

STU Reggiane s.p.a.

Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria  
Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia società per azioni  
capitale sociale euro 2.748.000 i.v.  
codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese  
tenuto dalla C.C.I.A.A. di Reggio Emilia 02662420351  
società per la trasformazione urbana  
piazza Camillo Prampolini 1  
42121 Reggio Emilia RE

><

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N. 14  
DEL 22 LUGLIO 2016

L'anno 2016 (duemilasedici), addì 22 (ventidue) del mese di Luglio, alle ore 9,50  
in Reggio nell'Emilia, presso gli uffici del Tecnopolo al piazzale Europa 1

**si è riunito il consiglio di amministrazione**

della società per azioni "**Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria -  
Società per la Trasformazione Urbana in Reggio nell'Emilia s.p.a.**" e, in  
forma abbreviata, "**STU Reggiane s.p.a.**", con sede in Reggio nell'Emilia,  
piazza Camillo Prampolini 1, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di  
Reggio Emilia, codice fiscale e partita IVA 02662420351, iscritta al R.E.A.  
di Reggio Emilia al n. 302139;

**sono presenti**

**Giulio Santagata**, nato a Zocca (MO) il giorno 1 ottobre 1949, residente in  
Modena (MO) alla via Notari 98, codice fiscale SNT GLI 49R01 H183G,  
presidente del C.d.a;

**Valentina Bertazzoni**, nata a Reggio nell'Emilia (RE) il giorno 21 maggio 1981,  
residente in Parma (PR) al vicolo Scacchini 20, codice fiscale BRT VNT 81E61  
H223R, consigliere;

**Luca Torri**, nato a Castelnovo né Monti (RE) il giorno 16 aprile 1965, residente  
in Reggio nell'Emilia, numero di codice fiscale TRR LCU 65D16 C219R,  
consigliere;

**sono altresì presenti**

i membri del Collegio Sindacale della Società, nella persona del:

- presidente del collegio sindacale dott. **Alessandro Beltrami**, nato a Reggio Emilia (RE) il 27.03.1971, codice fiscale BLT LSN 71C27 H223U;
- Sindaco, dott. **Corrado Baldini**, nato a Reggio Emilia (RE) il 07.10.1973, codice fiscale BLD CRD 73R07 H223T;
- Sindaco dott.ssa **Elena Fedolfi**, nata a Scandiano (RE) il 12.02.1976, codice fiscale FDL LNE 76B52 I496Z.

Assume la presidenza della riunione, ai sensi dell'articolo 28.5 dello Statuto, il presidente del Consiglio di amministrazione della Società, Giulio Santagata il quale dà atto dei presenti come sopra indicati, identificandoli per conoscenza diretta. Constata e fa constatare che la riunione del consiglio di amministrazione della società STU Reggiane s.p.a. è oggi riunita per discutere e deliberare, tra l'altro, sul seguente

**ordine del giorno**

1. *approvazione del Progetto esecutivo relativo alla "Riqualficazione architettonica e funzionale dell'immobile denominato "Capannone 18" quale componente del "Parco dell'Innovazione, della Conoscenza, della Creatività" all'interno del Comparto di Riqualficazione Urbana "PRU\_IP-1a" dell' "Ambito Centro Inter Modale (CIM) e ex Officine Reggiane" in Reggio nell'Emilia - CUP J89J14000840008 (Capannone 18) - CUP J89J14000850007 (anticipazione lavori Capannone 17)";*
2. *approvazione del testo del bando e degli ulteriori atti della gara europea mediante procedura aperta, ai sensi degli articoli 3 comma 1 lettera sss), 30 e 60 d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, per l'aggiudicazione dell'appalto pubblico di lavori, come definito dall'articolo 3 comma 1 lettera II) d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, avente ad oggetto la riqualficazione architettonica e funzionale dell'immobile denominato "Capannone 18" quale componente del "Parco dell'Innovazione, della Conoscenza e della Creatività" all'interno del Comparto di Riqualficazione Urbana "PRU\_IP-1a" dell' "Ambito*

*Centro Inter Modale (CIM) e ex Officine Reggiane" in Reggio nell'Emilia. CUP J89J14000840008 (Capannone 18); CUP J89J14000850007 (anticipazione lavori Capannone 17).*

Il Presidente invita quindi i presenti a designare il Segretario per l'assistenza alle operazioni di competenza della Presidenza. I presenti, all'unanimità, designano quale Segretario il Consigliere Luca Torri, il quale dichiara di acconsentire ad assumere l'incarico.

Ultimate in tal modo le operazioni preliminari, il Presidente

**constata e fa constatare**

- che non è stato possibile rispettare le formalità di convocazione della riunione previste dallo statuto sociale ai comma 28.1, 28.2 e 28.3 dell'articolo 28.;
- che ai sensi del comma 4 dell'articolo 28 dello Statuto le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono validamente costituite anche in difetto delle formalità di convocazione qualora siano presenti tutti i consiglieri e tutti i sindaci effettivi in carica;
- che partecipano alla seduta la totalità dei componenti del Consiglio di Amministrazione e la totalità dei componenti del Collegio Sindacale;
- che nessuno dei presenti si oppone alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno;
- che, pertanto, sussistono i presupposti per la valida costituzione della riunione, essendo presenti la totalità degli amministratori e membri del collegio sindacale.

**Dichiara**

di avere accertato l'identità e la legittimazione dei presenti e, pertanto, che la

presente riunione è validamente costituita in forma totalitaria, ai sensi dell'articolo 28, comma 28.4 dello Statuto ed è idonea a deliberare in merito agli argomenti posti all'ordine del giorno. Il Presidente propone che i punti in trattazione all'ordine del giorno vengano illustrati e sottoposti a deliberazione congiuntamente, stante la strettissima connessione tra loro e la consequenzialità del secondo rispetto al primo. Il Consiglio di Amministrazione, nulla opponendo il Collegio Sindacale approva all'unanimità la trattazione congiunta dei punti 1 e 2 all'ordine del giorno, disponendo che vi si dia luogo. Prende la parola il Consigliere delegato Luca Torri il quale ricorda che tra i poteri attribuitigli in occasione della riunione di Consiglio di Amministrazione del 04/03/2016 risultano, tra gli altri, i seguenti: *"sottoscrivere, previa deliberazione del Consiglio di Amministrazione in merito al testo dei bandi e delle lettere d'invito o comunque degli atti che indicano le procedure, tutti gli atti delle procedure ad evidenza pubblica funzionali alla acquisizione di lavori, servizi e forniture di importo superiore a euro 100.000,00 (centomila/00), con la sola esclusione dei provvedimenti di aggiudicazione definitiva, riservati alla competenza del Consiglio"*.

Ricorda altresì come l'approvazione dei progetti delle opere pubbliche in esecuzione da parte della STU sia demandata al Consiglio di Amministrazione.

Il consigliere delegato porta all'attenzione del Consiglio quanto segue.

- In relazione agli interventi da realizzare per dare attuazione sia agli indirizzi dell'Amministrazione Comunale che all'oggetto sociale di STU Reggiane s.p.a., il Programma Triennale degli interventi della Società per il triennio 2015-2017, prevede l'attuazione degli interventi approvati con il Programma di Rigenerazione Urbana PRU\_IP-1a, tra i quali l'intervento di *Riqualficazione architettonica e funzionale del Capannone 18*, di importo stimato pari a 12.900.000,00 euro, individuando per tutti gli interventi come Responsabile unico del

Procedimento, l'arch. Massimo Magnani, Dirigente dell'Area Competitività e Innovazione Sociale del Comune di Reggio Emilia.

- Sul capannone 18 sono state anticipate alcune lavorazioni aventi ad oggetto la bonifica e la messa in sicurezza dell'immobile, opere in relazione alle quali sono tuttora in corso due distinti appalti, rispettivamente per la bonifica dei suoli contaminati e per la messa in sicurezza delle strutture; si sono per contro già conclusi i lavori di rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto.
- Dando attuazione alle attività previste dal proprio oggetto sociale, con particolare riferimento alla commercializzazione del Capannone 17 e del Capannone 18, STU Reggiane ha in corso un confronto tecnico con i sottoscrittori delle manifestazioni di interesse aventi ad oggetto l'acquisizione di unità immobiliari all'interno del capannone 17 e del capannone 18, al fine di verificare nel dettaglio le esigenze da ciascuno espresse sotto il profilo delle caratteristiche funzionali e dimensionali delle unità opzionate nonché di accertare se e con quali modalità sia possibile dare evasione a dette esigenze.
- Da tale confronto è emersa la necessità di ridefinire i layout distributivi dei beni oggetto di ogni singola manifestazione di interesse, al fine di meglio rispondere alle loro esigenze, comportando una sostanziale ricomposizione dei volumi interni, degli impianti elettrici, meccanici e speciali, tale da richiedere l'elaborazione di una variante dei progetti definitivi approvati con Deliberazione della Giunta Comunale in data 23 dicembre 2014 n. 43917 P.G 264 I.D..
- I progettisti incaricati hanno quindi redatto e rassegnato, con referto al PS n. 122 del 16/06/2016 della società STU Reggiane s.p.a., il "*Progetto esecutivo*

*relativo alla Riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18 nell'area ex "Officine Meccaniche Reggiane" in Reggio nell'Emilia".*

- L'intervento conclude per un importo complessivo pari ad € 14.360.000,00 di cui per lavori euro 11.740.658,94 (IVA esclusa) oltre a euro 134.200,00 per oneri della sicurezza, da appaltarsi a corpo, così come dettagliato nel quadro economico di seguito riportato:

QUADRO ECONOMICO				
RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE CAPANNONE 18				
	APPALTO	C18	C17 (anticipazioni)	lavori extra
A. LAVORI		A.1	A.2	A.3
OPERE EDILI	€ 4.205.129,99	€ 3.894.756,33	€ 36.249,61	€ 274.124,04
SISTEMAZIONI ESTERNE	€ 670.901,60	€ 594.308,37	€ 76.593,24	
OPERE STRUTTURALI	€ 3.229.372,94	€ 3.229.372,94		
IMPIANTI MECCANICI	€ 2.234.431,14	€ 1.859.347,41	€ 375.083,73	
IMPIANTI IDRICI ANTINCENDIO	€ 165.032,35	€ 109.123,95	€ 55.908,40	
IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI	€ 1.235.790,92	€ 1.141.804,29	€ 93.986,63	
Totale lavori A.1 + A.2 + A.3	€ 11.740.658,94	€ 10.829.713,29	€ 637.821,61	€ 274.124,04
oneri della sicurezza	€ 134.200,00	€ 134.200,00		
<b>totale A</b>	<b>€ 11.874.858,94</b>	<b>€ 10.962.913,29</b>	<b>€ 637.821,61</b>	<b>€ 274.124,04</b>
B. SOMME A DISPOSIZIONE		B.1	B.2	B.3
Attrezzamenti	€ 100.000,00	€ 100.000,00		
Fondo per la progettazione	€ 180.095,68	€ 180.095,68		
Imprevisti lavori in econ e fondo acc bon (5%)	€ 240.628,62	€ 240.628,62		
opere di arborizzazione (teleirrigazione, etc.)	€ 78.000,00	€ 39.000,00	€ 39.000,00	
Spese per pubblicazioni bando	€ 5.000,00	€ 5.000,00		
Contributo per versamento autorità	€ 800,00	€ 800,00		
spese per comunicazione formali cantiere gara	€ 5.000,00	€ 5.000,00		
allacciamenti, incentivi, spese di pubblicazione, validazione e imprevisti e arrotondamenti I.V.A. compresa	€ 609.525,28	€ 570.525,28	€ 39.000,00	€ -
fornitura corpi illuminanti (fuori appalto)	€ 346.529,89			€ 346.529,89
Spese tecniche	€ 280.000,00	€ 280.000,00		
Iva su spese tecniche (22%)	€ 61.600,00	€ 61.600,00	€ -	€ -
Iva sui lavori (10%)	€ 1.187.485,89	€ 1.096.291,33	€ 63.782,16	€ 27.412,40
<b>totale B</b>	<b>€ 2.885.141,06</b>	<b>€ 2.008.416,61</b>	<b>€ 102.782,16</b>	<b>€ 373.942,29</b>
<b>TOTALE (A+B)</b>	<b>€ 14.360.000,00</b>	<b>€ 12.971.329,90</b>	<b>€ 740.603,77</b>	<b>€ 648.066,33</b>

- Attualmente è in corso la verifica ai sensi dell'articolo 26 del d.lgs. 50/2016, del succitato progetto esecutivo, verifica affidata alla Cooperativa architetti e ingegneri progettazione di Reggio Emilia, da effettuare in contraddittorio con i progettisti incaricati, finalizzata all'accertamento della corrispondenza degli elaborati e dei relativi contenuti formali e sostanziali alle prescrizioni tecniche e normative, tenuto conto della tipologia dei lavori e delle opere.

- All'esito della suddetta verifica, ove positiva, il Responsabile del Procedimento, arch. Massimo Magnani, procederà alla validazione del progetto esecutivo.

Il Consigliere delegato evidenzia al Consiglio di Amministrazione la necessità di procedere all'approvazione del *"Progetto esecutivo relativo alla Riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18 nell'area ex "Officine Meccaniche Reggiane" in Reggio nell'Emilia"*, di importo complessivo pari ad € 14.360.000,00 di cui per lavori euro 11.740.658,98 (IVA esclusa), oltre a euro 134.200,00 per oneri della sicurezza.

Precisa che, essendo ancora in corso le attività di verifica del progetto da parte dei professionisti esterni incaricati (verifica che potrebbe comportare la necessità di modificare, seppure non sostanzialmente, alcuni elaborati progettuali, fermo restando l'importo complessivo dell'intervento e delle opere da appaltare), l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del *"Progetto esecutivo di Riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18 nell'area ex "Officine Meccaniche Reggiane" in Reggio nell'Emilia"*, acquisirà efficacia all'atto della validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 26 del d.lgs. 50/2016 da parte del Responsabile del Procedimento.

Il Consigliere delegato evidenzia altresì al Consiglio la conseguente necessità di approvare gli atti della lex specialis di gara, predisposti dal consulente giuridico della società funzionali a dar corso alla gara europea mediante procedura aperta, ai sensi degli articoli 3 comma 1 lettera sss), 30 e 60 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, per l'aggiudicazione dell'appalto pubblico dei lavori di cui al progetto oggi in approvazione, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, precisando che l'importo complessivo a base di gara per il suddetto intervento è pari a 11.874.858,98 euro.

Il Consigliere delegato precisa che gli oneri per la realizzazione dei lavori, da sostenersi da parte della società STU Reggiane s.p.a., troveranno copertura finanziaria in parte tramite il trasferimento del contributo per euro 8.450.000, afferente il Piano Nazionale delle Città, contributo assegnato al Comune di Reggio Emilia giusta convenzione stipulata con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 595 del 22 gennaio 2015, per la rimanente parte tramite fondi propri della società STU Reggiane s.p.a..

Il Consigliere delegato specifica da ultimo come le aree e gli immobili interessati dall'intervento di riqualificazione in oggetto, di proprietà di Fantuzzi Immobiliare s.r.l., verranno acquisiti in proprietà da parte della società STU Reggiane s.p.a. (o comunque entreranno nella Sua disponibilità), anteriormente alla data di stipula del contratto di appalto.

Terminata l'illustrazione da parte del Consigliere Delegato dopo esauriente discussione, il Consiglio di Amministrazione,

#### **visti e richiamati**

- ◆ *la Determinazione dell'Amministratore Unico della STU n. prot. 4/2015 del 20 aprile 2015 e gli atti da essa richiamati, (approvazione del Programma Triennale degli interventi della Società per il triennio 2015-2017);*
- ◆ *la Determinazione dell'Amministratore Unico della STU n. prot. 5/2015 del 25 maggio 2015 e gli atti da essa richiamati, (Rideterminazione dei Quadri Economici e suddivisione in lotti di intervento, finalizzata all'appalto delle opere, approvazione delle modifiche ai progetti definitivi);*
- ◆ *in relazione, in particolare, all'intervento di Riqualificazione architettonica e funzionale del "Capannone 18":*



- *la Determinazione dell'Amministratore Unico della STU n. 2/2016 del 18 giugno 2016 (nulla osta all'elaborazione della variante al progetto definitivo di riqualificazione del Capannone 17 e Capannone 18);*
- *il Progetto esecutivo di Riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18 nell'area ex "Officine Meccaniche Reggiane" in Reggio nell'Emilia" rassegnato, con referto al PS n. 122 del 16/06/2016 della società STU Reggiane s.p.a.;*
- *il testo del bando e i relativi atti di gara ad evidenza pubblica, da affidarsi mediante procedura aperta ai sensi degli articoli 3 comma 1 lettera sss), 30 e 60 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, con aggiudicazione in base all'articolo 95 dello stesso decreto, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;*

**all'unanimità,**

con voto espresso verbalmente ed accertato dal Presidente,

- 1) approva il *Progetto esecutivo di Riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18 nell'area ex "Officine Meccaniche Reggiane" in Reggio nell'Emilia" rassegnato, con referto al PS n. 122 del 16/06/2016 della società STU Reggiane s.p.a. per un importo complessivo pari ad € 14.360.000,00 di cui per lavori euro 11.740.658,98 (IVA esclusa) oltre a euro 134.200,00 per oneri della sicurezza, dando atto che, essendo ancora in corso le attività di verifica del progetto da parte dei professionisti esterni incaricati, fermo restando l'importo complessivo dell'intervento e delle opere da appaltare, la presente approvazione acquisirà efficacia con la validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 26 del d.lgs. 50/2016, da parte del Responsabile del Procedimento;*
- 2) approva gli atti tutti della lex specialis di gara, da aversi qui per richiamati e trascritti anche se materialmente non allegati, per l'appalto dei lavori di riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18 mediante gara europea condotta con procedura aperta ai sensi degli articoli 3 comma 1 lettera sss), 30 e 60 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, con aggiudicazione, in base

- all'articolo 95 dello stesso decreto, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- 3) prende atto che gli oneri per la realizzazione dei lavori, da sostenersi da parte della società STU Reggiane s.p.a., troveranno copertura finanziaria in parte tramite il trasferimento del contributo per euro 8.450.000, afferente il Piano Nazionale delle Città, contributo assegnato al Comune di Reggio Emilia giusta convenzione stipulata con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 23 gennaio 2015, per la rimanente parte tramite fondi propri della società STU Reggiane s.p.a.;
  - 4) prende altresì atto che le aree e gli immobili interessati dall'intervento di riqualificazione in oggetto, di proprietà di Fantuzzi Immobiliare s.r.l., verranno acquisiti in proprietà da parte della società STU Reggiane s.p.a. (o comunque entreranno nella Sua disponibilità), anteriormente alla data di stipula del contratto di appalto.

Null'altro essendovi da deliberare in merito a questi punti all'ordine del giorno, il Presidente, alle ore 10,15 di questo giorno 22 luglio 2016, dichiara chiusa la riunione del Consiglio di Amministrazione di STU Reggiane s.p.a. riunione che pertanto viene sciolta.

Il Segretario verbalizzante

(Luca Torri)



Il Presidente

del Consiglio di Amministrazione

(Giulio Santagata)

