

**Contratto di Rigenerazione Urbana  
del Comune di Alfonsine  
per la realizzazione della Proposta denominata  
"INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA ESTERNA E DELL'IMMOBILE  
DENOMINATO "EX MERCATO COPERTO" DI ALFONSINE (RA)"**

(Accordo di programma ex art. 59 LR 24/2017)

In data odierna tra

La Regione Emilia-Romagna con sede in Bologna, Viale Aldo Moro n. 30, C.F. 80062590379, rappresentata dal Direttore Generale della Direzione "Cura del Territorio e dell'Ambiente", Paolo Ferrecchi, in virtù della deliberazione di Giunta regionale n. 1783 del 24/10/2022

e

Il Comune di Alfonsine (RA) rappresentato da Riccardo Graziani in qualità di Sindaco protempore del medesimo Comune con sede legale in Piazza Gramsci n. 1, C.F./P.I. 00242500395

*(di seguito anche soggetto attuatore)*

*(congiuntamente "Parti")*

PREMESSO CHE:

- la Regione Emilia-Romagna, in attuazione della legge urbanistica regionale (LR 21 dicembre 2017 n. 24) e del relativo obiettivo di promozione della rigenerazione urbana, al fine di selezionare gli interventi da finanziare con le risorse di cui all'art. 1, commi 134-138 della legge di bilancio 2019 n. 145 del 30/12/2018, ha approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 1220 del 26 luglio 2021, un apposito Bando Rigenerazione Urbana 2021 *(di seguito anche Bando RU21)*;
- con determinazione dirigenziale n. 23825 del 14 dicembre 2021 è stato costituito il Nucleo di Valutazione delle domande presentate dai Comuni a seguito del Bando RU21;
- con determinazione dirigenziale n. 1354 del 26 gennaio 2022 è stato prorogato il termine per la conclusione del procedimento avente ad oggetto la valutazione di merito delle proposte ammissibili, di cui all'art. 12 dell'Allegato A alla deliberazione della Giunta regionale n. 1220/2021;
- con determinazione dirigenziale n. 5239 del 21/03/2022 è stata approvata la

graduatoria delle domande Linea A e Linea B ammissibili con indicazione di quelle finanziate;

- con deliberazione della Giunta regionale n. 422 del 21/03/2022 sono state recepite le graduatorie approvate con la sopracitata determinazione dirigenziale 5239/2021 ed apportate parziali modifiche alla deliberazione della Giunta regionale n. 1220/2021;

#### CONSIDERATO CHE:

- per la realizzazione della Proposta per la rigenerazione urbana denominata "intervento di rigenerazione urbana dell'area esterna e dell'immobile denominato "ex mercato coperto" di Alfonsine (RA)" a seguito della partecipazione al Bando RU21, al Comune di Alfonsine è stato assegnato un contributo pubblico di euro 730.000,00, come si evince dall'Allegato 3 alla determinazione dirigenziale n. 5239/2022;
- 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 per euro 1.770.000,00 e le correlate azioni immateriali per euro 8.722,94 (cofinanziamento locale);
- in attuazione di quanto disposto dagli artt. 14 e 15 del Bando RU21, così come modificati con deliberazione della Giunta regionale n. 422/2022, il Comune ha presentato alla Regione Emilia-Romagna la proposta di Contratto di Rigenerazione Urbana ed ha approvato il progetto definitivo ex art. 23 del Dlgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii, dell'intervento ammesso a contributo a valere sulle risorse di cui all'art. 1, commi 134-138, della L. 145/2018;
- la Proposta di rigenerazione urbana, ammessa a contributo, prevede la realizzazione di attività per le quali sono state riconosciute delle Premialità, in attuazione del Bando RU21;
- la Proposta di rigenerazione urbana, oltre alla realizzazione dell'intervento, come da relativo progetto definitivo, prevede l'attivazione di un partenariato con soggetti terzi.
- ferma restando l'autonomia negoziale del Comune nel disciplinare il rapporto di collaborazione con il proprio partenariato, appare comunque necessario stabilire gli elementi minimi che i richiamati accordi di collaborazione dovranno avere per assicurare la coerenza e la conformità al presente atto;
- in attuazione di quanto previsto dall'art. 14 del Bando RU21, l'Area Rigenerazione Urbana e Politiche per l'Abitare della Regione (*già Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative*) ha effettuato l'istruttoria tecnico-amministrativa della documentazione di cui al precedente alinea, verificando in particolare: i contenuti del presente accordo di

programma, anche in relazione agli obiettivi della Proposta per la rigenerazione urbana e la coerenza delle finalità del progetto definitivo con quelle del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento ammesso a contributo.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

## Art. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse, l'allegato grafico "Planimetria di individuazione dell'intervento" (Scala 1:500 / 1: 1.000) e la "Scheda di sintesi del progetto di gestione" costituiscono parte integrante del presente accordo di programma stipulato ai sensi dell'art. 59 della LR 24/2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio).

## Art. 2 - Finalità del presente accordo di programma

L'obiettivo principale della proposta è quello di restituire alla comunità alfonsinese quello che per molto tempo è stato il luogo della socialità del paese, puntando sulla mixité funzionale come requisito fondamentale della crescita urbana, grazie all'installazione di nuove attività e alla sua capacità di aggregazione sociale. In particolare, l'amministrazione intende realizzare uno spazio multifunzionale, che sia risposta alla domanda di nuovi servizi per i cittadini, offra una nuova piazza adatta all'incontro fra le persone, alle iniziative per le famiglie e sappia coniugare le attività commerciali con le mansioni socio-culturali, in modo da garantire fruizione e sostenibilità economica di lunga durata.

In particolare, con deliberazione di Giunta n. 107 del 30/11/2021 è stato approvato un patto di intenti reciproci tra il comune di Alfonsine e RAVENNA FARMACIE S.R.L. per l'utilizzo di una porzione dei locali nell'ambito dell'intervento in oggetto in cui verrà allestita la nuova farmacia comunale.

L'ipotesi dell'inserimento di una nuova sede per la Farmacia nella struttura riqualificata dell'Ex Mercato Coperto consente l'opportunità per entrambe le parti, di perseguire reciproci obiettivi:

- per l'Amministrazione comunale, l'opportunità di fornire alla cittadinanza servizi sociosanitari rinnovati e più funzionali, assegnando alla struttura riqualificata una funzione confacente ed allineata agli usi e alle funzioni a cui si intende destinare il luogo urbano rigenerato; in secondo luogo, l'Amministrazione comunale può riappropriarsi degli spazi posti al piano terra del Municipio lasciati liberi da Ravenna Farmacie, al fine di destinarli ad altri servizi;
- per Ravenna Farmacie s.r.l., l'opportunità di disporre di spazi più adeguati alle proprie esigenze e al servizio prestato e maggiormente performanti rispetto e quelli

attualmente a disposizione, avvalorata dalla possibilità di essere parte attiva nelle scelte progettuali per la distribuzione e la destinazione degli spazi.

Per i restanti locali l'Amministrazione intende affidarne la gestione, seguendo gli indirizzi ed i contributi di tutti gli attori interessati raccolti durante il percorso partecipativo, ad Associazioni di Volontariato attive sul territorio Alfonsinese o Enti del Terzo Settore o Attività commerciali. In tal caso sarà avviata una procedura comparativa ad evidenza pubblica ai sensi del D.Lgs. n. 117/2017, da affidare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta migliore in termini qualitativi e quantitativi, con un progetto di conduzione e valorizzazione dell'immobile coerente e conforme a quanto previsto dagli atti della procedura indetta dalla Regione e dal presente atto e coerente agli indirizzi individuati tramite il percorso partecipativo.

### Art. 3 - Intervento e azioni oggetto del presente accordo di programma

Il quadro sinottico dell'intervento e delle azioni che compongono la Proposta per la rigenerazione urbana "dell'area esterna e dell'immobile denominato "ex mercato coperto" di Alfonsine (RA)", che congiuntamente costituiscono oggetto del presente accordo è il seguente:

#### Intervento ammesso a contributo, selezionato a seguito del Bando RU21:

Con deliberazione di G.C. n. 42 del 31/03/2023 è stato approvato, il progetto esecutivo dei lavori di rigenerazione urbana dell'area esterna e dell'immobile denominato "ex mercato coperto" di Alfonsine relativi al 1° STRALCIO, avente come Codice Univoco Progetto (**CUP**) il n. **H27B20007200007**.

Tale progetto è parte del progetto complessivo approvato con deliberazione di G.C. n. 41 del 31/03/2023, in linea tecnica, suddiviso in due stralci funzionali e fruibili di importo complessivo di € 3.800.000,00; di cui Euro 2.500.000,00 destinati alla realizzazione del 1° STRALCIO.

Nella sua composizione il progetto di rigenerazione urbana dell'ex mercato coperto immagina una continuità materica, edificata in tutto il perimetro dell'area di pertinenza, tanto da riportare sulle vie circostanti una sequenza formale, come elemento d'arredo urbano, capace di innescare una reale riqualificazione dell'intero comparto edilizio.

Il progetto prevede la demolizione dell'intera struttura esistente, in quanto oramai non più recuperabile per le condizioni statiche, tipologiche e funzionali in cui versa.

La ricostruzione prevede nel complesso (1° e 2° stralcio) un edificio articolato e idealmente composto di due parti divise dal segmento mediano che collega pedonalmente le vie

lateralmente e che, in questo caso, simboleggia l'elemento naturale che caratterizza Alfonsine ovvero il fiume Senio che divide la parte di "Alfonsine storica" (destra fiume Senio) dalla parte di "Alfonsine nuova" (sinistra fiume Senio). In particolare, ad Est, con la riproposizione dell'originario schema di collegamento fra il volume del magazzino e del portico, si richiama l'Alfonsine storica; ad Ovest, con la piazzetta circolare ed il colonnato sul Corso Matteotti, si richiama l'Alfonsine nuova. L'accostamento delle due parti esprime il passato ed il possibile futuro della città.

L'intera parte a Est della fascia inclinata della pavimentazione sarà interamente realizzata in ogni sua parte e completamente accessibile a tutti i cittadini nel 1° STRALCIO, mentre la rimanente a Ovest rimarrà per ora semplicemente a prato, pronta per il futuro compimento (2° STRALCIO).

Lo spazio interno al piano terra, ad eccezione di quello che sarà occupato dalla Farmacia, è stato progettato come luogo flessibile, in particolare è suddiviso in due locali, uno di circa 245 mq che prevede al suo interno i servizi essenziali e una cucina attrezzata di medie dimensioni e uno di circa 57 mq, pensato e realizzato in modo che possa essere anche suddiviso in due spazi autonomi più piccoli.

Il volume del piano primo è stato rimodulato per conservare la giusta distanza fra l'uscita pubblica e il parapetto in corrispondenza del portico lineare, riproducendo il rapporto originario. Lo spazio interno al piano primo nella parte di destra sarà destinato alla farmacia, mentre nella parte di sinistra è stato progettato per creare una stanza polifunzionale al servizio della comunità. La zona farmacia verrà completamente realizzata anche nelle finiture interne, invece, al fine di contenere i costi, il locale di sinistra e la scala pubblica per accedervi verranno lasciati grezzi e le finiture interne verranno completate in futuro nell'ambito dei lavori relativi al 2° STRALCIO.

La pavimentazione del terrazzo è stata semplificata, sia per l'uso giornaliero, alla presenza di pubblico, sia per una più facile e costante manutenzione, trasferendo la decorazione a verde sulla copertura del peristilio e dell'attiguo locale che verranno realizzati nell'ambito del 2° STRALCIO.

La piazza circolare celebra con la sua forma l'intimità dello stare vicini e lambisce il colonnato rotondo.

Lo spazio esterno è stato pensato per essere vissuto come luogo dell'incontro quotidiano, in cui rimanere seduti a chiacchierare, ma dove si possono anche realizzare eventi culturali o istituzionali, feste di paese, mercatini e altre iniziative private.

L'area esterna è stata progettata in modo da poter ospitare in modo flessibile le attività che Amministrazione Comunale metterà a sistema per accogliere quello che di volta in volta si intende organizzare, ospitare o proporre. Uno spazio adatto quindi ad ospitare anche attività per usi temporanei o capaci di adattarsi ai mutamenti della realtà o della

domanda.

Si intende prevedere anche l'installazione di un'opera d'Arte integrata con l'architettura.

Saranno impiegati materiali e componenti di finitura che garantiranno la possibilità di modificare rapidamente il progetto originario, quali pavimenti galleggianti e controsoffittature che concederanno flessibilità nella distribuzione e localizzazione degli impianti, facilmente ispezionabili e modificabili anche in tempi successivi alla posa, con una conseguente facile riproposizione degli ambienti.

L'edificio è nel suo insieme concepito come un organismo in cui il funzionamento bioclimatico passivo verrà integrato con l'utilizzo di sistemi impiantistici attivi alimentati da energia da fonti rinnovabili (solare fotovoltaico), nell'ottica di ottenere un immobile ad altissime prestazioni energetiche e ridotti costi di gestione.

Dal punto di vista strettamente impiantistico, la climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) degli ambienti verrà garantito attraverso un impianto centralizzato in pompa di calore, alimentato dall'energia elettrica prodotta dall'installazione di pannelli fotovoltaici realizzata sulla copertura del volume superiore (si stima la possibilità di realizzare potenzialmente un impianto con potenza fino a 80 Kwp).

La localizzazione dell'intervento sopra citato, è riportata nell'allegato grafico "Planimetria di individuazione dell'intervento", parte integrante del presente Accordo.

*Azioni immateriali che concorrono a garantire la realizzazione della proposta:*

*Azione A-1: Percorso partecipativo*

Per la realizzazione della proposta il Comune ha già avviato una prima fase di un percorso partecipativo finalizzato a definire gli usi dell'ex mercato coperto. Attualmente Il Comune ha già formalizzato una convenzione con Ravenna Farmacia s.r.l.; inoltre, nel corso dell'anno 2022, si è svolta una fase del percorso partecipativo denominata "Mercato riScoperto" che ha coinvolto la cittadinanza di Alfonsine nella co-progettazione di alcuni aspetti architettonici dell'edificio e alla definizione di massima della destinazione d'uso dei locali liberi, nonché alla raccolta di suggestioni sul processo di rigenerazione. La sintesi degli esiti della partecipazione è raccolta nel Documento di Proposta Partecipata ed è il risultato di un processo di confronto tra cittadini, tecnici e amministrazione. Molto di quanto emerso è andato ad influire sul progetto inizialmente presentato alla cittadinanza e approvato con delibera 107/2022, portando alcune sostanziali modifiche recepite nel nuovo progetto approvato con delibera 41/2023.

**Art. 4 - Cronoprogramma della Proposta per la rigenerazione urbana e modalità di attuazione dell'intervento finanziato e delle correlate azioni**

Il cronoprogramma delle fasi di realizzazione dell'intervento e delle azioni di cui all'art. 3 è

il seguente:

Tabella 1 – Cronoprogramma complessivo

Intervento/azioni	2021			2022			2023			2024			2025		
	Q1	Q2	Q3												
INTERVENTO															
A-1															

Tabella 2 - Intervento oggetto di contributo pubblico

Publicazione del bando di gara	Affidamento dei lavori*	Inizio lavori	Fine lavori **	Collaudo***
entro 30/06/2023	entro 14/09/2023	entro 02/11/2023	entro 15/12/2025	entro 31/12/2025

\* il mancato affidamento dei lavori entro il termine di 12 mesi dalla data dell'atto di concessione del contributo comporta la revoca del contributo assegnato

\*\* il termine massimo di fine lavori è fissato al **31/12/2025** per la LINEA B

\*\*\* il termine massimo per il collaudo o certificato di regolare esecuzione è fissato al **31/12/2025** per la LINEA B

## Art. 5 - Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione della Proposta, ripartizione dei relativi oneri tra i soggetti partecipanti

L'articolazione delle risorse finanziarie necessarie e rese disponibili per la realizzazione dell'intervento di cui all'art. 3 è rappresentato nelle seguenti tabelle

Tabella 3 – Intervento finanziato ed eventuali azioni oggetto dell'Accordo

	INTERVENTO O CODICE AZIONE	RISORSE BANDO RU 2021 (€)			RISORSE LOCALI* (€)			TOTALE (€)
		CONTRIBUTO	PREMIALITÀ 1	PREMIALITÀ 2	ALTRE FONTI	COMUNE	PRIVATI	
PROPOSTA	INTERVENTO	700.000,00 €	0,00€	30.000,00 €	0,00 €	1.770.000,00 €	0,00€	<b>2.500.000,00€</b>
	A-1					8.722,94 €		8.722,94 €
	TOTALI	730.000,00 €			1.778.722,94 €			2.508.722,94 €

\*Il cofinanziamento minimo locale dovrà, invece, essere non inferiore al 45% del contributo pubblico concesso.

## Art. 5 bis - Premialità

Il Comune, in relazione al riconoscimento delle Premialità "2", prevista dal Bando e pari rispettivamente ad un importo di 30.000,00 euro (P2) e si obbliga a:

- per la Premialità "2": ad attivare, come previsto dall'art. 4 del Bando, un percorso di partecipazione, ai sensi della LR 15/2018.

La quota di contributo relativa alle premialità sarà riconosciuta nella rata di saldo, di cui all'art. 8, solo ad avvenuto conseguimento degli obiettivi preposti alle premialità, da attestarsi con la presentazione della seguente documentazione:

- certificazione di qualità del/i processo/i partecipativo/i ex artt. 17 o 18 LR 15/2018.

## Art. 6 - Obblighi delle Parti

Il Comune di Alfonsine si impegna:

1. a cofinanziare, conformemente a quanto previsto dall'art. 3 del Bando RU21, con risorse locali (pubbliche e/o private) di importo pari ad euro 1.778.722,94 come indicato nella tabella 3 di cui al precedente art. 5;
2. ad attuare gli interventi e le azioni di cui all'art. 3 del presente accordo di programma nel rispetto del cronoprogramma di cui al precedente art. 4 e del piano finanziario di cui al precedente art. 5;
3. ad affidare i lavori per la realizzazione dell'intervento, ammesso a contributo, nel rispetto della disciplina vigente, entro il termine di 12 mesi dalla data dell'atto di concessione del contributo, pena la revoca del contributo stesso;
4. a comunicare tempestivamente alla Regione eventuali criticità o ritardi;
5. a rispettare le condizioni di cui all'art. 5 bis;
6. ad aver approvato idonei atti volti alla gestione dell'immobile coerenti con gli obiettivi della proposta entro la data di fine lavori dell'intervento oggetto del presente accordo;
7. a classificare sotto la voce "*legge di bilancio 2019*" e successivamente ad implementare i dati relativi all'opera pubblica ammessa a contributo, nel sistema BDAP MOP – BDU previsto dal D.lgs. 229/2011, secondo le modalità riportate nel sistema stesso, allo scopo di dare evidenza, nei Sistemi informativi nazionali, dell'effettivo avanzamento e degli eventuali scostamenti ed effettuare pertanto il monitoraggio dell'opera pubblica;
8. ad attestare in sede di richiesta del saldo del contributo pubblico, il costo a consuntivo delle azioni immateriali di cui alla Tabella 3 del precedente art. 5;

eventuali economie maturate atte a garantire il cofinanziamento minimo locale saranno reinvestite nella Proposta in coerenza con le sue finalità;

9. a disciplinare i rapporti con l'eventuale partenariato, selezionato nel rispetto della disciplina vigente, mediante idoneo accordo di collaborazione, coerente e conforme a quanto previsto dagli atti della procedura indetta dalla Regione e dal presente atto.
10. con la sottoscrizione del presente accordo, a prevedere negli atti relativi ai rapporti giuridici con i terzi, aventi ad oggetto la realizzazione dell'intervento e delle azioni previste nella proposta, nonché in quelli relativi alla gestione delle attività di progetto idonea clausola, relativa ai termini e modalità di pagamento, conformi al presente articolo. La Regione, a tale riguardo, è sin d'ora manlevata da pretese o azioni poste in essere da soggetti terzi nei confronti del Comune, trattandosi di rapporti giuridici di cui non è parte.
11. a garantire la realizzazione di tutti gli aspetti qualificanti del progetto dichiarati in fase di domanda di finanziamento di cui agli atti.

La Regione si impegna, sulla base della concessione disposta con determinazione dirigenziale n. 20747 del 28/10/2022, a liquidare al Comune di Alfonsine, al fine di consentire l'attuazione dell'intervento di cui al presente Accordo, il contributo di euro 730.000,00, nei tempi e secondo le modalità di cui al successivo art. 8.

La Regione si impegna, inoltre, a monitorare lo stato di avanzamento dell'intervento e delle azioni della Proposta per la rigenerazione urbana, secondo le modalità di cui al successivo art. 12;

La Regione, infine, ai sensi dell'art. 1, comma 137, della L. 145/2018, pone in essere le azioni necessarie per un costante monitoraggio degli investimenti dei Comuni beneficiari dei contributi ed effettua un controllo a campione sulle opere pubbliche oggetto dei medesimi contributi.

## Art. 7 - Risorse finanziarie concesse e impegnate per la realizzazione dell'intervento

Il contributo pubblico pari ad euro 730.000,00 concesso al Comune di Alfonsine con determinazione dirigenziale n. 20747 del 28/10/2022, per la realizzazione dell'intervento di cui al presente Accordo, è imputato dal suddetto atto, in ragione dei principi e postulati previsti dal D.lgs. 118/2011 e ss. mm., per gli importi e per gli esercizi di bilancio secondo quanto previsto dal seguente cronoprogramma di spesa:

Tabella 4 – Cronoprogramma di spesa delle risorse finanziarie concesse

Anno di esigibilità 2023 (€)	Anno di esigibilità 2024 (€)	Anno di esigibilità 2025 (€)	Totale contributo per intervento (€)
<b>282.904,35 €</b>	<b>298.063,77 €</b>	<b>149.031,88 €</b>	<b>730.000,00 €</b>

## Art. 8 - Modalità di liquidazione ed erogazione del contributo RER

Alla liquidazione ed erogazione degli oneri finanziari discendenti dal presente accordo la Regione provvederà con atti formali adottati dal Dirigente regionale competente, ai sensi della normativa vigente, ed in applicazione delle disposizioni previste nella deliberazione della Giunta regionale n. 2416/2008 e ss.mm.ii., per quanto applicabile, nel rispetto del cronoprogramma di cui all'art. 7 che precede, secondo le seguenti modalità:

- a) **la prima rata** dell'importo di euro **146.000,00**, corrispondente al 20% dell'importo del contributo pubblico, su presentazione del verbale di inizio lavori dell'intervento, certificato sia dal Direttore dei Lavori che dal Responsabile Unico del procedimento (*di seguito anche RUP*);
- b) **la seconda rata** dell'importo di euro **136.904,35**, al raggiungimento di uno stato di avanzamento dell'intervento pari ad almeno il 40% del costo complessivo dello stesso, attestato dal Direttore dei Lavori e dal RUP;
- c) **la terza rata** dell'importo di euro **298.063,77**, al raggiungimento di uno stato di avanzamento dell'intervento pari ad almeno l'80% del costo complessivo dello stesso, attestato dal Direttore dei Lavori e dal RUP;
- d) **la quarta rata a saldo** dell'importo di euro **149.031,88**, a presentazione del certificato di collaudo dell'intervento, debitamente approvato e del certificato di regolare esecuzione dei servizi e forniture (azioni immateriali) e della relazione acclarante. La quota parte dell'importo a saldo del contributo pubblico pari ad euro 30.000,00 relativa alle premialità verrà liquidata ed erogata subordinatamente alla presentazione della documentazione di cui all'art. 5 bis del presente accordo.

In ragione dello stato di avanzamento dei lavori, come certificato dalla documentazione contabile prodotta dal Comune, è possibile accorpate più rate del contributo concesso per semplificare e accelerare le modalità di liquidazione ed erogazione del contributo, purché sia conforme al cronoprogramma di cui all'art. 7 che precede.

Il contributo pubblico concesso ai fini del presente accordo rappresenta l'ammontare massimo concedibile anche in caso di variazione del costo della Proposta (intervento ed azioni) di cui alla Tabella 3 dell'art. 5 del presente accordo.

Qualora in sede di richiesta del saldo il costo di realizzazione della Proposta aumenti rispetto a quanto indicato nel piano finanziario di cui al precedente art. 5, resta invariato il contributo pubblico.

Nell'ipotesi, invece, che in sede di richiesta del saldo il costo di realizzazione della Proposta diminuisca rispetto all'importo indicato nel piano finanziario di cui al precedente art. 5, è fatto obbligo al Comune di comunicare la registrazione dell'impegno effettivo eseguito, al fine di consentire alla Regione di ridurre in misura proporzionale il contributo pubblico concesso, nel rispetto della quota percentuale stabilita applicata al costo effettivo della Proposta, in rapporto al cofinanziamento minimo locale.

## Art. 9 - Responsabile comunale del procedimento per l'attuazione del Contratto di Rigenerazione Urbana

Il legale rappresentante del Comune di Alfonsine nomina Dott. Urb. Rodolfo Gaudenzi quale Responsabile comunale del Procedimento per l'attuazione del Contratto di Rigenerazione Urbana (di seguito indicato Responsabile comunale della Proposta).

Il Responsabile comunale della Proposta è il referente operativo unico nei confronti della Regione per tutti gli adempimenti necessari all'attuazione ed al monitoraggio del Contratto di Rigenerazione Urbana.

## Art. 10 - Vigilanza

L'attività di vigilanza sulla corretta e tempestiva attuazione del presente accordo è esercitata dal Collegio di Vigilanza, costituito dal Responsabile comunale della Proposta di cui al precedente art. 9 e, in qualità di rappresentante della Regione, dal Responsabile regionale o suo delegato.

Il Collegio di Vigilanza verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'accordo nel caso in cui non sia possibile realizzare l'intervento e i principali obiettivi della Proposta.

Il Collegio di Vigilanza può inoltre deliberare modifiche e/o integrazioni all'accordo con riferimento all'intervento e alle azioni, per favorire l'integrale realizzazione della Proposta, quali la rimodulazione del cronoprogramma la modifica del piano finanziario (nel rispetto, con riferimento alle risorse del cofinanziamento locale di cui alla Tabella 3 dell'art. 5, delle percentuali minime riportate in nota nel medesimo art. 5), la modifica/integrazione dei soggetti partecipanti, nonché altre modifiche che non alterino il perseguimento degli obiettivi, la localizzazione e la tipologia dell'opera.

Le seguenti modifiche non necessitano di approvazione da parte del Collegio di Vigilanza ma di una mera comunicazione tramite pec ([pru@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:pru@postacert.regione.emilia-romagna.it)):

- Variazioni del QTE che non comportino variante sostanziale ex art. 106 D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- Sostituzione di beni e/o servizi relativi ad azioni immateriali con altri beni e servizi simili o funzionalmente equivalenti.

Il Collegio di Vigilanza si riunisce su convocazione del Responsabile regionale, qualora la Regione riscontri che l'attuazione della Proposta, per quanto riguarda l'intervento e le azioni programmate, non proceda conformemente ai contenuti del presente accordo. Il Responsabile comunale della Proposta può, a sua volta, richiederne la convocazione alla Regione, qualora ne ravvisi la necessità. La conseguente riunione dovrà tenersi entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta.

In taluni casi il Collegio di Vigilanza può operare nella forma semplificata di seguito descritta.

Dopo averle concordate con il proprio referente tecnico regionale, il Responsabile comunale della Proposta, in qualità di componente del Collegio di Vigilanza, comunica al Responsabile regionale tramite pec all'indirizzo [pru@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:pru@postacert.regione.emilia-romagna.it) eventuali modifiche al Contratto di Rigenerazione Urbana, con riguardo in particolare (l'elencazione che segue non è tassativa):

- allo scostamento debitamente motivato di uno o più termini del cronoprogramma complessivo di cui alle tabelle 1 e 2 dell'art. 4 del CRU, fermo restando il rispetto:
  - del termine massimo per addivenire all'affidamento dei lavori fissato **entro 12 mesi dalla data dell'atto di concessione del contributo;**
  - del termine massimo di fine lavori e di collaudo fissato al **31/12/2025** per l'intervento ammesso a contributo;
- a modifiche al quadro economico conseguenti ad eventuali ribassi di gara, relativamente all'intervento ammesso a contributo, considerato che detti ribassi fino al collaudo possono essere utilizzati per il medesimo intervento mediante rimodulazione del relativo quadro economico, nei limiti e secondo le modalità di cui al Dlgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e al punto 5.4 dell'allegato 4/2 al Dlgs. 118/2011 e ss.mm. ii..

Il Responsabile regionale risponderà tramite PEC all'indirizzo scrivente, mediante nota in forma di verbale della deliberazione del Collegio di Vigilanza assunta mediante procedura scritta.

Eventuali modifiche ai contenuti dell'accordo che eccedano quanto sopra riportato e alterino in modo sostanziale la Proposta per la rigenerazione urbana e il quadro economico di cui al precedente art. 5, se necessarie per portare a compimento la Proposta stessa, saranno approvate dagli enti sottoscrittori, in forma di accordo integrativo, secondo

la stessa procedura di approvazione del presente accordo.

## Art. 11 - Inadempimento

Relativamente all'intervento oggetto di contributo pubblico, in caso di inadempimento del soggetto attuatore rispetto a quanto previsto dal presente accordo, non risolvibile attraverso le procedure di cui al precedente art. 10, la Regione contesterà l'inadempienza con diffida ad adempiere agli impegni assunti entro un congruo termine, comunque non inferiore a giorni venti (20). La diffida vale anche quale formale avvio del procedimento, ai sensi degli articoli 7 e seguenti della legge n. 241/1990.

Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma, la Regione, in caso di grave inadempimento tale da precludere la corretta attuazione del presente accordo di programma, avvierà senza indugio il procedimento di revoca del contributo, dandone contestuale comunicazione al Comune, anche quale atto conclusivo del procedimento di autotutela, ai sensi della legge n. 241/1990, e al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

## Art. 12 - Monitoraggio della Proposta per la rigenerazione urbana

Il monitoraggio è finalizzato a verificare in sede locale l'efficienza nel programmare, realizzare, gestire e controllare nel tempo gli effetti e le ricadute degli interventi e delle azioni avviate con la Proposta di rigenerazione urbana, verificandone l'efficacia in relazione agli obiettivi specifici individuati.

In questo contesto, il monitoraggio costituisce anche opportunità per migliorare il coordinamento e la gestione di differenti interventi e azioni in corso, mediante forme flessibili e adattabili al processo di attuazione.

L'attenzione è posta in particolare alla rappresentazione in forma sintetica degli obiettivi di qualità - avendo come riferimento quelli individuati nella Proposta - attraverso indicatori e scale valoriali che sappiano restituire alle Amministrazioni e ai cittadini la qualità misurata e percepita del sistema urbano. La coerenza tra il sistema di raccolta ed elaborazione dei dati e la significatività degli indicatori, costituisce elemento imprescindibile per l'efficacia del sistema di monitoraggio.

Il Comune si impegna a trasmettere con cadenza annuale un Rapporto di monitoraggio alla Regione, concordandone preliminarmente i contenuti essenziali e gli indicatori per la qualità urbana, a far data dalla sottoscrizione del presente accordo e per i tre anni successivi al completamento della Proposta.

Negli ulteriori due anni successivi al termine del monitoraggio il Comune provvede a comunicare alla Regione significative variazioni d'uso fornito che alterino le finalità della Proposta.

Il Rapporto di monitoraggio è costituito da una relazione dove vengono riportati gli impatti rilevati dall'attuazione dell'intervento, attraverso un monitoraggio degli indicatori previsti per la qualità urbana e, fino all'approvazione degli atti di collaudo, lo stato di avanzamento dei lavori, gli scostamenti rilevati rispetto al cronoprogramma, i motivi dei ritardi e le possibili soluzioni per superare le criticità rilevate.

La Regione si impegna a monitorare, anche successivamente al completamento delle opere, ed attraverso apposite schede di rilevazione, l'efficacia degli interventi e delle azioni che costituiscono la strategia per la riqualificazione urbana sulla base dei dati contenuti nei rapporti di monitoraggio trasmessi dal Comune, provvedendo alla loro elaborazione ed alla pubblicazione sul sito web regionale di un report annuale di sintesi sullo stato di attuazione del Bando RU, sugli impatti rilevati e sull'efficacia degli interventi e delle azioni proposte e sull'evoluzione dei livelli di qualità urbana in Regione, per la formazione di indirizzi volti alla definizione di processi e azioni efficaci e di indicatori utili al perseguimento di uno sviluppo sostenibile del territorio

#### Art. 13 - Durata ed efficacia dell'accordo

Il presente accordo resterà efficace sino alla completa realizzazione dell'intervento e delle azioni funzionali alla sua piena e concreta attivazione.

I rapporti giuridici fra il Comune ed i terzi, relativi alla realizzazione delle opere e degli interventi previsti in progetto, nonché quelli relativi alla gestione delle attività di progetto, in quanto derivati dal presente contratto di rigenerazione urbana si intendono automaticamente risolti, senza che sia necessario attivare il relativo procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990, laddove venga meno l'efficacia del presente contratto, in applicazione di quanto ivi stabilito e in quanto previsto dal codice civile, in quanto applicabile.

#### Art. 14 - Modalità di approvazione e pubblicazione dell'accordo

Il presente Accordo di programma, una volta sottoscritto dal Sindaco o suo delegato, dal rappresentante della Regione individuato nella deliberazione della Giunta regionale n. 1783 del 24/10/2022 viene approvato con decreto del Sindaco e diventa efficace dalla data di pubblicazione del decreto sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

Letto, confermato e sottoscritto

Per il Comune di Alfonsine, Riccardo Graziani (*firmato digitalmente*)

Per la Regione Emilia-Romagna, Paolo Ferrecchi (*firmato digitalmente*)

## Allegati

- ALLEGATO A: Planimetria di individuazione dell'intervento (Scala 1:500)
- ALLEGATO B: Scheda di sintesi del progetto di gestione

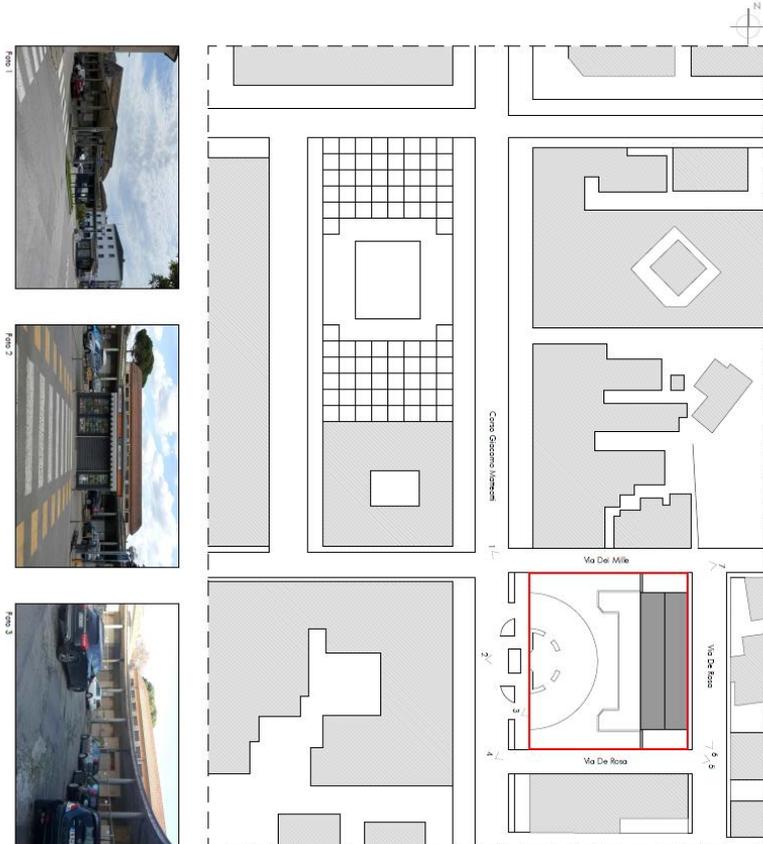
Comune di Alfonsine  
Fono (Demanio - L. 488/1 - Altravalle - Pd)

ALLEGATO A

PLANIMETRIA  
DI INDIVIDUAZIONE  
DELL'INTERVENTO

Scala  
1 : 500

emissione  
12 agosto 2022



## SCHEMA DI SINTESI DEL PROGETTO DI GESTIONE

ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
<b>Oggetto</b>	PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA ESTERNA E DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX MERCATO COPERTO DI ALFONSINE"
<b>Superficie Complessiva degli usi previsti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• servizi collettivi di quartiere (declinare rispetto a usi previsti): 171 mq (sala polivalente piano primo + locali ad uso collettivo piano terra e primo)</li> <li>• residenziali: 0 mq</li> <li>• commerciali: 487 mq (tutti i locali del piano terra con relativi servizi + sala farmacia piano primo)</li> <li>• aree aperte: 185 + 853 + 351 = 1389 mq (rispettivamente porticato circolare + area a prato verde + terrazza)</li> </ul>
<b>Elementi qualitativi minimi in termini di sostenibilità ambientale, miglioramento sismico e risparmio energetico a favore della riduzione dei costi di gestione</b>	<p>I materiali utilizzati per la progettazione delle opere sono stati scelti con l'obiettivo di perseguire la massima sostenibilità ambientale e garantiscono eccellenti livelli di risparmio energetico (con prestazioni superiori ai requisiti minimi previsti dalla legge), nonché elevata durabilità nel tempo, con la finalità di ridurre i costi di gestione per il funzionamento delle attività ospitate e limitare la necessità di interventi di manutenzione durante il ciclo di vita utile dell'edificio.</p> <p>Il nuovo edificio sarà dotato da impianti tecnologici eco-sostenibili, attraverso l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili, in grado di ridurre l'impatto ambientale dell'intervento edilizio in tutte le fasi: cantieristiche, produttive, manutentive e di dismissione. Le caratteristiche principali saranno quelle di risparmio energetico e ritenzione di calore, assenza di sostanze nocive nelle componenti, stabilità chimica e bassa emissività nel ciclo di vita, riciclabili o smaltibili limitando l'impatto ambientale.</p> <p>Sulla copertura del volume del piano primo sarà installato un impianto fotovoltaico, capace di sostenere i consumi d'uso corrente durante l'anno e di provvedere alle diverse luminosità necessarie all'organizzazione di eventi nello spazio pubblico centrale.</p>

ELEMENTI MINIMI DEL SERVIZIO	
<i>(Da far confluire come impegni del soggetto gestore. Nel caso in cui la gestione sia affidata a soggetti diversi, duplicare le parti necessarie a chiarire questo aspetto.)</i>	
<b>Contenuti essenziali del servizio da offrire</b>	SERVIZIO FARMACEUTICO E SOCIOSANITARIO
<b>Numero utenti (minimo)</b>	Il servizio farmaceutico e sociosanitario del Comune di Alfonsine è attualmente costituito da tre farmacie (una comunale e due private) che servono un bacino di utenza di circa 11.500 abitanti.

<b>Requisiti minimi dell'utenza</b>	La farmacia comunale (RAVENNA FARMACIE S.R.L), per lo svolgimento della propria attività, attualmente utilizza una porzione dei locali posti al piano terra del palazzo Municipale, per una superficie pari a circa 185 mq. I locali suddetti sono concessi in uso attraverso apposito contratto di locazione. L'intenzione dell'Amministrazione è quella di destinare una parte degli spazi della nuova struttura rigenerata al trasferimento della farmacia comunale, mettendo a disposizione della stessa una superficie più ampia rispetto a quella attuale, pari a circa 325 mq, al fine di poter ampliare e potenziare il servizio.
<b>Canone per l'utenza (EVENTUALE)</b>	L'uso dei locali della nuova struttura rigenerata, da destinare al trasferimento della farmacia comunale, verrà concesso attraverso l'aggiornamento/rinnovo del contratto di locazione in essere in scadenza al 31/12/2026 con rinnovo previsto di ulteriori sei anni. Il canone di locazione attualmente applicato, già rimodulato nell'anno 2021 e commisurato ai locali ad oggi assegnati a Ravenna farmacie, ammonta a € 24.962,32 + IVA al 22%.
<b>Risultati attesi</b>	Ampliamento, potenziamento e ammodernamento del servizio farmaceutico e socio-sanitario.

#### ELEMENTI MINIMI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO GESTORE

*(Da far confluire come impegni del soggetto gestore. Nel caso in cui la gestione sia affidata a soggetti diversi, duplicare le parti necessarie a chiarire questo aspetto.)*

<b>Tipologia del Soggetto gestore</b>	RAVENNA FARMACIE S.R.L.  Nata da una delibera del Consiglio Comunale di Ravenna con la denominazione "Azienda Speciale Farmacie Comunali Ravenna", nel 1970 Ravenna Farmacie iniziò l'attività con la gestione delle prime quattro farmacie. Dal 1970 ad oggi le farmacie sono diventate sedici e le attività si sono notevolmente ampliate in un'ottica di diffusione capillare del servizio farmaceutico e di attenzione ai bisogni della collettività. Nel luglio del 2005 avviene la trasformazione da Azienda Speciale in S.r.l con la nuova Ragione Sociale: "Ravenna Farmacie S.r.l.".
<b>Procedura di selezione del gestore</b>	Il comune ha formalizzato e approvato con Deliberazione di Giunta n. 107 del 30/11/2021 un "PATTO DI INTENTI RECIPROCO" con Ravenna Farmacie s.r.l. al fine di destinare una parte degli spazi della nuova struttura al trasferimento della Farmacia Comunale, che attualmente utilizza, per lo svolgimento della propria attività, una porzione dei locali posti al piano terra del Palazzo Municipale, locali concessi in uso attraverso apposito contratto di locazione.
<b>Durata del servizio del soggetto gestore</b>	L'uso dei locali della nuova struttura rigenerata, da destinare alla farmacia comunale, verrà concesso attraverso l'aggiornamento/rinnovo del contratto di locazione in essere in scadenza al 31/12/2026 con rinnovo previsto di ulteriori sei anni ovvero sino al 31/12/2032.
<b>Canone a carico del gestore (EVENTUALE)</b>	Nel "PATTO DI INTENTI RECIPROCO", di cui sopra, il Comune si è impegnato a mantenere invariato il canone di locazione attualmente applicato, già rimodulato nell'anno 2021 e commisurato ai locali ad oggi assegnati a Ravenna

	farmacie, che ammonta a € 24.962,32 + IVA al 22%.
<b>Durata massima della convenzione del contratto</b>	Fino al 31/12/2032 con possibilità di ulteriore rinnovo.
<b>Modalità di aggiudicazione ed elementi minimi per la selezione del gestore</b>	Come già specificato sopra l'uso dei locali della nuova struttura rigenerata, da destinare alla farmacia comunale, verrà concesso attraverso l'aggiornamento/rinnovo del contratto di locazione in essere.