

STU Reggiane s.p.a.  
Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria  
Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia società per azioni  
**capitale sociale deliberato euro 14.650.879 sottoscritto euro 6.587.558,31**  
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. 108 DEL  
27 AGOSTO 2019

L'anno 2019 (duemiladiciannove), addì 27(ventisette) del mese di agosto, alle ore 17.00 in Reggio nell'Emilia, presso gli uffici del Tecnopolo di Reggio Emilia, in 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 Emilia, Piazza Camillo Prampolini n. 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

**Severina Di Comite**, nata a Bari BA il giorno 16 ottobre 1965, residente in Reggio nell'Emilia RE alla via Ponte Besolario 2, codice fiscale DCM SRN 65R56 A662 K, Consigliere, , presente mediante mezzo di telecomunicazione ai sensi del comma 28.7 dell'articolo 28 dello Statuto;

**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, presente mediante mezzo di telecomunicazione ai sensi del comma 28.7 dell'articolo 28 dello Statuto;
- Sindaco dott.ssa **Elena Iotti**, nata a Reggio Emilia RE il 15.10.1979, codice fiscale TTILNE79R55H223E, presente mediante mezzo di telecomunicazione ai sensi del comma 28.7 dell'articolo 28 dello Statuto
- Sindaco dott.ssa **Elena Fedolfi**, nata a Scandiano RE il 12.02.1976, codice fiscale FDL LNE 76B52 I496Z, presente mediante mezzo di telecomunicazione ai sensi del comma 28.7 dell'articolo 28 dello Statuto

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. Costata 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. "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE" nel Comune di Reggio Emilia finanziato nell'ambito del "Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" DPCM 25 maggio 2016. Criticità in ordine all'attuazione di alcuni interventi e conseguenti proposte di modifica (rimodulazione delle risorse e proroga dei tempi) da*

*sottoporre al Comune di Reggio Emilia per le opportune deliberazioni e il successivo inoltro di quanto deliberato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri.*

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 all'argomento posto all'ordine del giorno.

Preliminarmente rispetto alla trattazione del punto all'ordine del giorno, prende la parola il Consigliere delegato Luca Torri, il quale, ripercorrendo i principali passaggi legati al finanziamento Bando Periferie, fornisce al Consiglio un aggiornamento in merito alla evoluzione del quadro normativo e convenzionale nonché alle azioni intraprese dalla società e dal Comune, il tutto secondo quanto di seguito sintetizzato:

- con il "*Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia*", istituito dall'articolo 1 comma 974 della legge 28 dicembre 2015 n. 208, nonché il D.P.C.M. 25 maggio 2016 (in GURI 1 giugno 2016 n. 127), la Presidenza del Consiglio dei Ministri ha approvato il bando che definisce "*le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia*";
- con la delibera numero 12/2016 in data 22 luglio 2016 il Consiglio di Amministrazione di STU Reggiane s.p.a. ha approvato la partecipazione al bando di cui al precedente punto e ha proposto all'Amministrazione comunale la candidatura di progetti di riqualificazione urbana afferenti l'Area Reggiane, dichiarando la propria disponibilità all'attuazione dei progetti medesimi nel caso in cui il Comune di Reggio Emilia avesse deliberato di partecipare al bando;
- con la delibera di Giunta Comunale ID n. 153 del 25/08/2016 il Comune ha approvato i progetti di fattibilità tecnico ed economica di immobili dell'ambito "*ex Officine meccaniche reggiane*" e dell'ambito "*Quartiere storico Santa Croce*" ai fini della candidatura al bando;
- con la delibera di Giunta Comunale ID n. 154 del 25/08/2016 il

Comune di Reggio Emilia: (i) ha deliberato la partecipazione al Bando pubblicato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri; (ii) ha approvato il progetto da candidare al Bando; (iii) ha approvato gli schemi dell'Atto di Accordo con STU Reggiane s.p.a. e delle intese con i singoli proponenti in relazione ad interventi di interesse pubblico su immobili privati individuati a seguito di manifestazione di interesse;

- la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune di Reggio Emilia hanno sottoscritto digitalmente in data 09/01/2018 la Convenzione, successivamente registrata alla Corte dei Conti in data 26/03/2018, per l'attuazione del Progetto "Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere storico Santa Croce", progetto che, in relazione ad un totale complessivo degli interventi pari a euro 46.769.413 , prevede un finanziamento per euro 17.811.853 € da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri a valere sul programma straordinario di intervento "Bando Periferie";
- in data 8 maggio 2018, a mezzo scrittura privata acquisita al protocollo generale del Comune al n. 58565, il Comune e STU Reggiane hanno stipulato, nel testo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46 I.D. in data 7 maggio 2018, il *"Secondo addendum alla convenzione ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 stipulata in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia", (per brevità, "Secondo Addendum")*;
- con la stipula del Secondo Addendum, all'esito della sottoscrizione della Convenzione 2017 e nelle more della approvazione del *"PRU\_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce"*, le Parti, sviluppando le intese contenute nell'Atto di Accordo 2016, hanno inteso disciplinare tra loro, condizionatamente alla approvazione del *"PRU\_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce"* e ferma restando

la autonoma validità ed efficacia della convenzione urbanistica di attuazione di esso PRU una volta che la stessa fosse stipulata, le modalità di svolgimento delle attività finalizzate alla attuazione del "Programma di Riqualificazione Urbana PRU\_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" fissando gli obblighi reciproci, al fine di garantire l'autonomia gestionale della STU, il contemporaneo attingimento degli obiettivi di interesse pubblico sottesi all'Intervento, la miglior salvaguardia del Comune quale assunto diretto, nei confronti della Presidenza del Consiglio dei Ministri, degli obblighi derivanti dalla Convenzione 2017 in relazione alla attuazione e al finanziamento del Progetto;

- nelle more della approvazione del "PRU\_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" il Governo ha adottato il d.l. 25 luglio 2018 n. 91 "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative", decreto legge che, all'articolo 13, disponeva: "all'articolo 1, comma 1072, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, ultimo periodo, le parole da «sono da adottare» fino alla fine, sono sostituite dalle seguenti: «sono adottati entro il 31 ottobre 2018»";
- il d.l. 25 luglio 2018 n. 91 è stato convertito con modificazioni dalla legge 21 settembre 2018 n. 108 che, tra il resto, ha "premessò" al comma 1 (e unico) dell'articolo 13 del d.l. 91/2018, quattro nuovi commi, numerati da 01 a 04: per quanto qui di rilievo, il comma 02, "premessò" nel corpo dell'articolo 13 del d.l. 91/2018, disponeva: "l'efficacia delle convenzioni concluse sulla base di quanto disposto ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 maggio 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 148 del 27 giugno 2017, nonché delle delibere del CIPE n. 2 del 3 marzo 2017 e n. 72 del 7 agosto 2017, adottate ai sensi dell'articolo 1, comma 141, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, è differita all'anno 2020. Conseguentemente, le amministrazioni competenti provvedono, ferma rimanendo la dotazione complessiva loro assegnata, a

*rimodulare i relativi impegni di spesa e i connessi pagamenti a valere sul Fondo per lo sviluppo e la coesione”;*

- la previsione normativa introdotta con legge 108/2018, di fatto, ha determinato il venir meno della disponibilità delle risorse finanziarie a copertura degli impegni assunti o dei quali era prevista l'assunzione da parte della STU con la Convenzione 2016, funzionali a dare attuazione alla Convenzione 2017 e agli interventi dalla stessa previsti;
- STU Reggiane, al fine di consentire la partecipazione del Comune al Bando e, in periodo successivo, al fine di consentire il rispetto del cronoprogramma previsto dalla Convenzione 2017, ha assunto, con risorse proprie, obbligazioni per importi significativi, aventi ad oggetto attività di progettazione, esecuzione di opere di bonifica prodromiche all'esecuzione degli Interventi, servizi in appalto;
- successivamente, la Conferenza Unificata Stato-Regioni nella seduta del 18 ottobre 2018, raggiungeva *“Accordo, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, concernente il Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni Capoluogo di Provincia”*, acquisito agli atti della Presidenza del Consiglio dei Ministri al Rep. Atti n. 108/CU del 18 ottobre 2018;
- l'atto di cui al precedente punto prevede e contempla *“l'opportunità che venga prevista nella legge di bilancio per il 2019 una serie di disposizioni in base alle quali: le convenzioni in essere con i 96 enti successivi ai primi 24, beneficiari delle risorse statali per il “piano periferie” producano nuovamente effetti finanziari dal 2019; tali effetti sono limitati al rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate e dovranno a tal fine essere adeguate le convenzioni esistenti; le risorse relative alle economie di spesa prodotte nel corso degli interventi rimangono nel Fondo di provenienza, per*

*essere destinate a interventi per spese di investimento dei Comuni e delle città metropolitane; le nuove disposizioni trovano copertura negli stanziamenti residui del Fondo sviluppo e coesione, con le stesse finalità; le convenzioni in essere debbono essere conseguentemente adeguate”;*

- il Comune di Reggio Emilia, nell’incertezza normativa determinata dalle disposizioni di cui ai precedenti punti, ma, al contempo, nella ferma volontà di procedere, per quanto possibile e nel pieno rispetto dei vincoli normativi, alla attuazione dell’intervento di rigenerazione e riqualificazione dell’ambito Reggiane/Santa Croce, ha approvato:
  - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 I.D. in data 3 dicembre 2018, il Programma di Riqualificazione Urbana denominato “PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce”, da attuarsi nei due stralci individuati come “1a.bis” e “1b”, in variante alla programmazione del POC, che si affiancano, integrandolo e ampliandolo, al “PRU\_IP-1a”,
  - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 136 I.D. in data 3 dicembre 2018, lo schema del Quinto Atto di Accordo con Iren Rinnovabili s.p.a. e lo schema del Terzo Addendum alla Convenzione ex art. 120 del TUEL, a valere tra esso Comune e STU Reggiane Spa, quale Soggetto attuatore del PRU\_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce finanziato parzialmente dal Bando Periferie;
  - gli atti approvati tramite la predetta deliberazione del Consiglio Comunale sottopongono l’attuazione delle azioni programmate alla condizione dell’effettivo recepimento da parte del Parlamento nella Legge di Bilancio 2019, di quanto previsto in sede di accordo raggiunto in Conferenza Unificata e alla conseguente stipula della Convenzione adeguata tra Presidenza del Consiglio dei Ministri e Comune di Reggio Emilia;
  - il Quinto Atto di Accordo e il Terzo Addendum sono stati stipulati in

data 14 e 15 dicembre 2018;

- la Legge di Bilancio n. 145 del 30 dicembre 2018, all'art. 1, comma 913, 914, 915 e 916, ha recepito il contenuto dell'accordo approvato dalla Conferenza Unificata in data 18 ottobre 2018;
- con comunicazione in atti del Comune di Reggio Emilia PG n. 36725 del 26/02/2019, la Presidenza del Consiglio dei Ministri ha inviato lo schema della Convenzione di modifica della convenzione relativa al Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia, da restituire firmata digitalmente, entro mercoledì 6 marzo 2019;
- la Giunta Comunale di Reggio Emilia con propria deliberazione n. 45 del 5/3/2019 ha provveduto alla approvazione dello schema di modifica alla Convenzione di cui sopra;
- in data 06/03/2019 con comunicazione in atti PG n. 41167 il Comune di Reggio Emilia ha provveduto all'invio della convenzione di modifica della convenzione debitamente sottoscritta dal Sindaco in data 05/03/2019, nonché copia dell'atto della Giunta Comunale di Reggio Emilia n.45 del 5/3/2019;
- in data 24/06/2019 mezzo PEC agli atti del Comune di Reggio Emilia con PG. n. 124509 è stato comunicato da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri l'avvenuto completamento del controllo preventivo di legittimità della Corte dei Conti, ai sensi della legge 14 gennaio 1994, come modificata dal d.l.23 ottobre 1996 n. 543, convertito dalla legge 20 dicembre 1996 n. 639, avvenuto in data 28/05/2019 (n. registrazione 1-1059) in relazione al decreto del Segretario Generale alla Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 08 aprile 2019 di approvazione della Convenzione di modifica.

Il Consigliere delegato evidenzia altresì al Consiglio come, in merito al finanziamento “Bando Periferie”:

- l’entrata in vigore della legge 21 settembre 2018 n. 108 di conversione del d.l. 91/2018, differendo all’anno 2020 l’efficacia della Convenzione conclusa dal Comune di Reggio Emilia con la Presidenza del Consiglio dei Ministri ha determinato: (i) la temporanea impossibilità di procedere all’affidamento dei lavori e dei servizi finanziati tramite le risorse del Bando Periferie; (ii) la conseguente sospensione dei termini previsti dal cronoprogramma dei lavori (parte integrante della Convenzione quale suo allegato) per l’intero periodo di durata del differimento dell’efficacia della Convenzione del “Bando Periferie”;
- l’intervenuta approvazione in data 08 aprile 2019 della Convenzione di modifica sottoscritta in data 21 marzo 2019, volta a disciplinare i rapporti tra il Comune e la Presidenza del Consiglio dei Ministri in relazione al Bando Periferie, in uno con la sua registrazione da parte della Corte dei Conti in data 28 maggio 2019, ha determinato, a far data dal 24 giugno 2019 (data in cui si è perfezionata la comunicazione in atti del Comune di Reggio Emilia PG n. 124509 di avvenuta registrazione alla Corte dei Conti della Convenzione di Modifica), il venir meno della temporanea impossibilità di procedere all’affidamento dei lavori e dei servizi finanziati o cofinanziati dal Bando Periferie e la conseguente cessazione del periodo di sospensione dei termini previsti dai cronoprogramma per l’attuazione degli interventi;
- il periodo di sospensione dell’efficacia della Convenzione sottoscritta digitalmente in data 09/01/2018 (registrata alla Corte dei Conti in data 26/03/2018), derivante dal differimento della sua efficacia all’anno 2020 disposto della legge 108/2018 di conversione del D. L. 91/2018, periodo protrattosi dal 21/09/2018 sino al 24/06/2019, ha determinato

di fatto una interruzione delle attività di natura tecnica ed amministrativa di STU Reggiane s.p.a. per circa 9 mesi.

Il Presidente ringrazia il Consigliere Delegato per il preliminare aggiornamento circa il finanziamento Bando Periferie e, passando alla trattazione del punto all'ordine del giorno (*"Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere Storico Santa Croce" nel Comune di Reggio Emilia finanziato nell'ambito del "Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" DPCM 25 maggio 2016. Criticità in ordine all'attuazione di alcuni interventi e conseguenti proposte di modifica (rimodulazione delle risorse e proroga dei tempi) da sottoporre al Comune di Reggio Emilia per le opportune deliberazioni e il successivo inoltro di quanto deliberato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri"*), gli cede nuovamente la parola al fine di illustrare con maggior dettaglio; (i) alcuni aspetti problematici emersi nel corso dello sviluppo del Progetto; (ii) le azioni intraprese; (iii) le proposte per ulteriori azioni da intraprendere al riguardo.

Prende la parola il Consigliere Delegato soffermandosi in primo luogo sulle azioni intraprese, in particolare sulla richiesta di rimodulazione degli interventi e di proroga, inoltrata ai sensi dell'art. 3 comma 2 e 3 della Convenzione dal Responsabile del Procedimento architetto Massimo Magnani il 09/05/2018 in atti di PG 59502, documento che viene illustrato al Consiglio e che viene allegato al presente verbale a costituirne Allegato A. La richiesta evidenzia come lo sviluppo dei livelli di progettazione degli interventi e il cospicuo lasso temporale intercorso tra la presentazione della candidatura al Bando (agosto 2016) e la efficacia della Convenzione nella sua originaria versione (aprile 2018), abbiano comportato, come conseguenza diretta, una modifica: (i) degli aspetti progettuali esecutivi (in termini di modalità procedurali da impiegare, opere da realizzare e tempi d'esecuzione); (ii) degli aspetti economici (in termini di risorse da impiegare e loro

ridistribuzione sui singoli interventi); (iii) degli aspetti gestionali (in termini di soggetti coinvolti e funzioni da insediare).

Il Consigliere evidenzia che, in relazione alle predette richieste di rimodulazione degli interventi e di proroga, la Presidenza del Consiglio dei Ministri, destinataria delle stesse, non abbia rappresentato alcuna esigenza istruttoria o richiesta di modifica, né abbia comunicato alcun provvedimento. Di conseguenza, ai sensi dell'articolo 17 bis comma 1 e 2 legge 07 agosto 1990 n. 241, non essendo stato comunicato alcun atto da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri entro il mese di giugno 2018, l'assenso alla rimodulazione e alla proroga è definitivamente acquisito per silenzio assenso tra Amministrazioni Pubbliche.

Il Consigliere delegato evidenzia pertanto come di seguito, in sintesi, i contenuti della rimodulazione degli interventi e delle proroghe assentite per silenzio dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri nonché i contenuti delle comunicazioni eseguite:

- A. rimodulazione delle risorse finanziarie di alcuni singoli interventi e conseguente innalzamento dell'importo complessivo del Progetto "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE" da 46.769.413 € a 46.867.834 €, con un incremento dei costi per l'attuazione dello stesso, interamente a carico di STU Reggiane spa, pari a 98.421 €, come rappresentati nei seguenti schemi riassuntivi:

|               | <b>DOMANDA<br/>AMMESSA A<br/>FINANZIAMENTO</b> | <b>PROPOSTA<br/>RIMODULAZIONE</b> | <b>DIFFERENZA</b> |
|---------------|--|-----------------------------------|-------------------|
| TOTALE        | 46.769.413 €                                   | 46.867.834 €                      | 98.421 €          |
| lavori        | 37.038.271 €                                   | 39.132.976 €                      | 2.094.705 €       |
| servizi       | 1.117.011 €                                    | 675.840 €                         | - 441.171 €       |
| acquisto<br>I | 8.614.131 €                                    | 7.059.018 €                       | - 1.555.113 €     |

ale incremento è coperto con risorse finanziarie del soggetto attuatore STU Reggiane spa, nel rispetto dell'importo complessivo del finanziamento concesso dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, pari a 17.811.853 euro, come rappresentato nel seguente schema riassuntivo:

|          | FINANZIAMENTO<br>DPCM | PROPOSTA<br>RIMODULAZIONE | DIFFERENZA  |
|----------|-----------------------|---------------------------|-------------|
| TOTALE   | 17.811.853 €          | 17.811.853 €              | -           |
| lavori   | 16.823.005<br>€       | 17.223.175 €              | 400.170 €   |
| servizi  | 988.848 €             | 588.678 €                 | - 400.170 € |
| acquisto | -                     | -                         | -           |

Il tutto come meglio e puntualmente dettagliato per ogni singolo intervento nel *Piano economico finanziario - PROPOSTA DI RIMODULAZIONE* allegato n.8 alla richiesta di rimodulazione degli interventi e proroga che va ad aggiornare e modificare il *Piano economico finanziario*, allegato c) della Convenzione (**ALLEGATO B al presente verbale**).

**B.** rimodulazione dell'iter progettuale ed esecutivo di alcuni singoli interventi che costituiscono il Progetto, in particolare:

**B.1** la suddivisione dell'intervento 2 di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 17 in due stralci o sotto-interventi funzionali e funzionanti e pertanto indipendenti tra loro, mantenendo nel Progetto solo il primo stralcio, che da solo risponde pienamente alle esigenze funzionali dell'intervento complessivo candidato al Bando; la realizzazione del secondo stralcio, finanziata interamente con risorse proprie della STU Reggiane, sarà differita nel tempo e pertanto se ne è proposto lo stralcio dal Progetto;

- B.2** la suddivisione dell'intervento 6 di riqualificazione di Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talami, in due stralci funzionali e funzionanti, distinti tra loro, mantenendo nel Progetto il primo stralcio relativo alle sole opere riguardanti Viale Ramazzini ovest e via Gioia, effettivamente strategiche rispetto all'attuazione e funzionalizzazione del Progetto; il secondo stralcio riguarderà via Veneri (sud) - via Talami, oggetto di opere di manutenzione ordinaria degli asfalti, opere che verranno realizzate direttamente dal Comune di Reggio Emilia nell'ambito della programmazione pluriennale delle manutenzioni delle strade del territorio comunale e pertanto se ne è proposto lo stralcio dal Progetto;
- C.** proroga dei termini inerenti gli interventi sotto indicati per complessivi:
- C.1** 90 gg per la approvazione del progetto definitivo dell'intervento di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 b/c (intervento 1) nell'ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane – lotto 2 opere edili;
- C.2** 60 gg per la approvazione del progetto definitivo dell'intervento 5.7 di riqualificazione dell'ex deposito ferroviario di via Talami 7 nel quartiere storico di Santa Croce;
- D.** comunicazione delle circostanze medio tempore intercorse:
- D.1** in data 21/8/2017 si è provveduto a dare l'avvio dei lavori dell'intervento di riqualificazione e recupero funzionale Capannone 18, intervento interamente finanziato con risorse pubbliche e private al netto del finanziamento della PCM e pertanto privo di impatti economici e finanziari sul Progetto in oggetto benché strategico per l'attuazione dello stesso;
- D.2** nel mese di marzo 2017, come da comunicazione da parte della Cooperativa Sociale ANEMOS in atti al PG CRE n. 59422/2018 del 09/05/2018, si è concluso l'intervento 5.6 di riqualificazione dell'ex discoteca Maffia di viale Ramazzini 35 relativamente alla

sola componente lavori (interamente realizzati con risorse proprie della Cooperativa) e contemporaneamente ha preso avvio il servizio di assistenza a persone con disabilità fisiche e mentali;

- D.3** rispetto alla stima dei valori di acquisto di alcuni immobili ricompresi nel Progetto effettuata al momento della presentazione della domanda, con la sottoscrizione del *“Contratto per la concessione del godimento di immobili ad uso non abitativo con diritto d’acquisto attribuito alla parte conduttrice, anche ai sensi dell’articolo 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133”*, sono stati definiti minori costi di acquisto per il soggetto privato STU Reggiane, posto che, da contratto, la somma in denaro da corrispondere per l’acquisto è stata calcolata deducendo le somme anticipate e da anticiparsi da parte della STU Reggiane per l’esecuzione degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza degli stessi immobili;
- D.4** si è resa necessaria la suddivisione dell'intervento 1 di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 b/c in due lotti prestazionali, il primo relativo alle opere di bonifica, da realizzarsi preliminarmente, il secondo relativo alle opere edili di riqualificazione e recupero funzionale.
- D.5** sempre in relazione dell'intervento 1 di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 b/c si è operata una riduzione dell’importo complessivo dei lavori per aspetti legati alla ridefinizione, nel corso dell’ultimo anno, delle attività e dei relativi spazi funzionali;
- D.6** si è resa necessaria la ricollocazione, rispetto alla proposta presentata nella documentazione a corredo della richiesta di ammissione al Bando (agosto 2016), di uno dei soggetti che partecipano al Progetto nella componente relativa ai cosiddetti “immobili del riuso”, in particolare del soggetto A.S.D. TAEKWONDO TRICOLORE REGGIO EMILIA, che ha chiesto

il trasferimento dall'immobile di via Gioia 22/C all'immobile di via Gioia 24 (dall'intervento 5.3, all'intervento 5.4);

**D.7** è stata recepita la richiesta di aderire al progetto da parte di un nuovo soggetto ASSOCIAZIONE M. M. CONTEMPORARY DANCE COMPANY, che andrà ad occupare gli spazi di via Gioia 22/C inizialmente destinati all'associazione A.S.D. TAEKWONDO TRICOLORE REGGIO EMILIA;

**D.8** è intervenuta la sostituzione del soggetto pubblico dell'intervento 5.7 di riqualificazione dell'ex deposito ferroviario di via Talami 7, in particolare a FER Ferrovie Emilia Romagna srl è subentrato TPER Trasporto Passeggeri dell'Emilia Romagna spa.

Il Consigliere Delegato si sofferma in secondo luogo sulle azioni da intraprendere, innanzitutto sulla necessità di definire e formulare, in aggiornamento e modifica della precedente richiesta inviata in data 09/05/2018 PG 59502 e assentita per silenzio assenso, ai sensi dell'articolo 17 bis della legge 241/1990, una nuova proposta da sottoporre al Comune di Reggio Emilia e, per il tramite di esso (una volta che la convalida), alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, per la rimodulazione degli interventi e la proroga di alcuni termini. Tale necessità deriva, tra il resto, dalla richiesta pervenuta al Comune di Reggio Emilia da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri, agli atti del Comune di Reggio Emilia con PG 152074 del 13/08/2019, di comunicare entro il 6 settembre 2019 il cronoprogramma aggiornato degli interventi beneficiari del programma di finanziamento in vista della successive attività del Gruppo di monitoraggio incaricato di riprendere le attività istruttorie e di verifica a seguito della registrazione delle Convenzioni di modifica.

L'aggiornamento del cronoprogramma dovrà tenere conto in via principale, degli effetti prodotti: (i) da un lato dagli intercorsi interventi normativi, che hanno determinato un periodo di forzata inattuazione della Convenzione 2017, periodo protrattosi dal 21/09/2018 sino alla data del 24/06/2019 (data

in cui si è perfezionata la comunicazione, in atti del Comune di Reggio Emilia al PG n. 124509, di avvenuta registrazione alla Corte dei Conti della Convenzione di Modifica); (ii) dall'altro dal fatto, parimenti oggettivo, dell'essersi innestata detta forzata inattuazione su un già cospicuo lasso temporale intercorso dalla presentazione della candidatura al Bando (agosto 2016). Il decorso di un triennio tra il periodo della progettazione iniziale della partecipazione al Bando e il momento nel quale si è nelle condizioni effettive per dare corso alla fase di esecuzione degli interventi non ha in alcun modo inciso il valore dell'idea progettuale né la sua effettiva attuabilità, ma ha determinato un oggettivo mutamento delle condizioni del contesto nel quale è previsto siano attuati alcuni tra gli interventi programmati, con principale riguardo agli interventi previsti su immobili in proprietà privata.

Entrando nello specifico, il Consigliere Delegato si sofferma innanzitutto sul tema degli interventi denominati "immobili del riuso", rispetto ai quali illustra al Consiglio di Amministrazione le principali criticità riscontrate in questi ultimi mesi:

- criticità emerse in ordine al prolungamento del cronoprogramma delle attività da eseguirsi prodromiche all'insediamento dei soggetti (progettazione ed esecuzione), criticità che hanno determinato la necessità di apportare modifiche ai progetti gestionali di alcuni soggetti, in particolare:
  - Il soggetto S.C.S. PANTA REI la cui collocazione, come da Atto d'Intesa sottoscritto il 26/08/2016, era prevista all'interno dell'immobile di via Gioia 22/C (intervento 5.4) ha comunicato, con nota del 29/07/2019 prot. STU n.319, il recesso dal suddetto Atto d'Intesa e, conseguentemente, la rinuncia alla partecipazione al Progetto;
  - il soggetto ASD MUSEO DELLA MECCANICA la cui collocazione, come da Atto d'Intesa sottoscritto il 26/08/2016, era prevista all'interno dell'immobile di via Gioia 22/A (intervento 5.2). ha già

avviato da tempo, sulla base di una iniziativa autonomamente assunta e di intese con il proprietario, la propria attività in una porzione del medesimo immobile; in occasione degli incontri finalizzati alla stesura dell'Accordo Attuativo ha manifestato perplessità significative, principalmente connesse alla necessità di liberare i locali per consentire l'avvio dei lavori e alla conseguente sospensione della attività durante l'esecuzione di questi;

- il soggetto ASSOCIAZIONE CENTRO TEATRALE MAMIMO; la cui collocazione, come da Atto d'Intesa sottoscritto il 29/08/2016, era prevista all'interno dell'immobile di via Gioia 22/B (intervento 5.3), in occasione degli incontri finalizzati alla stesura dell'Accordo Attuativo ha manifestato diverse incertezze rispetto alla prosecuzione del progetto e alla sua attuale coerenza con i programmi e le esigenze della associazione (anche, ma non soltanto, in relazione al prolungarsi dei tempi per la sottoscrizione dell'Accordo sopra richiamato); ha richiesto una revisione delle condizioni sottoscritte con l'Atto d'Intesa che in primo luogo potrebbe determinare un allungamento delle tempistiche di realizzazione, in secondo luogo potrebbe imporre una revisione sostanziale del progetto esecutivo approvato e pronto per essere posto a base di gara;
- il soggetto ASSOCIAZIONE M. M. CONTEMPORARY DANCE COMPANY, subentrata in un secondo momento rispetto alla stipula degli Atti di Intesa del 2016, la cui collocazione era prevista all'interno dell'immobile di via Gioia 22/C (intervento 5.4) in occasione degli incontri finalizzati alla stesura dell'Accordo Attuativo ha anch'essa manifestato la necessità di apportare alcune significative modifiche al progetto finalizzate a meglio adattarsi alle attuali esigenze dell'associazione, evidenziando peraltro incertezze alla prosecuzione del progetto anche, ma non soltanto, in relazione al permanere di elementi oggettivi che non consentono la definizione in

tempi brevi delle intese attuative;

- criticità emerse in ordine a nuove richieste strettamente connesse a (i) questioni funzionali avanzate dai soggetti finalizzate all'erogazione dei servizi previsti nel Progetto, (ii) aggiornamenti della normativa tecnica di riferimento; (iii) ulteriori verifiche condotte sugli immobili volte ad aumentare il livello di sicurezza successivo alla attuazione dell'intervento, verifiche i cui esiti determinano la necessità di intervenire per un adeguamento/aggiornamento dei progetti esecutivi già redatti, in particolare:
  - intervento 5.5 - intervento di riqualificazione dell'ex mangimificio Caffarri di via GIOIA 4:
    - necessità di adeguamento del progetto strutturale al fine di aumentare il livello di sicurezza dell'immobile e renderlo così conforme ai parametri antisismici imposti dalle "Norme Tecniche per le Costruzioni" emanate con Decreto 17 gennaio 2018, adeguamento che, nello specifico, - come si evince dalla nota del progettista strutturale ing. Marco Poli del 29/07/2019 prot. STU n. 320 - deve essere finalizzato al raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto per interventi sul patrimonio edilizio esistente dalla normativa tecnica sopracitata;
    - necessità di aggiornamento del progetto di sicurezza antincendio e conseguentemente delle opere edili ed impiantistiche ad esso connesse – come si evince dalla nota del progettista degli impianti antincendio arch. Mauro Iotti del 30/07/2019 prot. STU n. 321 - a seguito della richiesta pervenuta dal soggetto ISTITUZIONE NIDI E SCUOLE DELL'INFANZIA del Comune di Reggio Emilia in data 26/07/2019 prot. STU n. 313 relativamente alla esigenza, inizialmente non prevista, di

predisporre quanto necessario e opportuno per rendere idonei i locali allo stoccaggio di consistenti quantità di materiali ad alto rischio d'incendio;

- intervento 5.1 - intervento di riqualificazione dell'ex mangimificio Caffarri di via GIOIA 24:
  - necessità di adeguamento del progetto strutturale della sola parte in muratura relativa al blocco "ex uffici" al fine di aumentare il livello di sicurezza dell'immobile e di renderlo così conforme ai parametri antisismici imposti dalle "Norme Tecniche per le Costruzioni" emanate con Decreto 17 gennaio 2018, adeguamento che, nello specifico - come si evince dalla nota del progettista strutturale ing. Marco Poli del 29/07/2019 prot. STU n. 320 - deve essere finalizzato al raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto per interventi sul patrimonio edilizio esistente dalla normativa tecnica sopracitata;
  - necessità di aggiornamento dell'intervento di bonifica della copertura in cemento amianto (che il progetto esecutivo approvato prevedeva di mettere in sicurezza con un'operazione di incapsulamento), attraverso la sostituzione completa del manto e della struttura portante sottostante, sostituzione resa necessaria a causa delle condizioni di degrado dello strato di cemento amianto riscontrate a seguito di monitoraggio, secondo quanto si evince dalla nota prot. STU n. 363 del 26/08/2019.

In considerazione degli elementi tempo per tempo emersi dei quali ha dato sintetico conto al Consiglio, il Consigliere Delegato informa di avere formulato al RUP del progetto "*Programma di rigenerazione urbana del quartiere storico Santa Croce*" una triplice richiesta.

La prima ha ad oggetto la redazione di una relazione illustrativa inerente la fattibilità tecnica ed economica degli aggiornamenti/adeguamenti tecnici sopra elencati. La relazione è stata acquisita agli atti di STU in data 27/08/2019, Ps n. 368 e dalla stessa, in sintesi, si evince:

- relativamente all'intervento 5.5. sull'immobile di VIA GIOIA 4 che:
  - l'adeguamento delle strutture finalizzato al raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto per interventi sul patrimonio edilizio esistente dalle NTC 2108 comporta una necessaria revisione del progetto strutturale da integrare con nuove verifiche in ordine al comportamento sismico dell'edificio;
  - l'aggiornamento delle opere edili ed impiantistiche a seguito delle modifiche richieste in ordine allo stoccaggio di materiali che, per quantità e tipologia, risultano ad alto rischio d'incendio, comporta una ulteriore necessaria revisione del progetto esecutivo da integrare nelle sue componenti architettoniche ed impiantistiche sulla base di nuovo parere del Comando dei VVFF di Reggio Emilia;
  - l'importo complessivo delle opere necessarie per gli aggiornamenti del progetto sopraindicati è stimato pari ad euro 513.632,69 (comprensivo di lavori oneri per la sicurezza e somme a disposizione) con un incremento indicativo del costo complessivo dell'intervento da euro 352.796,53 (relativo al quadro economico del progetto esecutivo approvato) a euro 866.429,21, (importi che verranno verificati in fase di redazione dell'aggiornamento al progetto la cui approvazione in caso di assenso alla proposta, verrà nuovamente sottoposta al Consiglio di Amministrazione);
  - in principale ragione della complessità delle attività di progettazione (derivante soprattutto dal particolare stato di consistenza degli immobili) e dell'aumento dell'entità dei lavori, la realizzazione dell'intervento necessita di una proroga di ulteriori 12 mesi rispetto alle previsioni del cronoprogramma allegato alla Convenzione;
- relativamente all'intervento 5.1. sull'immobile di VIA GIOIA 24 che:

- è necessario un aggiornamento del progetto di bonifica della copertura che contempli la sostituzione dell'attuale manto e della struttura sottostante, nonché un adeguamento del progetto della struttura in muratura degli "ex uffici", finalizzato al raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto per interventi sul patrimonio edilizio esistente dalle NTC 2108;
- l'importo complessivo delle opere necessarie per gli aggiornamenti dei progetti sopraindicati è stimato pari ad euro 651.093,92 (comprensivo di lavori, oneri per la sicurezza e somme a disposizione) con un incremento indicativo del costo complessivo dell'intervento da 661.145,50€ (relativo al quadro economico del progetto esecutivo approvato) a 1.292.239,43 €, (importi che verranno verificati in fase di redazione dell'aggiornamento al progetto, la cui approvazione, in caso di assenso alla proposta, verrà nuovamente sottoposta al Consiglio di Amministrazione);
- in principale ragione della complessità delle attività di progettazione (derivante soprattutto dal particolare stato di consistenza degli immobili) e dell'aumento dell'entità dei lavori, la realizzazione dell'intervento necessita di una proroga di ulteriori 12 mesi rispetto alle previsioni del cronoprogramma allegato alla Convenzione;
- relativamente all'intervento 5.1. sull'immobile di VIA GIOIA 24 e all'intervento 5.5. sull'immobile di VIA GIOIA 4 la necessità di dare copertura economica ai maggiori costi sopra dettagliati relativamente ad entrambi gli interventi di via Gioia 4 e via Gioia 24 ammontante complessivamente a € **1.164.726,61** (513.632,69 per l'intervento di via Gioia 4 e pari a € 651.093,92 per l'intervento di via Gioia 24);

La seconda richiesta ha ad oggetto la formulazione di una proposta di

rimodulazione degli interventi e di proroga (in atti prot. STU 369 del 27/08/2019) ai sensi dell'art. 3 comma 2 e 3 della Convenzione di Modifica sottoscritta il 21/03/2019, in aggiornamento e modifica rispetto alla proposta trasmessa in data 09/05/2018 PG 59502 e assentita per silenzio assenso dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, nuova proposta volta, in sintesi, a richiedere alla Presidenza del Consiglio dei Ministri:

A. di rimodulare le risorse finanziarie di alcuni singoli interventi e conseguentemente di elevare l'importo complessivo del Progetto "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE STORICO SANTA CROCE" da 46.769.413 € a 48.493.870 € con un incremento dei costi per l'attuazione dello stesso, pari a 1.724.456 €, come rappresentato nei seguenti schemi riassuntivi:

|          | DOMANDA AMMESSA A FINANZIAMENTO | PROPOSTA DI RIMODULAZIONE | DIFFERENZA       |
|----------|---------------------------------|---------------------------|------------------|
| lavori   | 37.038.271                      | 40.972.015                | 3.933.744        |
| servizi  | 1.117.011                       | 462.836                   | -654.175         |
| acquisto | 8.614.131                       | 7.059.018                 | -1.555.113       |
| TOTALE   | <b>46.769.413</b>               | <b>48.493.870</b>         | <b>1.724.456</b> |

|          | FINANZIAMENTO PCM | PROPOSTA DI RIMODULAZIONE | DIFFERENZA |
|----------|-------------------|---------------------------|------------|
| lavori   | 16.823.005        | 17.433.932                | 610.927    |
| servizi  | 988.848           | 377.921                   | -610.927   |
| acquisto | 0                 | 0                         | 0          |
| TOTALE   | <b>17.811.853</b> | <b>17.811.853</b>         | <b>0</b>   |

Il tutto come meglio e puntualmente dettagliato per ogni singolo intervento nel *Piano economico finanziario - PROPOSTA DI RIMODULAZIONE* allegato alla richiesta di rimodulazione degli interventi e proroga (**ALLEGATO D al presente verbale**) che va ad aggiornare e modificare il *Piano economico finanziario*, allegato c) della Convenzione (**ALLEGATO E al presente verbale**).

In particolare di dare copertura economica ai maggiori costi necessari a dare attuazione agli interventi sugli “immobili del riuso” - via Gioia 4 e via Gioia 24 – pari a € 1.164.726,61 con la rimodulazione delle risorse già stanziata su interventi a cui non viene data attuazione, per un totale di 1.064.726,61€ e un ulteriore stanziamento di € 100.000,00 a carico di Stu Reggiane, così come dettagliato nella tabella che segue:

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>MAGGIORI COSTI VIA GIOIA 4-24</b> | <b>1.164.726,61</b> |
| STU nuove risorse                    | 100.000,00          |
| STU da interventi soppressi          | 636.494,39          |
| PCM per lavori                       | 389.231,37          |
| PCM da servizi a lavori              | 39.000,89           |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>1.164.726,65</b> |

**B.** di confermare la rimodulazione degli ambiti di alcuni singoli interventi che costituiscono il Progetto come già illustrato nella richiesta di rimodulazione degli interventi e proroga inviata in data 09/05/2018 PG 59502/2018, in particolare:

**B.1** suddivisione dell'intervento 2 di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 17 (*intervento 2*) in due stralci (funzionali e funzionanti e pertanto indipendenti tra loro) con: (i) il mantenimento nel Progetto del solo primo stralcio, rispondente autonomamente in modo completo alle esigenze funzionali dell'intervento complessivo candidato al Bando; (ii) il differimento nel tempo della realizzazione del secondo stralcio, finanziata interamente con risorse proprie della STU secondo stralcio del quale si propone pertanto lo stralcio dal Progetto;

**B.2** suddivisione dell'intervento di riqualificazione di Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talamo (*intervento 6*), in due stralci funzionali e funzionanti, indipendenti tra loro, con: (i) mantenimento all'interno del Progetto del solo il primo stralcio relativo alle opere riguardanti Viale Ramazzini ovest e via Gioia, effettivamente strategiche rispetto all'attuazione e

funzionalizzazione del Progetto; (ii) inserimento della realizzazione del secondo stralcio riguardante via Veneri (sud) - via Talami nella programmazione pluriennale delle manutenzioni ordinarie del patrimonio stradale del Comune di Reggio Emilia, secondo stralcio del quale si propone lo stralcio dal Progetto;

- C. di confermare la rimodulazione dei soggetti di alcuni singoli interventi che costituiscono il Progetto, come già illustrato nella richiesta di rimodulazione degli interventi e proroga inviata in data 09/05/2018 PG 59502/2018 (ALLEGATO 6), in particolare:

C.1 ricollocazione, rispetto alla proposta presentata nella documentazione a corredo della richiesta di ammissione al Bando (agosto 2016), del soggetto A.S.D TAEKWONDO TRICOLORE REGGIO EMILIA dall'intervento 5.3 di riqualificazione e recupero funzionale dell'immobile sito in via Gioia 22/C all'intervento di riqualificazione e recupero funzionale dell'immobile sito via Gioia 24 (*intervento 5.4*);

C.2 inserimento della RER Regione Emilia Romagna quale soggetto che partecipa al finanziamento dell'intervento di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 B/C (*intervento 1*);

C.3 inserimento della RER Regione Emilia Romagna quale soggetto che partecipa al finanziamento dell'intervento di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 18 (*intervento 3*);

- D. di rimodulare il numero degli interventi che costituiscono il Progetto passando da 14 a 10 interventi in quanto:

D.1 si sono determinate condizioni oggettive che inducono a ritenere necessaria, ove il Consiglio di Amministrazione deliberi in tal senso, la sottoposizione al Comune di Reggio Emilia della richiesta di non dare, allo stato, attuazione all'intervento di riqualificazione dell'immobile sito in via Gioia 22A/B/C,

prospettando alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il conseguente ritiro dell'intervento di via Gioia 22A/B/C (intervento 5.2, 5.3 e 5.4) dal "*Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere Storico Santa Croce*", finanziato nell'ambito del "Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" DPCM 25 maggio 2016, essendo venuta a mancare, per ragioni oggettive, la attuale concreta possibilità di raggiungere in tempi certi e soprattutto coerenti ed aderenti agli impegni assunti con la Convenzione aggiornata, un Accordo attuativo ai sensi della Legge 241 con i soggetti che nell'agosto 2016 avevano aderito al Progetto, fermo restando l'impegno di STU Reggiane spa, in ottemperanza a quanto sottoscritto in data 15 dicembre 2018 con il Terzo Addendum alla Convenzione (agli atti PG del Comune di Reggio Emilia 2018/162255 del 20/12/2018), a mettere in campo tutto quanto necessario e possibile per proseguire la realizzazione dell'intervento come previsto dal PRU\_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce;

**D.2** si sono determinate condizioni oggettive per non dare attuazione all'intervento di riqualificazione dell'immobile sito in via Talami 7 nel quartiere storico di Santa Croce (*intervento 5.7*) in quanto il soggetto pubblico FER come da Atto d'Intesa sottoscritto il 26/08/2016, era prevista all'interno dell'immobile di via Gioia 22/C (*intervento 5.4*), in ragione della intervenuta comunicazione di recesso all'Accordo 2016 e dalla partecipazione al Progetto da parte di FER;

**E.** di rimodulare (per ragioni radicate su presupposti, indipendenti dalla volontà e dalla possibilità di intervento, di carattere straordinario e per loro natura imprevedibili, come tali integranti "forza maggiore" nella sua accezione tecnica, determinatisi tempo per tempo nel periodo) le fasi dell'intervento di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15A, fermo

restando il rispetto della complessiva durata prevista per l'attuazione dell'intervento in conformità a quanto previsto dall'allegato b) alla Convenzione, in conformità a quanto riportato nel cronoprogramma relativo alla proposta di rimodulazione e in particolare:

**E.1** la posticipazione dell'inizio della fase di esecuzione dei lavori di 3 mesi;

**E.2** la eliminazione della fase di elaborazione del Bando per individuazione soggetto gestore degli spazi in quanto il soggetto attuatore dell'intervento, STU Reggiane spa, si occuperà direttamente della gestione del Capannone 15A;

**F.** di confermare la proroga di un intervento che costituisce il Progetto, in particolare la proroga di 90 gg per la approvazione del progetto definitivo del solo Lotto 2 opere edili (come già richiesto con comunicazione 09/05/2018 PG 59502) relativamente all'intervento di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 B/C (intervento 1), resasi necessaria nella fase di progettazione per rispondere ad esigenze di natura procedurale legate a profili organizzativi che hanno determinato la suddivisione dell'intervento in due lotti prestazionali, che non verranno confermati in fase di esecuzione dell'intervento;

**G.** di autorizzare la proroga e la rimodulazione delle fasi di alcuni singoli interventi che costituiscono il Progetto, in particolare:

**G. 1** di autorizzare una proroga di 12 mesi e relativa rimodulazione delle fasi per il completamento dell'intervento Riqualificazione degli ex magazzini logistici di via Gioia 24 (intervento 5.1) (per ragioni radicate su presupposti, indipendenti dalla volontà e dalla possibilità di intervento, di carattere straordinario e per loro natura imprevedibili, come tali integranti "forza maggiore" nella sua accezione tecnica, determinatisi tempo per tempo nel periodo) al fine di: (i) consentire l'adeguamento del progetto esecutivo delle strutture per il raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto

per interventi sul Patrimonio edilizio esistente dalle NTC 2018;(ii) consentire un aggiornamento del progetto di bonifica del manto di copertura per aumentare il livello di sicurezza dell'immobile sulla base delle prescrizioni che saranno fornite dall'ARPAE della Provincia di Reggio Emilia;

**G. 2** di autorizzare una proroga di 12 mesi e relativa rimodulazione delle fasi per il completamento dell'intervento Riqualficazione dell'ex mangimificio Caffarri di via Gioia 4 (intervento 5.5) (per ragioni radicate su presupposti, indipendenti dalla volontà e dalla possibilità di intervento, di carattere straordinario e per loro natura imprevedibili, come tali integranti "forza maggiore" nella sua accezione tecnica, determinatisi tempo per tempo nel periodo) al fine di: (i) consentire l'adeguamento del progetto esecutivo delle strutture per il raggiungimento del livello minimo di miglioramento sismico imposto per interventi sul Patrimonio edilizio esistente dalle NTC 2018;(ii) consentire un aggiornamento del progetto antincendio per soddisfare le nuove esigenze del futuro utilizzatore sulla base delle prescrizioni che saranno fornite dal comando dei VVFF di Reggio Emilia;

Fermo quanto sopra, necessario per dare continuità operativa allo sviluppo del Progetto adeguandone la cadenza attuativa a quanto tempo per tempo emerso in fase esecutiva, il Consigliere Delegato prospetta al Consiglio come, da una lettura complessiva degli interventi inerenti gli "*immobili del riuso*", si siano determinate significative variazioni, sia allo stato che in prospettiva, nell'apporto pubblico alla realizzazione degli interventi di riqualficazione previsti su immobili in proprietà privata. La prospettata rimodulazione prefigura la concentrazione delle risorse a tal fine previste dal finanziamento del Bando Periferie su due dei tre immobili in proprietà privata inseriti nel Progetto, immobili in relazione ai quali viene ulteriormente incrementato anche l'apporto diretto da parte di STU pari a

100.000,00 € alla riqualificazione, residuando, poi, in prospettiva, la previsione dell'intervento sul terzo immobile (via Gioia 22 A/B/C) come previsto nel PRU\_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce. Queste variazioni incidono inevitabilmente, modificandolo a propria volta, il rapporto tra i benefici sociali, urbanistici, ambientali connessi all'intervento da un lato, gli oneri di intervento pubblico dall'altro lato, rapporto che era stato individuato originariamente come virtuosa e utile base per la costruzione dell'accordo convenzionale con i privati proprietari nei termini prospettati dal Progetto (lavori di riqualificazione sufficienti a consentire l'insediamento di usi temporanei a fronte di un canone locatizio per un periodo decennale sufficiente alla mera copertura degli oneri fiscali a carico della proprietà).

La ravvisata opportunità di evolvere la qualità degli interventi strutturali e ambientali da realizzare sugli immobili del riuso, la diversa articolazione diacronica degli interventi previsti, il rapporto tra il costo previsto per gli interventi e quanto desumibile dai valori del mercato immobiliare per quella tipologia di contenitori nelle condizioni date, inducono a prospettare l'opportunità di valutare la sussistenza dei presupposti per la apertura di un dialogo con i proprietari degli immobili del riuso volto a: (i) verificare la disponibilità da parte di essi proprietari alla loro alienazione a valori di mercato definiti sulla base dello stato attuale e dei prevedibili oneri di risanamento e bonifica ambientale; (ii) in alternativa subordinata, a ridefinire la durata e le condizioni della locazione adeguandoli all'incremento della qualità e della entità degli interventi di riqualificazione.

Il Consigliere Delegato propone pertanto al Consiglio di Amministrazione di valutare l'opportunità di: (i) comunicare al Comune quanto da ultimo sopra riportato; (ii) richiedere al Comune di valutarne la coerenza con gli indirizzi strategici da esso individuati; (iii) richiedere al Comune l'espressione di un indirizzo in merito alla opportunità o meno di attivare una interlocuzione con i proprietari degli immobili del riuso che sia funzionale a verificare la loro disponibilità alla alienazione dei medesimi immobili, indicandone le

condizioni, ovvero, in subordine, a ridefinire la durata e le condizioni delle previste locazioni.

All'esito della esposizione del Consigliere Delegato, dopo esauriente discussione, il Consiglio di Amministrazione,

**all'unanimità con voto espresso verbalmente ed accertato dal Presidente  
nelle forme di legge  
delibera**

1. di richiedere al Comune di Reggio Emilia, per le ragioni evidenziate dal Consigliere Delegato e riportate nella parte che precede del presente verbale (ragioni radicate su presupposti, indipendenti dalla volontà e dalla possibilità di intervento di STU, di carattere straordinario e per loro natura imprevedibili, come tali integranti “forza maggiore” nella sua accezione tecnica, determinatisi tempo per tempo nel periodo intercorso tra la sottoscrizione delle intese prodromiche alla candidatura del Progetto al Bando Periferie (agosto 2016), l’efficacia della Convenzione (aprile 2018) e, successivamente alla entrata in vigore della legge di conversione del d.l. 91/2018, la registrazione da parte della Corte dei Conti della Convenzione modificata, presupposti integrati, in via principale, dalla riforma della normativa tecnica di riferimento in ambito antisismico, dalla rinuncia da parte di alcuni tra i soggetti gestori coinvolti nel Progetto, dall’insorgere di nuove richieste funzionali da parte di altri soggetti gestori, dall’emergere di nuovi elementi di degrado di parti strutturali di immobili privati oggetto d’intervento), di formulare alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, ai sensi dell’art 3 comma 2 e 3 della Convenzione di modifica sottoscritta il 21/03/2019, aggiornando ed integrando la precedente rimodulazione e proroga assentite per silenzio assenso formatosi sulla richiesta inoltrata in data 09 maggio 2018 in atti di PG 59502, formale proposta di rimodulazione dei soggetti e delle risorse e di proroga dei tempi da articolarsi sulla base

della relazione redatta del RUP del Progetto architetto Massimo Magnani (proposta acquisita agli atti di STU con prot. 369 del 27 agosto 2019) costituente allegato al presente verbale;

2. di confermare al Comune di Reggio Emilia la volontà e l'impegno di STU Reggiane spa, in ottemperanza a quanto sottoscritto in data 15 dicembre 2018 con il Terzo Addendum alla Convenzione (agli atti PG del Comune di Reggio Emilia 2018/162255 del 20/12/2018), di proseguire, in conformità a quanto oggetto delle richieste di cui al precedente partito di deliberazione 1 e al successivo partito di deliberazione 4, nella realizzazione degli interventi di riqualificazione previsti dal PRU\_IP-1a e dal PRU\_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce per quanto attiene gli interventi da attuarsi su immobili in proprietà pubblica nonché, per quanto attiene gli "immobili del riuso", gli interventi da attuarsi sugli immobili di via Gioia 4 (intervento 5.5) e 24 (intervento 5.1);
3. di dare copertura economica ai maggiori costi necessari a dare attuazione agli interventi sugli "immobili del riuso" - via Gioia 4 e via Gioia 24 – pari a € 1.164.726,61 con la rimodulazione delle risorse già stanziata su interventi a cui non viene data attuazione, per un totale di 1.064.726,61€ e un ulteriore stanziamento di € 100.000,00 a carico di Stu Reggiane, così come dettagliato nella tabella che segue:

| <b>MAGGIORI COSTI VIA GIOIA 4-24</b> | <b>1.164.726,61</b> |
|--------------------------------------|---------------------|
| STU nuove risorse                    | 100.000,00          |
| STU da interventi soppressi          | 636.494,39          |
| PCM per lavori                       | 389.231,37          |
| PCM da servizi a lavori              | 39.000,85           |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>1.164.726,61</b> |

4. di dare mandato al Responsabile Unico del Procedimento del Progetto, architetto Massimo Magnani, di provvedere fin da ora all'aggiornamento/adequamento delle progettazioni esecutive degli interventi sugli "immobili del riuso" di cui al precedente partito di deliberazione 2, per adeguarle alle necessità di ordine normativo, tecnico e funzionale emerse, con particolare rilievo ai profili inerenti

- la sicurezza strutturale (miglioramento sismico) e d'utilizzo (sicurezza antincendio e bonifica amianto) degli immobili;
4. di proporre al Comune di Reggio Emilia nell'ambito della rimodulazione di cui al precedente partito di deliberazione 1, di prospettare alla Presidenza del Consiglio dei Ministri la concentrazione delle risorse previste per gli *“immobili del riuso”* sugli interventi da attuarsi in relazione ai Capannoni siti ai civici 4 e 24 della via Gioia in Reggio Emilia, dichiarando che gli interventi di riqualificazione dell'immobile di via Gioia 22 A/B/C (interventi 5.2, 5.3 e 5.4 del Progetto), pur permanendo all'interno del PRU\_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce, vengono ritirati dal *“Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere Storico Santa Croce”*, finanziato nell'ambito del *“Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie”* DPCM 25 maggio 2016, in quanto, per le ragioni evidenziate nella illustrazione svolta dal Consigliere delegato e riportate a verbale, al momento non sussistono le condizioni per affermare la concreta possibilità di raggiungere in tempi certi, compatibili con il rispetto della evoluzione cronologica prevista per il Bando Periferie, un Accordo attuativo ai sensi della legge 241/1990 con le persone che nell'agosto 2016 avevano aderito al Progetto ovvero nuove intese con diversi operatori in sostituzione di coloro che hanno evidenziato la volontà di non proseguire alle condizioni iniziali il percorso intrapreso;
  5. conferire specifico mandato affinché il Consigliere Delegato Luca Torri e il RUP Massimo Magnani, ciascuno in ragione delle rispettive competenze, procedano, nelle forme di rito, a dare attuazione a quanto deliberato, predisponendo e inoltrando al Comune di Reggio Emilia gli opportuni atti;
  6. comunicare al Comune i contenuti motivazionali della presente deliberazione richiedendo di valutarne la coerenza con i propri indirizzi strategici;

7. richiedere al Comune, all'esito delle valutazioni di cui al precedente punto 6., di esprimere un indirizzo per la futura azione di questa società in merito alla opportunità o meno di attivare una interlocuzione con i proprietari degli immobili del riuso funzionale a verificare la loro disponibilità alla alienazione dei medesimi immobili, indicandone le condizioni, ovvero, in subordine, a ridefinirne la durata e le condizioni delle previste locazioni.

Allegato A – Richiesta di rimodulazione PG.59502 del 09/05/2018;

Allegato B – Relazione illustrativa del RUP - Criticità in ordine all'attuazione di alcuni interventi e conseguenti proposte di modifica (rimodulazione delle risorse e proroga dei tempi) da sottoporre al Comune di Reggio Emilia per le opportune deliberazioni e il successivo inoltro di quanto deliberato alla Presidenza del Consiglio – Relazione illustrativa – agli atti di STU n. 368 del 27/08/2019;

Allegato C – Bozza di proposta da sottoporre al Consiglio di Amministrazione (agli atti PS n. 369 del 27 agosto 2019);

Allegato D – *Piano economico finanziario - PROPOSTA DI RIMODULAZIONE*;

Allegato E - *Piano economico finanziario*, allegato c) della Convenzione.

Null'altro essendovi da deliberare in merito a questo punto dell'ordine del giorno alle ore 17.30 di questo giorno 27 agosto 2019, dichiara sciolta la seduta.

Il Segretario verbalizzante

  
(Luca Torri)

Il Presidente

del Consiglio di Amministrazione  
(Giulio Santagata)  
