



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 296 DEL 10/07/2023

OGGETTO: RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO AREA EX PALAZZETTI DI PONTE SAN GIOVANNI – PERUGIA" (CUP H94E21000070006 FONDI PNRR M5 C2 PROGRAMMA PINQUA). PRESA D'ATTO PROGETTO DEFINITIVO E ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO. AGGIORNAMENTO PROTOCOLLO D'INTESA.

L'anno duemilaventitre il giorno 10 del mese di luglio, nel Palazzo del Priori, convocata nelle forme e nei termini di legge, si è riunita la Giunta Comunale alla quale risultano, al momento della votazione:

ROMIZI ANDREA	Sindaco	Presente	Numerini Otello	Assessore	Presente
Tuteri Gianluca	Vice Sindaco	Assente	Giottoli Gabriele	Assessore	Assente
Cicchi Edi	Assessore	Assente	Pastorelli Clara	Assessore	Presente
Bertinelli Cristina	Assessore	Presente	Varasano Leonardo	Assessore	Assente
Merli Luca	Assessore	Presente	Scoccia Margherita	Assessore	Presente

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità dell'adunanza, il Sindaco Romizi Andrea dichiara aperta la seduta alla quale partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Vichi Francesca.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con delibera di Giunta Comunale 15/03/2021, n.ro 49, il Comune di Perugia ha aderito al Programma PINQuA, in qualità di Amministrazione Proponente, per la sottomissione a finanziamento della Proposta Progettuale denominata "PS⁵G", da realizzare con il concorso di soggetti attuatori pubblici ovvero dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria (ATER) e del Ministero della Cultura - Direzione Generale Musei per il connesso intervento di Valorizzazione dell'Ipogeo dei Volumni, nonché di PAC 2000A soc. coop con finanziamenti propri;

Firmato digitalmente Vichi Francesca





- con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 6 agosto 2021, il Programma PINQUA è stato inserito nella relativa Missione 5, Componente 2, Investimento 2.3 del PNRR, dovendo concorrere, entro marzo 2026, al soddisfacimento del target di livello europeo M5C2-20 consistente nel sostegno a 10.000 unità abitative (in termini sia di costruzione che di riqualificazione), coprendo almeno 800.000 metri quadrati di spazi pubblici;
- l'intervento da realizzare con il concorso di ATER costituisce la parte prevalente e qualificante, nei termini sopra indicati, della proposta Progettuale "PS⁵G" ID 75, presentata da questa amministrazione, avendo ad oggetto il recupero e la riqualificazione del complesso 'ex Palazzetti' (codice ID 1170) CUP H94E21000070006 per euro € 15.934.417,51;
- in ragione della pluriennale esperienza nel settore dell'ERS, ATER è stato individuato come partner istituzionale e "Soggetto Attuatore" dell'intervento sopra indicato ai sensi dell'art.1, comma 1 lett. d del D.I. n.395/2020, ed ha a tal fine stipulato in data 9 marzo 2021 apposito Protocollo d'Intesa con questa amministrazione per disciplinare i reciproci obblighi sia nella prima fase di presentazione della proposta e richiesta di finanziamento sia per la successiva fase di attuazione del programma;

PREMESSO altresì che:

- la proposta progettuale presentata dal Comune di Perugia è risultata ammessa al contributo con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (MIMS) n.383/2021 e finanziata ai sensi del Decreto direttoriale del medesimo MIMS 20 gennaio 2022, n. 804, per complessivi 15 milioni, di cui euro 14.434.417,51 relativi all'intervento di recupero e la riqualificazione del complesso 'ex Palazzetti' da realizzare con il concorso di ATER;
- sono state altresì assegnate all'intervento predetto ulteriori risorse per euro 1.977,703,34 a valere sul fondo per l'avvio di opere indifferibili, ai sensi dell'articolo 26, del D.L. 50/2022;
- le azioni della proposta dovranno essere portate materialmente a termine e completate entro la scadenza indicata per il conseguimento del target associato all'intervento PNRR di riferimento (M5C2-20), fissata al 31 marzo 2026;
- il Comune di Perugia ha sottoscritto con il competente Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS) apposita Convenzione, approvata e resa esecutiva con Decreto del Direttore Generale del medesimo Ministero n. 5007 del 31 marzo 2022, per la disciplina di realizzazione della proposta e relative procedure di rendicontazione e di pagamento, secondo lo schema allegato al citato Decreto 804/2022;

ATTESO che:

- il Soggetto Attuatore ha avviato l'attività di progettazione ed approvato, con Determinazione Direzione Generale 262 in data 20 dicembre 2022, lo Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica dell'intervento per l'importo di € 21.941.711,46 e, contestualmente, avviato le procedure per l'affidamento congiunto della progettazione esecutiva

Firmato digitalmente Vichi Francesca





ed esecuzione dei lavori, sulla base della progettazione definitiva da porre a base di gara, mediante procedura ristretta;

- detta progettazione è stata sottoposta alla valutazione dell'amministrazione comunale ed oggetto della delibera di Giunta 28 dicembre 2022, n.ro 502, in quanto comportante sia una rimodulazione degli accordi per la gestione degli immobili oggetto di riqualificazione sia il reperimento di maggiori risorse per circa 6 milioni di euro, rispetto alla proposta originaria, dovendosi conseguentemente aggiornare sia il Protocollo d'Intesa del marzo 2021 che l'atto Unilaterale sottoscritto da ATER in data 6.12.2022, risultato non rispondente alle modifiche intercorse;

- in particolare nel predetto provvedimento giuntale l'amministrazione prendeva atto delle maggiori risorse necessarie all'attuazione del progetto, da reperire nel fondo di cui all'art.26 del DL 50/2022 e, per la restante parte, nella disponibilità finanziaria del soggetto attuatore e prevedeva, al contempo, la modifica della previsione pattizia di "costituzione di diritto reale e/o comodato in favore del Comune di Perugia per la gestione dell'edificio D destinato ad attività sociali" con la previsione, in sostituzione della precedente, di cessione gratuita sempre in favore del Comune dell'edificio B destinato ad asilo, approvando con tali principali contenuti apposito Atto Aggiuntivo e Modificativo dell'Intesa del 9 marzo 2021;

ATTESO inoltre che:

- nel frattempo, il soggetto attuatore, con atto rogito notaio Brunelli in Perugia Repertorio n.ro 141757 Raccolta n.ro 49175 in data 28/12/2022, è divenuto proprietario del complesso immobiliare oggetto di intervento;

- l'amministrazione comunale, in sede di aggiornamento del DUP, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.ro 40/2023, ha preso atto delle modifiche al programma e della conseguente acquisizione da parte del Comune, previa cessione gratuita, dell'immobile destinato ad asilo;

DATO ATTO che:

- nelle more della progettazione definitiva il Soggetto attuatore ha tuttavia rappresentato (nota prot.llo GE/2023/0053619 del 6/03/2023) la necessità di una maggiore tempistica per il reperimento delle risorse aggiuntive necessarie al progetto, con conseguente impossibilità di procedere alla sottoscrizione degli aggiornamenti al Protocollo d'Intesa, come approvati con la citata DGC 502/2022, rinviandone la formalizzazione all'esito di tale stadio progettuale;

- questa amministrazione, per quanto di competenza, ha dato corso alla Conferenza di Servizi per il rilascio del Permesso a Costruire, conclusa con il titolo n.ro 149 del 6 luglio 2023, alle cui prescrizioni si rinvia e nel quale l'attuazione dell'intervento è subordinata ad atto integrativo del Protocollo del 9 marzo 2021, per i contenuti specifici inerenti la disciplina delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto, come previsto dalla normativa urbanistica;

CONSIDERATO che:

Firmato digitalmente Vichi Francesca





- con nota GE/2023/0151212 del 30/06/2023 il soggetto attuatore ha messo a disposizione la progettazione definitiva dell'intervento la quale, pur rimodulata in riduzione a seguito di indicazione del RUP, comporta un aumento dei costi di attuazione per circa 4ml di euro, rispetto allo studio di Fattibilità già presentato nel dicembre 2022;
- il progetto prevede, come noto, il recupero e la riqualificazione del complesso ex Palazzetti ad oggi articolato in quattro edifici residenziali incompiuti di notevole superficie (denominati A-B-C-D) ed in stato di abbandono, che insistono su una piastra comune poggiante su piani interrati; le attività necessarie al recupero e riqualificazione del complesso sono pertanto e con tutta evidenza, di particolare complessità ed entità, prevedendo demolizione di parte dei piani e delle tramezzature interne, il consolidamento statico e l'adeguamento delle strutture portanti esistenti, ricostruzioni con completamento coibentato delle pareti perimetrali, ridistribuzione e rifunzionalizzazione degli spazi, completamento delle stratigrafie orizzontali, realizzazione completa degli impianti tecnologici e delle finiture, coperture con impianti fotovoltaici, sistemazione della piazza, realizzazione di strade, parcheggi, pubblica illuminazione, aree verdi, il tutto come meglio esplicitato negli elaborati di progetto;
- il soggetto attuatore con propria nota prot.llo GE/2023/0158855 del 10/07/2023 ha quindi rappresentato che "L'incremento dei costi complessivi dell'intervento rispetto alle previsioni dello Studio di Fattibilità Economica posto a base di gara nello scorso dicembre è, in via sintetica e non analitica, principalmente dovuto al rincaro dei prezzi connessi con l'attuale andamento dell'economia che, secondo diversi report di ricerca, hanno raggiunto il 25%. Altre concause sono da ricercare nel rispetto di regolamenti e principi non previsti in sede di presentazione della domanda e divenuti obbligatori a seguito dell'inserimento del recupero edilizio all'interno delle progettualità del PNRR. Sensibile è anche il contributo imputabile all'affinamento delle numerose scelte progettuali, attività condotta in accordo con codesto Comune e anche facilmente intuibile per un progetto di così ampio respiro, che ha previsto la formulazione di numerosi nuovi prezzi, in quanto inerenti a opere particolari e, quindi, non contemplati negli EPU regionali e nazionali, sulla base di appositi preventivi e inserimento di prezzi correnti di mercato";

CONSIDERATO altresì che:

- l'importo delle attività su menzionate, come da progetto definitivo opportunamente verificato ai sensi dell'art.26 del d.lgs. n.50/2016, ammonta ad euro 25.943.433,40; la variazione di costo ha quindi comportato la necessità di suddividere l'intervento in due stralci organici e funzionali, al fine di garantire la conformità del progetto definitivo con la proposta a suo tempo ammessa a finanziamento ed il pieno rispetto dei target e milestone fissati dal Decreto 804/2022:
- il primo stralcio, finanziato ed immediatamente appaltabile, per l'importo complessivo di euro 22.057.998,08, compresi i costi di avvenuta acquisizione del compendio, prevede le seguenti principali attività: tutte le opere di demolizione, recupero completo dei piani -2 e -1, recupero primario intero edificio A, recupero secondario degli alloggi edificio A, realizzazione dei moduli abitativi in copertura edificio A, recupero primario e secondario edificio B (asilo) e completa realizzazione delle sue pertinenze esclusive, sistemazione della piazza, delle strade e dei par-

Firmato digitalmente Vichi Francesca





cheggi, realizzazione della pubblica illuminazione e delle aree verdi (esclusa la piantumazione); smontaggio dei ponteggi esistenti, oltre all'acquisto dell'intero complesso, gli oneri connessi e le liberatorie necessarie,

- il secondo, per l'importo complessivo di euro 3.885.435,32, da attuare non appena reperite le necessarie risorse aggiuntive, prevede le seguenti principali attività: recupero primario e secondario edificio D, completa realizzazione del laboratorio edificio C e relative pertinenze, recupero secondario degli spazi commerciali edificio A, fotovoltaico edificio A (posizionato su copertura edificio D), piantumazione del verde;
- il soggetto attuatore con la citata nota prot.llo GE/2023/0158855 del 10/07/2023 ha messo a disposizione le tavole ed elaborati di progetto e rimesso a questa amministrazione i seguenti documenti, per sottoporre il progetto, le sue modalità attuative e la relativa distribuzione delle risorse economiche alla valutazione di questa amministrazione, stante le modifiche rispetto alla proposta ammessa a finanziamento ed allo SFTE, già oggetto della DGC 502/2022, ed al fine di procedere all'approvazione del progetto e al proseguimento della gara, come da schema provvedimentale anch'esso allegato: comunicazione esplicativa dell'intervento con unito Quadro Economico Finanziario Generale; Cronoprogramma; Rapporto Tecnico Conclusivo di verifica del progetto definitivo n.ro 23/2023;- Schema Atto Approvazione progetto;

RILEVATO che:

- l'attuazione del primo stralcio funzionale comporta l'utilizzo dell'intero contributo pubblico erogato all'intervento per euro 16.412.120,85 (di cui euro 14.434.417,51 già ammessi a finanziamento PNRR con i Decreti 383/2021 e 804/2022 ed euro 1.977.703,34 assegnati ai sensi dell'art.26 del D.L. 50/2022), del cofinanziamento comunale di euro 500.000,00 ed un considerevole apporto di cofinanziamento del soggetto attuatore per € 5.145.877,23;
- detto primo stralcio costituisce, in termini economici, l'85% della proposta e dà attuazione a tutti gli interventi di progetto, fatta eccezione per quelli inseriti nel secondo stralcio, con completo recupero degli edifici A (ad eccezione di finiture e fotovoltaico) e B destinati ad ERS, commercio ed asilo e garantisce, stante le sue componenti e la sua funzionalità ed organicità, il pieno rispetto dei target e milestone fissati dal Decreto 804/2022;

RILEVATO altresì che:

- l'aumento dei costi di progetto, la diversa modalità attuativa degli interventi e di distribuzione delle risorse rispetto alla scheda progetto ammessa a finanziamento, rendono necessario procedere alla comunicazione delle relative variazioni al Ministero responsabile, ai sensi dell'art. 7 dello schema di atto unilaterale d'obbligo allegato al Decreto 804/2022;
- le suddette modifiche rendono altresì necessario aggiornare l'Atto Aggiuntivo e Modificativo dell'Intesa del 9 marzo 2021, approvato con la citata DGC 502/2022 e l'Atto Unilaterale d'obbligo di Ater, al fine di attualizzare i reciproci impegni dell'amministrazione beneficiaria e del soggetto attuatore sia sotto il profilo dell'apporto finanziario che dell'attuazione dell'intervento, fermo restando che l'aggiornamento di detti impegni resta comunque subordi-

Firmato digitalmente Vichi Francesca





nato alle determinazioni che il competente Ministero riterrà assumere a seguito della comunicazione summenzionata;

PRECISATO che il predetto schema di atto Aggiuntivo e Modificativo dell'originaria Intesa, così come lo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo del soggetto attuatore, come concordemente aggiornati (email del 10 luglio) ed allegati sub.1 e 3 alla presente delibera, per farne parte integrante e sostanziale, danno contezza dell'intervento risultante dalla progettazione definitiva e dei relativi costi, con conseguente attuabilità immediata del primo stralcio e dei relativi apporti finanziari nonché dei reciprochi impegni delle parti, confermando, al contempo, la cessione gratuita a favore del Comune di Perugia dell'edificio B, destinato ad asilo, in coerenza con le delibere comunali già assunte in merito;

- detto Atto Aggiuntivo sostituisce per l'effetto lo schema approvato con precedente delibera n.ro 502/2022;

PRECISATO inoltre che lo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo sopra richiamato è redatto secondo le previsioni del Decreto 804/2022 ed aggiornato in coerenza con la progettazione definitiva;

Visto il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile n. 383 del 7 ottobre 2021;

Visto il Decreto-legge 10 settembre 2021 n. 121, art. 10, regolante le procedure di attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ("PNRR");

Visto l'articolo 26, comma 7, del Decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50;

Visto il Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile n. 804 del 20 gennaio 2022:

Vista la Convenzione Comune di Perugia e Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile approvata e resa esecutiva con Decreto del Direttore Generale del medesimo Ministero n. 5007 del 31 marzo 2022;

Visto il Protocollo d'Intesa tra Comune di Perugia ed ATER UMBRIA del 9 marzo 2021;

Vista la propria precedente delibera 28.12.2022, n.ro 502;

Visti i pareri favorevoli:

- di regolarità tecnica espresso dal Dirigente S.O. Pianificazione Territoriale e Progetti Strategici Arch. Franco Marini, ai sensi dell'art. 49 del TU degli Enti Locali approvato con D. L.vo n. 267 del 18.08.2000;
- di regolarità contabile espresso dal Dirigente Area Risorse Dott. Mirco Rosi Bonci, ai sensi dell'art. 49 del TU degli Enti Locali approvato con D. L.vo n. 267 del 18.08.2000;

RICHIAMATO quanto in narrativa come parte integrante e sostanziale del presente atto;

Con voti unanimi;

Firmato digitalmente Vichi Francesca





DELIBERA

- di prendere atto del progetto definitivo redatto da Ater, soggetto attuatore dell'intervento "PS5G INTERVENTO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO AREA "EX PALAZZETTI" DI PONTE SAN GIOVANNI PERUGIA" CUP H94E21000070006 CIG 955900112C", verificato ai sensi dell'art. 23 del Dlgs.50/2016 e della relativa documentazione trasmessa a questa amministrazione con nota prot.llo GE/2023/0158855 del 10/07/2023 consistente in: comunicazione esplicativa dell'intervento con unito Quadro Economico Finanziario Generale ;- Cronoprogramma;- Rapporto Tecnico Conclusivo di verifica del progetto definitivo n.ro 23/2023;- Schema Atto Approvazione progetto;
- di dare atto che il progetto definitivo, articolato in due stralci funzionali, ha un costo complessivo di euro 25.943.433,40, ciò comportando l'attuabilità immediata del primo stralcio funzionale della proposta, per l'importo di euro 22.057.998,08, compresi i costi di avvenuta acquisizione del compendio, assolutamente prevalente sia in termini economici che di interventi, come sinteticamente descritto in narrativa, e tale da garantire, stante le sue componenti e la sua funzionalità ed organicità, il pieno rispetto dei target e milestone fissati dal Decreto 804/2022;
- di approvare **l'Atto Aggiuntivo e Modificativo dell'Intesa del 9 marzo 2021**, al fine di attualizzare i reciproci impegni dell'amministrazione beneficiaria e del soggetto attuatore sia sotto il profilo dell'apporto finanziario che dell'attuazione dell'intervento ed al fine di rapportare le pattuizioni dell'originario Protocollo alle modifiche intervenute in ordine ai costi di progetto, alla modalità attuativa degli interventi e, conseguentemente, all'utilizzo delle relative risorse, **allegato sub.1** parte integrante e sostanziale del presente atto,
- di approvare, contestualmente, il **Cronoprogramma** aggiornato alla progettazione definitiva, **allegato sub.2 parte** integrante e sostanziale del presente atto e dell'Atto Aggiuntivo predetto;
- di atto dello schema di **Atto Unilaterale d'Obbligo** del soggetto attuatore, redatto secondo le previsioni del Decreto 804/2022 ed aggiornato in coerenza con la progettazione definitiva, come **allegato sub. 3** parte integrante e sostanziale del presente atto; lo stesso, firmato digitalmente, dovrà essere trasmesso tramite PEC a questa amministrazione, unitamente agli atti di approvazione della progettazione definitiva, al fine di dare immediato corso alla sottoscrizione ed inserimento a raccolta dell'Atto Aggiuntivo e Modificativo dell'Intesa del 9.03.2021;
- di dare atto che l'aumento dei costi, la diversa modalità attuativa degli interventi e di distribuzione delle risorse rispetto alla scheda progetto ammessa a finanziamento, rendono necessario procedere alla comunicazione delle relative variazioni al Ministero Responsabile, ai sensi dell'art. 7 dello schema di atto unilaterale d'obbligo allegato al Decreto 804/2022;
- di precisare che la presente presa d'atto ed il conseguente aggiornamento del Protocollo d'Intesa, restano comunque condizionati alle determinazioni che il competente Ministero riterrà assumere a seguito della comunicazione summenzionata:

Firmato digitalmente Vichi Francesca





- di dare atto che lo schema di Atto Aggiuntivo e Modificativo dell'Intesa del 9 marzo 2021 (All.1), il Cronoprogramma dell'intervento (All.2); l'Atto Unilaterale d'obbligo del Soggetto Attuatore (All.3); la comunicazione di ATER prot.llo GE/2023/0158855 del 10/07/2023 e relativo Quadro Economico Finanziario Generale (All.4); il Rapporto Tecnico Conclusivo di verifica (All.5), pur materialmente non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e sono conservati secondo legge;
- di dare atto che è comunque interesse dell'amministrazione addivenire alla completa attuazione della proposta, stante l'importanza del progetto in termini di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano, fornendo supporto e collaborazione al soggetto attuatore per l'individuazione di ulteriori ed eventuali fonti di finanziamento;
- di dichiarare che l'importo complessivo di progetto per euro 22.057.998,08 fa carico: per euro 16.412.120,85 (di cui euro 14.434.417,51 già ammessi a finanziamento PNRR con i Decreti 383/2021 e 804/2022 ed euro 1.977.703,34 assegnati ai sensi dell'art.26 del D.L. 50/2022), ai capitoli 39802/56, 39802/156 e 39802/356 con le tempistiche del cronoprogramma, per euro 500.000,00 di cofinanziamento comunale, rimasto invariato, al Capitolo 39802/57 di cui alla prenotazione di impegno 663 e 1324/2023 e, per il restante importo di € 5.145.877,23, a carico del soggetto attuatore; In sede di approvazione della Convenzione edilizia per la disciplina delle opere di urbanizzazione sarà rilevato l'aumento alla consistenza patrimoniale dell'Ente e precisati i conseguenti oneri riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria;
- di dichiarare, con separata ed unanime votazione, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000 in ragione delle stringenti tempistiche dettate dal cronoprogramma dell'intervento.

Allegati in pubblicazione

Allegati depositati agli atti

- ALL.1 schema atto aggiuntivo e modificativo protocollo_signed.pdf (impronta: 9C844AE3674D3C2454FAEEF7B7219DEC46DD541304CE0C1856BF4B02AAB6F7AA)
- ALL.2 Cronoprogramma aggiornato alla progettazione definitiva_signed.pdf (impronta: 5E3E56D95CF474FD3B798F06C1352848D06E2411F5642F647A2E80926C0C4B24)
- ALL.3 SCHEMA ATTO UNILATERALE 10 LUGLIO_signed.pdf (impronta: 708677DB3D8574600651BAFF6E149E11DE598B3D43254B632E0784BFAA13B1D6)
- ALL.4 PINQuA_PSG5_lettera_trasmissione_verifica_Comune_GLIFO_signed.pdf (impronta: 33120E31E61E13B91AF787BD70F75413AE39664CE1CC5338E2AA4804A9105928)
- ALL.5 RTC 23_2023_signed.pdf (impronta: 2F10212887225F6D4F77C8F989126691136D5399EFFFD1EEAACD270D8A13BFCD)

Firmato digitalmente Vichi Francesca



