

Relazione del Comune di Reggio Emilia in merito alla costituzione del diritto di superficie in favore di ER.GO per riqualificazione del Padiglione Vittorio marchi II Stralcio.

Premesse

L'Università costituisce una risorsa per lo sviluppo culturale, sociale ed economico del territorio che la ospita, tanto che in tutte le maggiori città europee l'integrazione fra il Comune e l'Università è molto stretta fin dalla fase progettuale delle iniziative, a tutti i livelli;

L'Amministrazione comunale di RE ha più volte posto l'accento sul ruolo della ricerca e dell'innovazione nel futuro sviluppo della Città, comprendendola in tutti i suoi atti programmatici dell'ultimo ventennio, temi in cui l'Università può certamente vantare esperienze e competenze rilevanti;

Oltre alle possibilità di sviluppo che l'Università può offrire attraverso la ricerca e l'innovazione, gli studenti che si formano e apprendono all'Università di RE sono un potenziale capitale umano che, in prospettiva, può essere decisivo per la crescita del sistema territoriale;

I due Enti sono impegnati in un dialogo costante e fondamentale per lo sviluppo della nostra città che parte dal sostegno per la nascita della sede reggiana dell'Università di Modena e Reggio Emilia (Ateneo nato nell'anno 1175), con un ambizioso progetto che ha portato alla creazione dell'Ateneo con modello a "reti di sedi" nel 1998;

Unimore è parte integrante delle due città ed è il terzo Ateneo in Italia ed il primo in Emilia-Romagna ad aver ottenuto nel 2016, l'accreditamento della sede e dei corsi di studio. E' al primo posto per tasso di occupazione ad un anno dalla laurea, e collabora con più di 1.500 aziende del territorio. Gli studenti iscritti ai corsi di laurea sono n. 24.000, più n.2.000 studenti ai corsi post-laurea, passando da 20.000 nell'anno accademico 2013/14 ai 24.000 nell'anno accademico 2017/18, crescita in contro tendenza rispetto ai dati nazionali e al calo demografico. (da dati ufficiali dell'Università anno 2018).

La situazione attuale cittadina parte dalla considerazione di dati assolutamente positivi di sviluppo dell'Ateneo reggiano dalla sua nascita nel 1998 da zero studenti, ad oggi (+10,5% di matricole in più solo nell'ultimo anno). Nell'ultimo triennio per la sede di Reggio gli studenti ai corsi di laurea, esclusi post laurea sono:

a.a. 2016/17 n. studenti 8.115

a.a. 2017/18 n. studenti 9.441

a.a. 2018/19 n. studenti 9.674 (non definitivo in crescita)

Gli indicatori target prioritari contenuti nel Documento Unico di Programmazione e nel Piano Esecutivo di Gestione relativi al 2019 dell'amministrazione comunale (che dunque ne formalizzano l'inclusione nei piani dell'Ente) mostrano i seguenti dati:

GLI INDICATORI TARGET		Valori a giugno 2019	Note
Consolidare il n. di iscritti nella <u>sede reggiana</u> UNIMORE rispetto allo standard 2014		9.674	Iscritti sede di RE al 29/06/2018 erano 8.828
Consolidare il n. di iscritti <u>fuori sede</u> nella sede reggiana UNIMORE rispetto allo standard 2014		5.810	Fuori sede al 29/06/2018 erano 5.720
Sviluppare i servizi offerti agli studenti universitari: n. posti letto per studenti fuori sede		216	Aggiunti posti da studentati privati
in progetto completamento Marchi +75 posti (nel 2021) e Seminario Vescovile +200 posti (nel 2021-22)			

Con l'iscrizione all'Università, si trasferiscono nella nostra città migliaia di studenti da tutta Italia, che a Reggio Emilia vengono a completare il loro percorso di studi, portando conoscenze e sviluppo al nostro territorio;

Il mantenimento e il miglioramento dei servizi rivolti agli studenti durante il corso di studi può creare un circolo virtuoso in grado di rendere più semplice la scelta di investire a RE, fermandosi nella nostra città dopo il termine del periodo universitario, allo scopo di sviluppare il patrimonio di competenze appreso nel nostro Ateneo;

Nel 2016 è stata stipulata una Convenzione Quadro tra il Comune e l'Università di Modena e Reggio Emilia volta ad aumentare le sinergie tra il Comune e l'Ateneo (G.M. n.65/2016), tramite un rapporto non episodico di collaborazione, e al fine di conseguire un più stretto collegamento tra l'ambito accademico, la Città e il territorio, mediante il quale le attività di ricerca e didattiche dell'Università e le attività istituzionali del Comune possano integrarsi e coordinarsi reciprocamente.

Nel 2020 si prevede di rinnovare l'Accordo Quadro tra il Comune e l'Università su numerosi contenuti (esempio: migliorare la comunicazione verso gli studenti e l'interfaccia informativa /sviluppare l'accesso agli spazi studio di biblioteche ed aule lettura/aumentare l'accesso degli studenti agli spazi culturali/ampliare laboratori e tirocini in ambito culturale e socio comunicativo/ implementare il servizio di trasporto pubblico notturno, etc) , ove è evidente l'integrazione virtuosa tra le competenze dei soggetti pubblici ;

L'accordo rende efficace la normativa europea e nazionale, di sviluppo del concetto di Terza Missione come “apertura verso il contesto socio-economico mediante la valorizzazione e il trasferimento delle conoscenze”, in una concezione più attuale che include oltre alle attività di valorizzazione economica della ricerca, anche iniziative dal valore socio-culturale ed educativo; Ad oggi, la rete di servizi riservati a tutti gli studenti dell'Università di RE è in via di sviluppo, integrando servizi di competenza di ER.GO – Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori – con servizi per i cittadini di competenza comunale;

Le sedi dell'Università sono dislocate sull'intero territorio cittadino in un disegno anche urbanistico complessivo, permettendo agli studenti di vivere quotidianamente la nostra città, a partire dalla storica sede di Palazzo Dossetti (ex caserma Zucchi), anch'essa di proprietà comunale.

All'interno dell'Ateneo cittadino vi è in particolare un'area scientifica, situata principalmente al Campus Universitario del San Lazzaro, in cui ha sede il Dipartimento di Scienze e Metodi dell'Ingegneria particolarmente sviluppata e riconosciuta anche a livello nazionale e internazionale e numerosi Corsi di laurea dell'area medica, che complessivamente contano più di 2.000 studenti iscritti nell'area del Campus. Nella medesima area inoltre rimane un polo significativo di attività socio-sanitaria con proprietà dell'AUSL e fruibilità giornaliera delle strutture da parte di tutti i cittadini sui servizi di competenza.

Il completamento del Padiglione Vittorio Marchi con l'arrivo dei finanziamenti ministeriali, è decisivo non solo per ampliamento residenziale necessario per studenti universitari, ma per l'insediamento di servizi ancora non adeguati alla crescita per tutta la zona di servizi territoriali.

Infatti agli alloggi verranno affiancati alcuni locali destinati in parte agli studenti ospitati nella struttura residenziale e in parte agli utenti generici del Campus universitario e della circoscrizione, quali:

locali destinati a servizi culturali e didattici per studio, ricerca, lettura, riunioni (sale studio, sale riunioni, auditorium);

locali destinati a servizi ricreativi per svago, cultura fisica, socializzazione (emeroteca, sala video/musica, spazio internet, sala giochi, palestra fitness);

servizi di supporto gestionali e amministrativi (lavanderia, depositi per prodotti pulizia, magazzini, guardaroba, uffici per la conduzione gestionale, spazi di consumazione e preparazione pasti).

spazio reception presidiato da un portiere con una piccola emeroteca annessa, uno spazio dedicato all'affissione e spazi per l'attesa, il relax, la socializzazione;

percorsi di collegamento in modo da garantire l'accessibilità a tutte le funzioni ospitate garantendo al contempo al futuro gestore un controllo sugli accessi;

servizi igienici generali;

Nell'area esterna sono inoltre previsti spazi di parcheggio auto e moto e aree verdi attrezzate da destinare alla socialità.

In particolare:

In data 05.05.2017 è stato sottoscritto un Atto di Accordo a valere tra il Comune di Reggio Emilia, Campus Reggio S.r.l., ER.GO – Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori e UNIMORE, finalizzato all'erogazione dei finanziamenti del MIUR relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie.

ER.GO, infatti, ha partecipato al bando per ottenere il cofinanziamento per la riqualificazione del Padiglione Vittorio Marchi indicando, quale presupposto per l'ottenimento del finanziamento, la disponibilità dell'immobile di cui trattasi per il tramite di un diritto di superficie da formalizzarsi con Campus Reggio S.r.l., proprietario dell'immobile, al momento della conferma del cofinanziamento ministeriale.

Il diritto di superficie, come previsto all'articolo C dell'Atto di Accordo “.. verrà costituito da Campus, su precisa indicazione del Comune di Reggio Emilia, in favore di ER.GO, per la durata di anni 40 (quaranta) a far tempo dalla data di sottoscrizione dell'atto di costituzione del relativo diritto e comunque entro 120 giorni dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dei piani triennali, come indicato all'art. 7 comma 10 del bando di cui al punto 33 delle Premesse, e in ogni caso prima dell'affidamento dei lavori di realizzazione, Allo scadere di detto termine, il diritto di superficie si estinguerà e Campus acquisirà il pieno godimento della costruzione di cui al comma B1. E delle edificazioni e delle opere nel frattempo realizzate sull'Immobile. Allo scadere di detto termine il diritto di superficie si estinguerà e dunque il nudo proprietario del terreno acquisirà la piena proprietà del terreno medesimo e delle costruzioni sullo stesso insistenti, anche ai sensi dell'art. 953 c.c.

ER.GO, dichiara di acconsentire a quanto previsto ai sopraesposti comma da C1. a C2., confermando di accettare l'opzione di cui all'art. 6 comma 1 lett. d) del Bando sotto forma di concessione in uso diritto di superficie gratuito dell'Immobile di cui al medesimo comma C1. ER.GO, quale organismo regionale di gestione per il diritto allo studio universitario destinerà gli alloggi prioritariamente al soddisfacimento delle esigenze degli studenti meritevoli, come previsto nel D.M. 937/2016. ER.GO con la costituzione del diritto di superficie si obbliga sin da ora, a provvedere, integralmente a sua cura e spese, per tutta la durata della predetta concessione del diritto di superficie alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile e dell'area di pertinenza nonché della costruenda sala convegni; ER.GO si obbliga altresì, sin da ora, a porre in essere a proprie integrali cure e spese tutte le attività che si rendessero comunque necessarie per mantenere l'Immobile e le sue pertinenze in sicurezza ed in ogni caso idonee all'uso per cui sono concesse ad ER.GO. Tutti gli oneri, i compensi per la sottoscrizione notarile dell'atto, e gli adempimenti connessi alla sottoscrizione del diritto di superficie saranno a carico di ER.GO. ER.GO a seguito della concessione in uso costituzione del diritto di superficie diverrà custode e gestore dell'Immobile di cui al presente Atto e accetta sin da ora di essere tenuto ad esonerare espressamente Campus da ogni responsabilità per danni sia diretti che indiretti che potessero pervenire da fatto od omissione dolosa o colposa di terzi, così come Campus resta esonerata da qualsiasi responsabilità per scasso, rotture, manomissioni per tentato furto consumato e, infine, per danni da invasione od infiltrazione di acqua nei locali concessi. ER.GO, quale custode, si obbliga

sin da ora ad assumere inoltre la piena e completa responsabilità per tutti i danni che esso possa arrecare all'Immobile indistintamente nel corso della durata della concessione del diritto di superficie e così pure nei riguardi di beni mobili ed immobili di terzi, nonché delle persone terze; conseguentemente ER.GO si doterà di idonee polizze assicurative che saranno previamente consegnate a Campus Reggio.”

Il progetto relativo alla riqualificazione del Padiglione Vittorio marchis II Stralcio è stato ammesso al cofinanziamento Ministeriale ed è stato messo a disposizione il cofinanziamento.

L'Atto di Accordo di cui trattasi, è stato sottoscritto anche dal Comune di Reggio Emilia che dunque sin dal 2017 ha preso atto e per l'effetto ha avallato l'impegno di Campus - società interamente posseduta dal Comune di Reggio Emilia, soggetta al controllo analogo e all'attività di direzione e coordinamento del Comune socio unico, costituita per il conseguimento di obiettivi istituzionali dell'Ente, quali la riqualificazione urbana di un'area di proprietà del Comune - a concedere il diritto di superficie a titolo gratuito a favore di ER.GO in caso di ammissione al cofinanziamento.

A seguito della conferma circa la messa a disposizione del cofinanziamento, la legittimità dell'autorizzazione rilasciata dal Comune di Reggio Emilia in merito alla gratuità del diritto da concedersi ad ER.GO, da parte di Campus, si ritiene confermato il principio della fruttuosità dei beni pubblici immobiliari, sancito per lo Stato dall'art. 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e per i Comuni dall'art. 32, comma 8, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, che impone alle pubbliche amministrazioni di gestire il proprio patrimonio in modo da ottenere la massima redditività possibile.

Questo è avallato anche da sentenze della Corte dei Conti (quali: sezione giurisdizionale per la Sardegna con la sentenza n. 234 del 16 settembre 2013/ La Corte dei Conti per il Veneto con parere n. 716/2012 / Corte dei Conti per la Puglia con parere n. 170/2013/ Corte dei Conti per il Molise, con la sentenza n. 12 depositata il 31 gennaio 2017).

L'immobile oggetto del diritto di superficie – con riguardo al II stralcio – è ad oggi inutilizzato ed inutilizzabile senza l'intervento di riqualificazione richiesto; inoltre ER.GO destinerà l'immobile a studentato universitario a beneficio della comunità e si accolla tutte le spese di realizzazione dei lavori, al netto del cofinanziamento Ministeriale e di UNIMORE, provvedendo essa stessa alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile stesso.

E' dunque evidente che sussistono i seguenti presupposti per la concessione a titolo gratuito del diritto di superficie ad ERGO e precisamente:

- interesse pubblico alla messa a disposizione degli studenti meritevoli degli alloggi che verranno realizzati;

- valorizzazione del patrimonio pubblico senza alcuna finalità di lucro né commerciale, con la previsione di sviluppo di importanti servizi di interesse generale quali la formazione universitaria, l'accoglienza per studenti fuori sede e più in generale lo sviluppo dello studio e della cultura;
- valorizzazione dell'immobile e dell'intera area che comporta un vantaggio economico, con ritorno di immagine per il Comune di Reggio Emilia e di Campus, società interamente posseduta dal Comune di Reggio Emilia;
- accollo di tutte le spese per i lavori di riqualificazione, ricordando che al termine del diritto di superficie l'immobile, comprensivo di quanto nel frattempo realizzato, torna nella piena proprietà di Campus e per suo tramite del Comune; ciò garantisce per l'effetto la compatibilità finanziaria per Campus che, senza la messa a disposizione dell'immobile ad ER.GO non avrebbe avuto la possibilità di veder riqualificato il padiglione Vittorio Marchi II stralcio;
- acquisizione, al termine del diritto di superficie, della piena proprietà di un immobile il cui valore residuo sarà superiore al valore di iscrizione in bilancio, corrispondente al solo di costo di acquisto;
- assunzione di responsabilità, come verrà meglio precisato nell'atto di costituzione del diritto, da parte di ER.GO nella gestione e conduzione dell'immobile, con manleva di Campus e conseguentemente anche del Comune di Reggio Emilia compresi gli obblighi di gestione e di manutenzione dell'immobile ai quali non dovrà far fronte il Comune;
- creazione di servizi aggiuntivi ed integrati con il contesto cittadino con la presenza di condizioni favorevoli di fruibilità da parte di tutti i cittadini reggiani.

A ciò si aggiunga poi che ER.GO non è un soggetto privato, bensì una Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori della Regione Emilia-Romagna e dunque la concessione del diritto di superficie rimane nell'ambito pubblico.

Come si legge dall'art. 1 dello Statuto di ER.GO, la stessa è un'Azienda istituita dalla legge regionale 27 luglio 2007 n. 15 e s.m.i. "*Sistema regionale integrato di interventi e servizi per il diritto allo studio universitario e l'alta formazione*", ed è l'ente dipendente dalla Regione Emilia Romagna a cui è affidata la realizzazione degli interventi e dei servizi a favore dei destinatari di cui all'art. 2 della legge; ER.GO, come indicato al citato art. 1 dello Statuto, è dotata di personalità giuridica di diritto pubblico.

A tal proposito si ricorda che l'Atto di Accordo sopra citato del 05.05.2017 al punto 37 delle premesse dà espressamente atto che lo stesso costituisce un accordo tra soggetti pubblici ai sensi dell'art. 15 della legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i, finalizzato a regolare e disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse pubblico comuni ai soggetti sottoscrittori, alla luce delle finalità istituzionali di ciascuno di essi, e che l'operazione di riqualificazione del Complesso del San Lazzaro, oltre a completare ed essere in continuità con quanto già realizzato con

il primo stralcio, mira a valorizzare il patrimonio pubblico senza alcuna finalità di lucro né commerciale, sviluppando importanti servizi di interesse generale quali la formazione universitaria, l'accoglienza per studenti fuori sede e più in generale lo sviluppo dello studio e della cultura.