



Comune di San Cesario sul Panaro (PROVINCIA DI MODENA)

3° Settore LLPP Tecnico Manutentivo

Proposta di Giunta Comunale n. 108

OGGETTO: PARTECIPAZIONE AL BANDO RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N.1220 DEL 26/07/2021 (LINEA A) - APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA PER L'IMMOBILE "EX CINEMA"

Vista la legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e ss.mm.ii.;

Richiamata la deliberazione di Giunta Regionale n.1220 del 26/7/2021 con la quale la Regione ha provveduto all'approvazione del Bando per la "Rigenerazione Urbana" con il quale, in conformità ai principi della Legge Regionale n. 24/2017 recante "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*", 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;

Rilevato che:

- la finalità prioritaria del Bando è quella di incentivare processi, anche temporanei, di riuso e di rifunionalizzazione 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;
- Per promuovere tali obiettivi il bando si articola in due linee di azione, tra loro alternative: Linea A, per il cosiddetto "riuso temporaneo", dedicata a supportare quei periodi "transitori" che accompagnano spesso la vita di un edificio nel passaggio da una situazione di sottoutilizzo o abbandono fino alla definizione di concrete fattibilità per un suo recupero ed una sua rifunionalizzazione e la 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;
- il bando è finalizzato a valutare le proposte di strategia di rigenerazione urbana applicate all'ambito identificato sul proprio territorio, che partendo dalla pianificazione urbanistica sviluppino i principi della nuova legge regionale attraverso l'attuazione di uno o più interventi, ai quali la Regione Emilia-Romagna intende dare sostegno finanziario;

Tenuto conto che l'amministrazione comunale di San Cesario sul Panaro è proprietaria di un immobile sito all'interno del centro storico, raggiungibile da Via Piave, nel cuore del centro storico, a fianco della sede comunale, un tempo adibito a cinema, inutilizzato da alcuni anni, con una superficie di circa 250 mq e che si sviluppa su un unico livello al piano terra, con locale a tutt'altezza interno;

Evidenziato che il percorso di rigenerazione che questa Amministrazione Comunale ritiene di attivare rientra tra le azioni di rifunionalizzazione di un edificio nell'ambito della Linea A del



Comune di San Cesario sul Panaro (PROVINCIA DI MODENA)

bando regionale, in quanto:

- le azioni di recupero strutturale dell'immobile dell'ex cinema saranno volte al ridisegno di spazi polifunzionali affiancate ad azioni gestionali-organizzative con il supporto del terzo settore e di operatori economici locali;
- la presenza sul territorio di numerose realtà associative, centri aggregativi, comitati di cittadini rappresenta un'opportunità di presidio territoriale e una preziosa risorsa sociale e culturale in grado di innescare progetti di innovazione sociale;
- la disponibilità di limitate superfici da destinare a nuovi usi all'interno dell'immobile riduce di molto l'ipotesi di inserimento di funzioni ad alta capacità attrattiva o di uso commerciale, di qui la scelta di aprire alla comunità locale, per capire se esistono le condizioni di una partnership con associazioni e operatori della cultura e del sociale, in grado di occupare gli spazi per attività di interesse pubblico, anche se gestite da privati;
- sono stati attivati, negli anni, diversi percorsi partecipativi, sia nell'ambito sociale che produttivo, oltre che sottoscritti Accordi di programma con la Regione per interventi di sicurezza integrata;
- il valore del progetto stesso, così come il suo interesse pubblico, risiede non solo nella ristrutturazione dell'immobile dell'ex cinema ma, anche e soprattutto, nella visione d'insieme dell'ambito di intervento, coincidente con l'area del centro storico, così come meglio descritto nell'allegata relazione illustrativa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

Preso atto che il bando fissa le seguenti modalità di partecipazione:

- termine ultimo per la presentazione delle domande: ore 13 del 30/11/2021;
- il contributo massimo concedibile per la linea A è pari a € 100.000,00 destinato a spese di investimento per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, con un cofinanziamento minimo locale del corrispondente contributo pubblico richiesto (attraverso risorse pubbliche e/o private) non inferiore al 30%;
- la quota di cofinanziamento minimo locale può essere utilizzata nei seguenti limiti per la copertura di spese correnti correlate all'attuazione della proposta, fino al 100% per proposte riguardanti la Linea A;
- il contributo verrà eventualmente erogato a ciascun soggetto beneficiario secondo le modalità che saranno meglio specificate nel Contratto di Rigenerazione Urbana, da approvare e stipulare successivamente all'avvenuta assegnazione del finanziamento in forma di accordo di programma ex art. 59 L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;
- per la Linea A gli interventi che riguardino la messa in sicurezza, la manutenzione ed il recupero, anche integrale, di immobili appartenenti al patrimonio del soggetto partecipante, dovranno prioritariamente riguardare opere e lavorazioni integrabili – o comunque propedeutiche e funzionali – ad un successivo progetto di riuso;
- per gli interventi di cui alla Linea A, il termine di fine lavori è fissato al 31/12/2023;

Richiamato l'art.9 del citato bando che indica il processo di valutazione il quale:

- verterà su 4 aree principali di valutazione: Qualità complessiva del processo e pertinenza della proposta, Caratteristiche e condizioni del contesto, Elementi di qualità della proposta, Condizioni di fattibilità e gestione;
- prevede specifici punteggi aggiuntivi in base all'Allegato 1, parte integrante del presente Bando, che definisce per ciascuna area i criteri di riferimento e gli eventuali requisiti per l'attribuzione dei punteggi che saranno attribuiti alle singole voci;

Visto inoltre l'art. 10 del citato bando che elenca la documentazione richiesta ai fini



Comune di San Cesario sul Panaro (PROVINCIA DI MODENA)

dell'ammissibilità della domanda e precisamente:

- domanda di partecipazione online in via telematica attraverso l'apposita piattaforma online che sarà resa disponibile sul sito web della Regione Emilia-Romagna all'indirizzo: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/qualita-urbana/rigenerazione-urbana/bandoru-21>
- Relazione Illustrativa della proposta di rigenerazione urbana;
- Elaborati grafici, in massimo n. 6 file per stampa in formato A3 a 200 dpi, 3 dei quali necessariamente dedicati a: 1. inquadramento territoriale ed il tessuto urbano di riferimento, 2. planivolumetrico generale, con gli elementi necessari a comprendere sia l'intervento oggetto di contributo che la proposta nel suo complesso, 3. sezione planimetrica del livello terreno, esteso agli spazi esterni di relazione;
- Deliberazione di partecipazione al Bando del competente organo del soggetto partecipante;
- Atto di approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica (o successivi livelli di progettazione, ai sensi del D. Lgs 50/2016 e ss.mm.ii);
- Scheda di sintesi della proposta (allegato 3);
- eventuale documentazione a supporto delle premialità;

Fatto presente che a supporto della strategia sono previsti sia interventi edilizi e strutturali che azioni immateriali operanti sul sistema sociale, culturale ed economico, in collaborazione con soggetti del terzo settore e operatori economici, come risulta dalla relazione illustrativa, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Visto il progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto in data 26/11/2021 dal Geom. Abate Eugenio, Responsabile del Settore LL.PP. Tecnico Manutentivo, composto da:

- relazione tecnica;
- quadro economico;
- cronoprogramma;

Tenuto conto che il costo complessivo dell'intervento è stimato in Euro 183.000,00 così suddiviso:

A)	SOMME in APPALTO	IVA(%)	IMPORTI netti
a.1)	Lavori a MISURA	10,00%	€.158.000,00-
	TOTALE LAVORI		€.158.000,00
a.2)	Oneri della SICUREZZA	10,00%	€.3.100,00
	TOTALE SOMME IN APPALTO		€.161.100,00
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMINISTRAZIONE COMUNALE	IVA(%)	IMPORTI netti
b.1)	Rilievi, accertamenti e indagini, IVA compresa		€.2.660,00



Comune di San Cesario sul Panaro
(PROVINCIA DI MODENA)

b.2)	Imprevisti e arrotondamenti	10,00%	€.1.000,00
b.3)	Spese per pubblicità: contributo ANAC per stazioni Appaltanti		€.30,00
b.4)	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi Specialistici, IVA compresa		€.2.000,00
b.5)	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		
	di cui per IVA somma dei lavori		€.16.110,00
	di cui per IVA somme a disposizione dell'amministrazione comunale		€.100,00
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€.21.900,00
	TOTALE IMPORTO OPERE A + B	,	€.183.000,00

Evidenziato che:

- l'intervento non è previsto nel Programma Triennale dei LL.PP. 2022/2024;
- in caso di ottenimento del finanziamento previsto si provvederà all'inserimento dell'intervento in parola nella Programmazione Triennale 2022 – 2024 a valere sull'annualità 2023, con finanziamento della quota posta a carico del Comune di San Cesario sul Panaro;

Individuati, come risultano meglio dettagliati nella relazione illustrativa allegata alla domanda di contributo, i seguenti elementi che, ai sensi dell'Allegato 1 al bando rigenerazione urbana 2021, possono costituire una ulteriore premialità rispetto alle 4 principali aree di valutazione, per il progetto presentato:

1) area di valutazione 1:

- a) il progetto pone l'attenzione sull'indotto economico e sociale che l'intervento potrà avere sul tessuto produttivo dell'area oggetto di intervento. A supporto di questa connotazione specifica dell'intervento proposto, il coordinamento del gruppo di lavoro è stato affidato al servizio SUAP sovracomunale unionale, in modo da avere una visione di distretto e con un occhio agli impatti e alle ricadute, non solo tecnico-edilizie, dell'intervento;
- b) nella stessa logica, tra gli stakeholders, oltre al terzo settore, verranno coinvolti anche le associazioni economiche del territorio e le imprese, sempre avendo a riferimento l'ambito dell'intera Unione;

2) area di valutazione 2:

- a) popolazione al 31/12/2020: n.6.533;
- b) il Comune che non risulta beneficiario di contributi pubblici per la riqualificazione/rigenerazione urbana nel periodo 2010-2020 (come da lista allegata al bando);
- c) Intervento servito dal trasporto pubblico (fermate bus in un raggio di 400 m.) e raggiungibile dalla rete ciclabile esistente;
- d) Immobile non utilizzato da almeno 2 anni;
- e) immobile con uso 4.8 che fa parte del Piano di Recupero del centro storico (zona A 2) come da PRG vigente;



Comune di San Cesario sul Panaro
(PROVINCIA DI MODENA)

3) area di valutazione 3:

- a) elementi di valorizzazione degli spazi aperti di pertinenza dell'immobile;
- b) elementi di innovazione nelle azioni immateriali che coniugano diversi tipi di strumenti: coprogrammazione, partenariato pubblico-privato, concorso di idee;
- c) previsto concorso di idee per l'individuazione di giovani creativi che possano realizzare murali sulle facciate esterne dell'edificio collegati al tema cinema;
- d) interventi volti alla sostenibilità ambientale mediante utilizzo di materiali in grado garantire un basso consumo energetico;
- e) attivazione di servizi aggiuntivi: punto di informazione, servizi di accompagnamento alle imprese e al lavoro, supporto all'inserimento lavorativo dei giovani;
- f) processi partecipativi appena conclusi (Passo – patto di sviluppo strategico per le imprese dell'Unione del Sorbara) e in corso per le politiche giovanili, terzo settore e tavolo povertà;

4) area di valutazione 4:

- a) Intervento che non necessita di variante allo strumento urbanistico, in quanto conforme alle vigenti norme;
- b) Piena proprietà dell'immobile oggetto di intervento alla data di presentazione della domanda
- c) Immediata disponibilità dell'immobile alla trasformazione
- d) Quota di cofinanziamento locale superiore al 45%, per €.83.000,00 ;
- e) Congruità della spesa in relazione a disponibilità del bene: rapporto superiore a 1,4
- f) per la parte gestionale e di collaborazione pubblico privata, si rimanda a quanto già indicato per l'area di valutazione 1, oltre che alla relazione illustrativa ove risultano indicate in dettaglio le competenze dei componenti della governance interna al progetto;

Ritenuto pertanto di procedere all'approvazione di tutta la documentazione tecnica ed amministrativa richiesta dal bando in argomento al fine di presentare alla Regione Emilia Romagna la propria candidatura al finanziamento previsto dal Bando Rigenerazione Urbana 2021 (Linea A);

VISTO il vigente Regolamento Comunale di contabilità;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio comunale n. 93 del 28/12/2020 – esecutiva ai sensi di legge – con la quale si è approvato il Bilancio di previsione 2021-2023;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 127 del 29/12/2020 – esecutiva ai sensi di legge – con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione 2021-2023;

VISTO il D.Lgs.vo n. 50 del 18/04/2016

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTI gli artt. 107, comma 3, 109, 183 e 192 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO l'art. 38, commi 3 e 4, dello Statuto Comunale;

VISTI i pareri favorevoli, espressi sulla proposta di deliberazione, dal Responsabile del Settore III Lavori Pubblici Tecnico Manutentivo e dal Responsabile del Settore II Finanziario, in merito alla regolarità tecnica e contabile, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

CON unanimi legalmente espressi in forma palese;



Comune di San Cesario sul Panaro
(PROVINCIA DI MODENA)

DELIBERA

1. Di aderire al Bando regionale “Rigenerazione Urbana ed.2021” con il progetto per la rifunzionalizzazione dell’edificio dell’EX CINEMA ubicato a San Cesario sul Panaro (Mo) in Via Piave, nell’ambito della Linea A;
2. Di approvare in linea tecnica il **Progetto di Fattibilità tecnica ed economica** redatto in data 26/11/2021 dal Geom. Abate Eugenio, Responsabile del Settore LL.PP. Tecnico Manutentivo, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, composto dai seguenti elaborati:
 - relazione tecnica ;
 - quadro economico ;
 - cronoprogramma ;
3. Di dare atto che il costo complessivo dell'intervento di cui al punto 3) è stimato in Euro 183.000,00 così suddiviso:

A)	SOMME in APPALTO	IVA(%)	IMPORTI netti
a.1)	Lavori a MISURA	10,00%	€.158.000,00-
	TOTALE LAVORI		€.158.000,00
a.2)	Oneri della SICUREZZA	10,00%	€.3.100,00
	TOTALE SOMME IN APPALTO		€.161.100,00
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMINISTRAZIONE COMUNALE	IVA(%)	IMPORTI netti
b.1)	Rilievi, accertamenti e indagini, IVA compresa		€.2.660,00
b.2)	Imprevisti e arrotondamenti	10,00%	€.1.000,00
b.3)	Spese per pubblicità: contributo ANAC per stazioni Appaltanti		€.30,00
b.4)	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi Specialistici, IVA compresa		€.2.000,00
b.5)	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		
	di cui per IVA somma dei lavori		€.16.110,00



Comune di San Cesario sul Panaro
(PROVINCIA DI MODENA)

	di cui per IVA somme a disposizione dell'amministrazione comunale		€.100,00
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€.21.900,00
	TOTALE IMPORTO OPERE A + B	,	€.183.000,00

4. di precisare che:

- l'intervento non è previsto nel Programma Triennale dei LL.PP. 2022/2024;
- in caso di ottenimento del finanziamento previsto si provvederà all'inserimento dell'intervento in parola nella Programmazione Triennale 2022 – 2024 a valere sull'annualità 2023 con finanziamento della quota posta a carico del Comune di San Cesario sul Panaro;

6. di dare atto che il codice CUP assegnato al progetto è il seguente **J44E21003120006**

7. di demandare alla Responsabile del Servizio SUAP dell'Unione Comuni del Sorbara la presentazione telematica della domanda di contributo con facoltà di apportare agli atti le eventuali modifiche ed integrazioni di dettaglio non sostanziali che dovessero rendersi necessarie all'atto della sottoscrizione per una migliore definizione della stessa;

8. Di disporre la trasmissione di copia del presente atto al Responsabile del Settore II Finanziario nonché all'ufficio di Segreteria Generale, per quanto di competenza.