Rigenerazione Urbana 2021" (di seguito denominato: Bando RU 2021);
- la Regione, con il **bando per la Rigenerazione urbana 2021**, in continuità con l'esperienza maturata con il precedente bando approvato con DGR n. 550/2018, ed in attuazione dei principi della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in particolare di quanto previsto al Capo II Promozione del riuso e della rigenerazione urbana, intende promuovere l'attivazione di processi di rigenerazione urbana, ambientale e sociale, in particolare mediante il sostegno finanziario di interventi volti al recupero ed al riuso di immobili di proprietà pubblica, o da destinare a uso pubblico, attraverso la loro riattivazione funzionale ed il loro recupero architettonico, al fine di generare effetti positivi e diffusi di qualificazione dell'ambiente urbano, di coinvolgimento attivo delle comunità locali e di rafforzamento della coesione sociale, nonché di miglioramento delle prestazioni ecologico ambientali del contesto interessato dall'intervento;
- la finalità prioritaria del Bando è dunque quella di incentivare processi, anche temporanei, di riuso e di rifunzionalizzazione di immobili, prioritariamente in condizioni di sottoutilizzo o dismissione, volti a ridurre situazioni di degrado urbano (inteso nelle componenti fisiche, ambientali e sociali) e in grado di generare nuovi servizi ed accogliere nuove attività a forte valore collettivo, ad esito di percorsi condivisi con i cittadini e con le loro forme rappresentative;
- il comune di Castelnuovo ne' Monti, tenuto conto del percorso svolto dal relativamente alle "Mappe di Comunità", Forum Civico, *Documento Programmatico della Giunta sulla Rigenerazione Urbana, Masterplan della rigenerazione urbana e territoriale*, aveva approvato con deliberazione di Giunta n. 113 del 02/11/2021, esecutiva, il progetto di fattibilità tecnico economica dei lavori di "RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DI PALAZZO DUCALE 3° STRALCIO CUP D93D21010210006", utile a candidare il Comune sul bando sopracitato, in particolare sulla Linea B dedicata al finanziamento di proposte che permettano la riqualificazione ed il recupero di un edificio e del suo immediato contesto, nell'ambito di un progetto di rigenerazione di più ampia portata che contempli in particolare l'attivazione (o una significativa riattivazione) di funzioni e servizi a forte valore collettivo;
- con il coordinamento scientifico del Politecnico di Milano, è stato elaborato dai professionisti appositamente incaricati il progetto definitivo dell'intervento di "Rigenerazione urbana e architettonica di palazzo ducale Castelnuovo ne' Monti CUP D93D21010210006", unitamente alla proposta di candidatura sul Bando RU 2021 intitolata "Una pietra per volta. Rigenerazione urbana del Palazzo Ducale e del suo intorno";

---

## Comune di Castelnuovo ne' Monti

- tale proposta è risultata ammissibile e finanziata con atto della Regione Emilia Romagna (determinazione dirigenziale n. 5239 del 21/03/2022);
- per la realizzazione della Proposta per la rigenerazione urbana denominata "Una pietra per volta. Rigenerazione urbana del Palazzo Ducale e del suo intorno", a seguito della partecipazione al Bando RU21, al Comune di Castelnuovo ne' Monti, è stato assegnato un contributo pubblico di euro 790.000,00, come si evince dall'Allegato 3 all'atto della Regione Emilia Romagna (determinazione dirigenziale n. 5239 del 21/03/2022);
- il Comune, nell'ambito della Proposta di rigenerazione urbana, al termine della fase di concertazione, ha previsto di cofinanziare l'intervento oggetto del predetto contributo pubblico e le correlate azioni immateriali per euro 970.000,00 (cofinanziamento locale);
- il Comune e la Regione Emilia-Romagna hanno sottoscritto il Contratto di Rigenerazione Urbana in data 09/10/2023 con repertorio RPI n.0000617.U riferito al progetto definitivo predisposto dai tecnici incaricati per il RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DI PALAZZO DUCALE 3° STRALCIO CUP D93D21010210006, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 131 del 29/11/2021, aggiornato ai prezzi regionali vigenti e approvato poi con Deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 14/10/2022;

### **RILEVATO** che:

- nell'anno in corso è stato altresì attivato un percorso condiviso con l'Unione Montana dei Comuni dell'Appennino Reggiano per l'inserimento nella STAMI STRATEGIA TERRITORIALE AREE MONTANE E INTERNE DELLA REGIONE per gli anni 2021-2027 di parte dell'ex Palazzo Ducale come futura sede del "Laboratorio Appennino 2.0";
- tale percorso ha portato all'inserimento nella programmazione della STAMI del progetto di realizzazione di spazi laboratoriali a supporto dell'attività dei due Istituti di Istruzione Superiore operanti nel capoluogo montano, ma anche del tessuto imprenditoriale locale, nonché per attività formative post-secondarie e terziarie in modo permanente (istituti e corsi di formazione tecnica superiore) attraverso l'operazione di rigenerazione urbana focalizzata sul completamento del recupero di Palazzo Ducale con la destinazione alle funzioni laboratoriali di due piani per complessivi 1,500 mq di superficie utile lorda ed un costo previsto di 2.500.000,00 €.
- la scheda di progetto è stata approvata con Deliberazione dell'Unione Montana dei Comuni dell'Appennino Reggiano N. 52 del 12/07/2023 ;
- il progetto inserito nella STAMI è il completamento del progetto candidato e finanziato sul bando RU 2021 perché va ad intervenire nella porzione dell'ex Palazzo Ducale già in uso;

### **RILEVATO** che:

- i progetti di cui sopra insistono entrambi sul medesimo edificio, ancorché su due porzioni distinte (lato destro dell'ex Palazzo Ducale ubicazione delle ex carceri in stato di abbandono da anni e area verde adiacente per quanto riguarda il bando RU 2021, lato sinistro dell'ex Palazzo Ducale per quanto riguarda la scheda STAMI);
- nel rispetto del principio del risultato, ai sensi dell'art. 1 commi 3, 4 del D.Lgs. 36/2023 per buon andamento e dei correlati principi di efficienza, efficacia ed economicità, nel rispetto della legalità, trasparenza e concorrenza, per la realizzazione del progetto COMPLESSIVO sopra descritto è possibile procedere con Accordo Quadro ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 36/2023;
- **il progetto relativo al Contratto di Rigenerazione Urbana finanziato dalla Regione sul bando RU 2021 costituisce il primo lotto e il primo Contratto specifico dell'Accordo Quadro complessivo;**

**DATO ATTO** che l'Accordo Quadro in oggetto ha un importo massimo di lavori di €5.000.000,00 e una durata massima di anni 4, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) del D.Lgs. 36/2023 è possibile procedere con procedura negoziata senza bando con invito almeno a dieci operatori economici, tenuto conto del criterio di rotazione, e con aggiudicazione con il criterio del prezzo più basso, ai sensi del combinato disposto degli artt. 50 comma 4 e 108 comma 2 del D.Lgs. 36/2023;

**RILEVATO** inoltre che l'appalto non presenta un interesse transfrontaliero certo (ai sensi dell'art. 54, comma 1, primo periodo, del D.Lgs. 36/2023), in deroga a quanto previsto dall'articolo 110 del Codice, si applicherà l'esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque;

**VISTI** gli elaborati predisposti dal Responsabile del Settore e del Procedimento, ing. Chiara cantini, per la conclusione di accordo quadro in base al quale affidare in appalto i lavori RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DI PALAZZO DUCALE 3° STRALCIO CUP D93D21010210006 di complessivi € 6.500.000,00 di cui € 5.000.000,00 per lavori e €. 1.500.000,00 per somme a disposizione, costituiti da:

La documentazione di gara comprende:

- 1) Relazione descrittiva e planimetrie allegata;
- 2) Disciplinare di Gara e suoi allegati;
- 2) Schema di Accordo Quadro;
- 3) Schema di Contratto Specifico;
- 4) Condizioni Generali - Capitolato speciale di appalto parte amministrativa;
- 5) Prezzari degli interventi su opere pubbliche della Regione Emilia Romagna annualità 2023; approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 27/10/2023, dichiarata immediatamente esecutiva, e che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non materialmente allegati ma depositati agli atti del settore Lavori pubblici, Patrimonio e Ambiente;

**RICHIAMATA** la Deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 27/10/2023, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale sono stati altresì indicati i seguenti criteri per la realizzazione dell'appalto sopra descritto:

- realizzazione mediante Accordo Quadro con un solo operatore economico ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 36/2023 per l'esecuzione dei lavori;
- scelta del contraente mediante procedura negoziata senza bando con invito almeno a dieci operatori economici, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) del D.Lgs. 36/2023;
- aggiudicazione con il criterio del prezzo più basso, ai sensi del combinato disposto degli artt. 50 comma 4 e 108 comma 2 del D.Lgs. 36/2023;
- esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque, ai sensi dell'art. 54, comma 1, primo periodo, del D.Lgs. 36/2023, in deroga a quanto previsto dall'articolo 110 del medesimo D.Lgs.;

**RICHIAMATA** la determina a contrarre n. 131 del 27/10/2023 con la quale si è stabilito:

**"DI APPROVARE** gli elaborati predisposti dal Responsabile del Settore e del Procedimento, ing. Chiara cantini, per la conclusione di accordo quadro in base al quale affidare in appalto i lavori RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DI PALAZZO DUCALE 3° STRALCIO CUP D93D21010210006 di complessivi € 6.500.000,00 di cui € 5.000.000,00 per lavori e €. 1.500.000,00 per somme a disposizione, costituiti da:

La documentazione di gara comprende:

- 1) Relazione descrittiva e planimetrie allegata;
- 2) Disciplinare di Gara e suoi allegati;
- 2) Schema di Accordo Quadro;
- 3) Schema di Contratto Specifico;
- 4) Condizioni Generali - Capitolato speciale di appalto parte amministrativa;
- 5) Prezzari degli interventi su opere pubbliche della Regione Emilia Romagna luglio 2023; approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 27/10/2023, dichiarata immediatamente esecutiva, e che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non materialmente allegati ma depositati agli atti del settore Lavori pubblici, Patrimonio e Ambiente;

**DI PROCEDERE** all'affidamento dell'accordo quadro per il RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DI PALAZZO DUCALE 3° STRALCIO CUP D93D21010210006 mediante una procedura negoziata

senza previa pubblicazione di un bando di gara ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d, del d.lgs. 36/2023, nella sua vigente formulazione;

**DI PRECISARE** che:

- a) si procederà all'affidamento mediante procedura negoziata senza bando previa richiesta d'offerta ad almeno 10 operatori economici in possesso dei necessari requisiti ed iscritti allo strumento telematico di negoziazione MEPA, individuati nella Relazione riservata rassegnata da RUP in data 13/10/2023 e conservata agli atti del Settore;
- b) la realizzazione avverrà mediante Accordo Quadro da concludere con un solo operatore economico ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 36/2023 per la sola esecuzione dei lavori,
- c) in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola vengono richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106;
- d) inoltre, con riferimento a quanto disposto ai sensi dell'art. 117 comma 1 del d.lgs. 36/2023, si ritiene di richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola in misura pari al 2% dell'importo contrattuale, mentre per la sottoscrizione dei successivi contratti specifici verrà chiesta apposita Garanzia definitiva sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 117, co. 2 e 3, del Codice dei Contratti, in favore della Stazione appaltante pari al 5% (cinque per cento) dell'importo contrattuale del contratto specifico, ai sensi dell'art. 117 comma 1 con validità fino alla conclusione del contratto specifico;
- e) il criterio di selezione dei contraenti è quello del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 50 comma 4 del D.Lgs. 36/2023. Ai sensi dell'art. 54, comma 1, primo periodo, del d.lgs. 36/2023, nel caso di aggiudicazione con il criterio del prezzo più basso, di contratti di appalto di lavori o servizi di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea che non presentano un interesse transfrontaliero certo, in deroga a quanto previsto dall'articolo 110, si prevede l'esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque;
- f) ai sensi del comma 1 del medesimo articolo 54, si indica nel presente atto e negli atti di gara, che il metodo per l'individuazione delle offerte anomale, sarà selezionato tramite sorteggio tra i metodi A e B dell'allegato II.2 del D.Lgs. 36/2023 e l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare comunque la congruità dell'offerta;
- g) si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- h) per l'avvio delle prestazioni in parola, anche in osservanza del principio di tempestività di cui all'art. 1 del D.Lgs. n.36/2023, si procederà, a cura del RUP, dopo la verifica dei requisiti dell'affidatario;”

**VISTI:**

- il verbale di gara, allegato alla presente, redatto in data 06/12/2023, dal quale risulta che, per i lavori in oggetto, la proposta di aggiudicazione è stata disposta a favore dell'impresa CAMAR SOCIETA' COOPERATIVA , con sede in Castelnuovo ne' Monti alla via VIA ISOLATO MAESTA' 2, C.F 02590000358 , P.IVA IT02590000358 che ha presentato la migliore offerta, che ha offerto un ribasso pari a 1,55% sull'importo a base di gara;
- la verifica del costo della manodopera effettuata con esito positivo come emerge dalla relazione del RUP in data 28/12/2023, allegata alla presente;

**DATO ATTO** che l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace, ai sensi dell'art. 17, comma 5 del Codice, essendosi conclusa positivamente la verifica del possesso dei requisiti prescritti;

**RITENUTO** pertanto di procedere all'aggiudicazione DEFINITIVA EFFICACE dei lavori in oggetto alla CAMAR SOCIETA' COOPERATIVA , con sede in Castelnuovo ne' Monti alla via VIA ISOLATO MAESTA' 2, C.F 02590000358 , P.IVA IT02590000358, con il ribasso del 1,55%, sull'importo di € 3.086.300,00, oltre ad oneri sicurezza per €300.000,00 e costo della manodopera per €

---

Comune di Castelnuovo ne' Monti

1.613.700,00 non soggetti a ribasso ed oltre IVA al 10%, così per importo contrattuale di € 4.952.162,35, oltre Iva 10% per € 495.216,24 per totali € 5.447.378,59;

**DATO ATTO** che il Responsabile del Progetto per l'appalto in oggetto, ai sensi dell'art. 15 e dell'Allegato I.2 del D.Lgs.vo n. 36/2023 è Chiara Cantini Responsabile del Settore Lavori Pubblici Patrimonio Ambiente;

**VISTO** il DURC regolare n. INPS\_38062259 Data richiesta 17/10/2023 Scadenza validità 14/02/2024;

**VISTI:**

- lo statuto comunale;
- il Regolamento di contabilità comunale;
- il D.Lgs. nr. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs nr. 36 del 31/03/2023;
- il piano esecutivo di gestione con il quale sono stati assegnati gli obiettivi di gestione unitamente alle risorse finanziarie strumentali e umane ai responsabili in coerenza con quanto previsto nel bilancio di previsione e D.U.P. del periodo di riferimento annuale e pluriennale;

**DETERMINA**

**Per le ragioni espresse in narrativa**

**DI APPROVARE** il verbale di gara ed il verbale di verifica del costo della manodopera, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, riguardante la procedura negoziata per l'**AFFIDAMENTO DI ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DI PALAZZO DUCALE 3° STRALCIO CUP D93D21010210006 CIG A023C64AD8**;

**DI AGGIUDICARE** l'appalto predetto all'impresa **CAMAR SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Castelnuovo ne' Monti alla via **VIA ISOLATO MAESTA' 2**, C.F. 02590000358 , P.IVA IT02590000358, con il ribasso del 1,55%, sull'importo di € 3.086.300,00, oltre ad oneri sicurezza per €300.000,00 e costo della manodopera per € 1.613.700,00 non soggetti a ribasso ed oltre IVA al 10%, così per importo contrattuale di € 4.952.162,35, oltre Iva 10% per € 495.216,24 per totali € 5.447.378,59;

**DI DARE ATTO** che:

- l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace, ai sensi dell'art. 17, comma 5 del Codice, essendosi conclusa positivamente la verifica del possesso dei requisiti prescritti;
- il contratto sarà stipulato, ai sensi dell'art 32 comma 14 del Codice, mediante atto pubblico;
- il fornitore è tenuto al rispetto delle norme sulle tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge n. 136/2010 e che il mancato rispetto di tali norme costituisce causa della risoluzione del contratto;

**DI DARE ATTO** che il Responsabile del Progetto per l'appalto in oggetto, ai sensi dell'art. 15 e dell'Allegato I.2 del D.Lgs.vo n. 36/2023 è Chiara Cantini Responsabile del Settore Lavori Pubblici Patrimonio Ambiente;

**IL RESPONSABILE DI SETTORE**

**Chiara Cantini**

*Atto sottoscritto con firma digitale*