



**COMUNE  
DI  
MIRANDOLA**  
Provincia di Modena

**DETERMINAZIONE DEL  
SETTORE 2 TERRITORIO AMBIENTE E LAVORI PUBBLICI**

**Servizio Fabbricati e Verde Pubblico**

**Nr. 623 DEL 07/07/2026**

Proposta N. 659/

<b>OGGETTO:</b>	<b>SISMA 2012- INTERVENTO DI RESTAURO E RIPRISTINO CON MIGLIORAMENTO SISMICO DEL TEATRO NUOVO DI MIRANDOLA (MO) SITO IN PIAZZA DELLA COSTITUENTE N. 7 – CUP I87F14000000002 CIG 7967743586: PROROGA TERMINI DI ULTIMAZIONE LAVORI</b>
-----------------	---

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO / IL DIRIGENTE

Premesso che:

- i gravi eventi sismici succedutisi a partire dal 20 maggio 2012 hanno causato danni notevoli agli immobili ubicati nel territorio del Comune di Mirandola tra cui il Teatro Nuovo sito in piazza della Costituente n. 7;
- l'edificio presenta un quadro fessurativo grave il cui danneggiamento ha coinvolto in particolar modo le porzioni più elevate del fabbricato, mettendo in luce non solo i danni e le carenze strutturali, ma importanti criticità funzionali ed impiantistiche;
- i danni riscontrati, principalmente per quelle porzioni di struttura che hanno subito elevata deformazione o che hanno evidenziato la presenza di importanti carenze strutturali, rendono necessari interventi di restauro e ripristino con miglioramento sismico, concepiti in modo da consentire anche un ripristino evolutivo della struttura, orientato al rilancio della funzione teatrale, all'efficientamento e al risparmio energetico, alla eliminazione delle barriere architettoniche, al parziale rifacimento degli impianti e loro adeguamento alle normative vigenti;
- l'intervento è inserito nel Programma Opere Pubbliche e Beni Culturali e Piani Annuali 2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020 delle Opere Pubbliche Beni Culturali Edilizia Scolastica e Università con il Numero d'Ordine 14508;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 04/02/2016 è stato approvato il Progetto Preliminare redatto ai sensi dell'art. 93, comma 3 del D. Lgs. 163/2006 dell'intervento di restauro e ripristino con miglioramento sismico del Teatro Nuovo di Mirandola (MO) sito in piazza della Costituente n. 7;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 08/06/2017 è stato approvato il progetto definitivo redatto ai sensi dell'art. 23 comma 7 del D. Lgs. n. 50/2016, dell'intervento di restauro e ripristino con miglioramento sismico del Teatro Nuovo di Mirandola (MO) sito in piazza della Costituente n. 7;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 14/02/2019 e n. 131 del 08/06/2019 è stato approvato il progetto esecutivo redatto ai sensi dell'art. 23 comma 8 del D. Lgs. n. 50/2016 dell'intervento di restauro e ripristino con miglioramento sismico del Teatro Nuovo di Mirandola (MO) sito in piazza della Costituente n. 7 per un importo complessivo di € 4.468.596,07, di cui € 3.067.933,63 per lavori, € 177.454,90 per oneri della sicurezza ed € 1.223.207,54 per somme a disposizione dell'Amministrazione;
- con Decreto del Commissario Delegato n. 165 del 25/01/2019 sono stati assegnati € 4.387.092,30 per l'esecuzione dei lavori autorizzati oltre ad € 81.503,78 provenienti da donazioni/SMS;
- con determinazione dell'U.C.M.A.N. n. 519 del 10/07/2019 sono state approvate le risultanze di gara, con cui si è proposto l'aggiudicazione dell'appalto alla Costituenda ATI: Edilstrade Building spa (CF 00103110334) – Piacenza, Kairos Restauri snc di Luca Zappettini & C. (CF 05952180965) – Milano, Mei Tecnologie e Costruzioni srl (CF 02799780362) – Bologna che, tenuto conto del punteggio attribuito all'offerta tecnica pari a 93,45 e con un ribasso del 8,76% ha presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale di Mirandola, determinando l'importo dell'affidamento in complessivi € 2.976.637,54, di cui € 177.454,90 per oneri per la sicurezza;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 10/02/2020 sono state approvate le migliori offerte dalla ditta in sede di gara;
- in data 05/03/2020 con atto Rep. 30334 è stato sottoscritto il contratto di appalto;
- in data 07/05/2020 sono stati consegnati i lavori dell'intervento di restauro e ripristino con miglioramento sismico del Teatro Nuovo di Mirandola all'ATI Edilstrade Building spa, Kairos Restauri snc di Luca Zappettini & C., Mei Tecnologie e Costruzioni srl, come risulta da verbale di consegna dei lavori firmato in pari data;
- con determinazione dirigenziale n. 62 del 24/02/2021 è stata approvata la perizia di variante n. 1 redatta ai sensi dell'art. 149 comma 2 e 106 comma 1 lettera a) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- con determina n. 148 del 06/04/2021 sono stati affidati all'ATI Edilstrade Building spa (CF 00103110334) – Piacenza, Kairos Restauri snc di Luca Zappettini & C. (CF 05952180965) – Milano, Mei Tecnologie e Costruzioni srl (CF 02799780362) – Bologna, i lavori relativi alle opere

di variante, approvate con determinazione dirigenziale per un importo, al netto del ribasso d'asta, di € 128.341,98 elevando l'importo contrattuale da € 2.976.637,54 ad € 3.104.979,52, comprensivi degli oneri di sicurezza, oltre ad iva al 10%;

- con determinazione dirigenziale n. 252 del 18/05/2021 è stata approvata la perizia di variante n. 2 redatta ai sensi dell'art. 149 comma 2 e 106 comma 1 lettera a) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- con determina dirigenziale n. 260 del 20/05/2021 sono stati affidati i lavori di cui alla perizia di variante n. 2 all'ATI Edilstrade Building spa, Kairos Restauri snc di Luca Zappettini & C., Mei Tecnologie e Costruzioni srl, con una maggiore spesa, al netto del ribasso di gara, di € 49.491,79 oltre IVA al 10%, comprensivo degli oneri per la sicurezza;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 04/12/2023 è stata approvata la perizia di variante n. 3 redatta ai sensi degli artt. 106, comma 1, lettera c) e 149, comma 2, del D. Lgs.50/2016 e s.m.i.
- con determina dirigenziale n. 18 del 24/01/2024 sono stati affidati i lavori di cui alla perizia di variante n. 3 all'ATI Edilstrade Building spa (CF 00103110334) – Piacenza, Kairos Restauri snc di Luca Zappettini & C. (CF 05952180965) – Milano, Mei Tecnologie e Costruzioni srl (CF 02799780362) – Bologna, come di seguito:
  - € 620.883,47 per lavori aggiuntivi al netto del ribasso d'asta del 8,76% oltre IVA al 10% e così per complessivi € 682.971,82, rientrante nel limite del 20%;
  - € 173.801,70 per lavori aggiuntivi da realizzare a scomputo delle opere di miglioria offerte dall'impresa in fase di gara dell'importo complessivo di € 371.691,17;
- l'intervento è eseguito dal Comune di Mirandola in qualità di "Soggetto Attuatore" in forza e delega della delibera assembleare del condominio "Teatro Nuovo" del 03/12/2013;
- il Teatro Nuovo è tutelato ope legis ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 comma 1 e 12 del D.Lgs 42/2004.

#### Visti:

- gli incarichi conferiti per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, direzione lavori e collaudo tecnico – amministrativo – contabile, statico delle strutture, funzionale degli impianti in corso d'opera e finale per i lavori di restauro e ripristino con miglioramento sismico del Teatro Nuovo di Mirandola, sito in piazza della Costituente n. 7 ai progettisti di seguito riportati:
  - Arch. Adriano Lazzari, con studio tecnico in Ferrara, (C.F. LZZDRN50E13D548P - P.IVA 01001480381) per la progettazione architettonica;
  - Ing. Mario Fiorini con studio tecnico in Ferrara, (P.IVA 01676980384) per la progettazione strutturale;
  - P.I. Pompilio Zambonini, con studio tecnico in Ferrara, (P.IVA 00812350387) per la progettazione impiantistica;
  - Arch. Michele Maini, con studio tecnico in Ferrara, (P.IVA 01689150389) per l'attività di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed inizialmente in fase di esecuzione (a cui è seguita rinuncia);
  - Arch. Henry Gallamini, con studio tecnico in Ferrara (P.IVA 01682240385) per l'attività di direzione lavori e redazione degli atti di contabilità;
  - RTP Ing. Mauro Cuoghi con studio tecnico in Modena (P.IVA 02299290367), mandatario, e restauratore Claudio Candini, di Castelfranco Emilia (P.IVA 02842270361), mandante, per il collaudo tecnico-amministrativo-contabile, statico delle strutture, funzionale degli impianti, in corso d'opera e finale;
  - Geom. Andrea Silvestri, con sede legale in Via per San Felice, 95 - 41031 Camposanto (MO) – (P.IVA: 02214740363 - PEC: andrea.silvestri1@geopec.it) per l'incarico di coordinatore della sicurezza in esecuzione a seguito di rinuncia dell'Arch. Michele Maini.

#### Considerato che:

- per la redazione del progetto si sono rese necessarie indagini preliminari e studi specifici, pertanto:
- con determina n. 69 del 17/02/2014 si conferiva l'incarico alla società Giancarlo Maselli s.r.l. con sede a Nonantola, via Guercinesca Est 72, codice fiscale: 03302850361 per l'esecuzione di

indagini strutturali propedeutiche alla redazione del progetto di ripristino e recupero del "Teatro Nuovo" di Mirandola;

- con determina n. 79 del 21/02/2014 si conferiva l'incarico alla società Zenith Ingegneria Srl con sede in Ferrara, via del Mulinetto n. 35, P.Iva 01724200389 per l'esecuzione di rilievo con Laser Scanner propedeutico alla redazione del progetto di ripristino e recupero del "Teatro Nuovo" di Mirandola;
- con determina n. 97 del 04/03/2014 si conferiva l'incarico allo Studio Tecnogeo - geologo dott. Riccardo Triches con sede in Carpi (MO) via Pascoli, 53 per la redazione di uno studio geognostico, geofisico e stesura di relazione geologico - tecnica e analisi sismica con livello di approfondimento relativo ai lavori di ripristino funzionale con miglioramento sismico del Teatro Nuovo;
- con determina n. 110 del 14/03/2014 si conferiva l'incarico alla Ditta G.R.R.A.S. di Gian Oberto Gallieri con sede in Ferrara (FE) Via Vignatagliata, 81/83 codice fiscale: GLLGBR42D02D548L) per la redazione di schede tecniche di restauro attraverso indagini ed analisi dei fenomeni di degrado finalizzate alla conservazione e ripristino del Teatro Nuovo Mirandola;
- con determina n. 359 del 25/08/2016 si affidava l'esecuzione di prove in situ, indagini sui materiali, indagini e rilievi delle strutture a LiFE Laboratori Ingegneria Ferrara S.r.l. di Ferrara, Via Palestro n. 25 (P.Iva 01904060389, PEC lifecert@pec.it).
- con determina n. 603 del 18/10/2021 si conferiva l'incarico Ing. Sara Zatelli con studio tecnico in via Acquedotto n. 11 – Francolino FE, (C.F. e P.IVA 01394440380D) l'incarico professionale per la redazione della valutazione acustica del fabbricato;
- con determina n. 171 del 13/03/2024 si integrava la prestazione per l'esecuzione di indagini sugli appoggi delle capriate lignee a LiFE Laboratori Ingegneria Ferrara S.r.l. di Ferrara, Via Palestro n. 25 (P.Iva 01904060389, PEC lifecert@pec.it).

Considerato che:

- i lavori sono stati consegnati in data 07/05/2020 così come risulta dal verbale di consegna dei lavori di pari data, all'impresa Edilstrade Building spa (CF 00103110334) Capogruppo dell'ATI Kairos Restauri snc di Luca Zappettini & C. (CF 05952180965) e Mei Tecnologie e Costruzioni Srl (CF 02799780362);
- con la perizia di Variante n. 3 il termine di ultimazione dei lavori risulta essere il 05/01/2025;
- con determina n.1213 del 30.12.2024 è stata autorizzata una proroga dei termini, fissando la data per la conclusione dei lavori il 09/08/2025;
- con determina n.607 del 16.07.2025 è stata autorizzata una proroga dei termini, fissando la data per la conclusione dei lavori il 30/11/2025;
- con determina n.999 del 11/11/2025 è stata autorizzata una proroga dei termini, fissando la data per la conclusione dei lavori il 31/03/2026;
- con determina n.171 del 05/03/2026 è stata autorizzata una proroga dei termini, fissando la data per la conclusione dei lavori il 31/07/2026.

Dato atto che:

- l'Impresa Edilstrade Building spa (CF 00103110334) Capogruppo dell'ATI Kairos Restauri snc di Luca Zappettini & C. (CF 05952180965) e Mei Tecnologie e Costruzioni Srl (CF 02799780362), con Prot. PEC n.0028418 del 25/06/2026 ha inviato richiesta di proroga dei tempi per l'ultimazione dei lavori al 30/11/2026;
- il Direttore dei Lavori, Arch. Henry Gallamini, con nota prot. n. 0029195 del 30/06/2026, viste le ragioni poste a base della richiesta effettuata dall'Impresa Edilstrade Building spa (CF 00103110334) Capogruppo dell'ATI Kairos Restauri snc di Luca Zappettini & C. (CF 05952180965) e Mei Tecnologie e Costruzioni Srl (CF 02799780362), accoglie la richiesta avanzata della proroga dei tempi contrattuali, con una nuova scadenza contrattuale al 30/11/2026;
- il Responsabile del Procedimento, Arch. Michela Di Leva, vista la richiesta del Direttore dei Lavori, Arch. Henry Gallamini, ha espresso parere favorevole alla proroga dei tempi contrattuali;
- la scadenza del tempo utile per l'esecuzione dei lavori risulta pertanto differita al 30/11/2026.

Per le motivazioni sopra esposte si rende pertanto necessario autorizzare la proroga in parola.

Dato atto che il presente provvedimento di gestione risponde alle necessità di attuazione dei programmi di attività di competenza del Settore Lavori Pubblici, Servizio Fabbricati e Verde.

Su proposta del responsabile del procedimento, designato nella persona dell'Arch. Michela Di Leva.

Acquisito il parere favorevole sul presente provvedimento del Responsabile del Servizio Fabbricati e Verde pubblico, arch. Michela Di Leva.

Precisato che il presente atto è adottato dal Dirigente del Settore II ing. Andrea Lui, nominato con atto del Sindaco n. 124 del 25-8-2023 di conferimento dell'incarico dirigenziale sul Settore II.

Rilevato che, in capo a suddetti soggetti, non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi.

Visti:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 136 del 22.12.2025 di approvazione della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2026-2028;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 137 del 22.12.2025 di approvazione del Bilancio di previsione 2026-2028;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 21.01.2026 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028.

## **DETERMINA**

richiamate le premesse al presente atto che ne costituiscono parte integrante e sostanziale,

1. di concedere all'Impresa Edilstrade Building spa (CF 00103110334) Capogruppo dell'ATI Kairos Restauri snc di Luca Zappettini & C. (CF 05952180965) e Mei Tecnologie e Costruzioni Srl (CF 02799780362) una proroga dei termini, fissando la data per la conclusione dei lavori il giorno 30/11/2026;
2. di dare atto che la predetta proroga viene concessa a condizione che l'impresa non possa accampare diritti o pretese di sorta che siano in contrasto con le condizioni di contratto;
3. di portare a conoscenza il Direttore dei Lavori, Arch. Henry Gallamini, con studio tecnico in Ferrara (P.IVA 01682240385), dell'adozione del presente provvedimento al fine di effettuare i successivi adempimenti di rispettiva competenza previsti dalla normativa di settore vigente;
4. di dare atto che alla procedura in parola sono stati attribuiti i seguenti codici: CUP I87F14000000002 - CIG 7967743586;
5. di dare atto che il presente provvedimento, nel rispetto dell'art.1 comma 32 della Legge n.190/1992, dell'art.37 comma 1 del D.Lgs. 33/2013, verrà pubblicato sul sito del Comune di Mirandola nella sezione "Amministrazione Trasparente/Provvedimenti/Provvedimenti dirigenti amministrativi";
6. di dare atto che il presente provvedimento verrà trasmesso al Responsabile del Servizio Ragioneria per il visto di competenza.

Il Dirigente

**Andrea Lui**

*(Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs 82/2005)*

