

Atto di accordo

ai sensi dell'articolo 11 legge 7 agosto 1990 n. 241, dell'articolo 1 commi 437 e seguenti legge 27 dicembre 2019 n. 160, del D.M. 16 settembre 2020 n. 395,

tra

Comune di Reggio Emilia, con sede in 42121 Reggio nell'Emilia RE alla piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita iva 00145920351, indirizzo posta elettronica certificata - PEC comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it, agente in persona del Coordinatore Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali, arch. Massimo Magnani, nato a Reggio nell'Emilia il 5 luglio 1967, codice fiscale MGN MSM 67L05 H223K, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale n. [REDACTED] del [REDACTED], agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche, per brevità, come "*Comune*",

e

"Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio nell'Emilia s.p.a.", in forma abbreviata "**STU Reggiane spa**", con sede in 42121 Reggio nell'Emilia RE alla piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale, partita iva, numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Emilia 02662420351, numero di iscrizione al REA 302139, indirizzo posta elettronica certificata - PEC, stureggiane@legalmail.it, agente in persona del Consigliere Delegato e legale rappresentante Luca Torri, nato a Castelnovo né Monti RE il 16 aprile 1965, codice fiscale TRR LCU 65D16 C219R, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dallo Statuto della società e da deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data [REDACTED], nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità, come "*STU Reggiane*" ovvero mediante l'acronimo "*STU*",

visti e richiamati

a costituire parte integrante del presente accordo (I)

I.1 l'articolo 1 comma 437 della legge 27 dicembre 2019 n. 160, ove si prevede: "*al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali, è promosso il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, di seguito*

denominato «Programma». Il Programma è finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City);

- I.2** l'articolo 1 comma 438 della legge 160/2019, ove si prevede che con successivo Decreto Ministeriale siano definiti: (i) i termini, i contenuti e le modalità di presentazione delle proposte per la partecipazione al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA); (ii) l'entità massima, i tempi e le modalità di erogazione del finanziamento; (iii) i criteri per la valutazione delle proposte, privilegiando in particolare *“l'entità degli interventi riguardanti gli immobili di edilizia residenziale pubblica, il recupero e la valorizzazione dei beni culturali, l'azzeramento del consumo di nuovo suolo mediante interventi di recupero, riqualificazione e densificazione funzionale di aree già urbanizzate ovvero, qualora non edificate, comprese in tessuti urbanistici fortemente consolidati, l'attivazione di finanziamenti sia pubblici che privati, il coinvolgimento di operatori privati, anche del Terzo settore, le misure e i modelli innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano”*;
- I.3** il D.M. 16 settembre 2020 n. 395 avente ad oggetto *“procedure per la presentazione delle proposte, criteri per la valutazione e modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione del “Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare”*” pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 16 novembre 2020, n. 285;
- I.4** l'articolo 2 del D.M. 16 settembre 2020 n. 395, il quale, nel definire le finalità e i principali settori delle proposte di partecipazione al PINQuA, prevede: *“Il Programma promuove ... processi di rigenerazione di ambiti urbani specificamente individuati. Detti processi sono attuati dai soggetti proponenti attraverso la presentazione di una proposta che individua una specifica e definita strategia, che attribuisca all'edilizia sociale un ruolo prioritario, e che sia mirata a dare risposte coerenti ai bisogni che caratterizzano l'ambito prescelto,*

costituita da interventi e misure riconducibili alle seguenti cinque linee principali d'azione: a. riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso; b. rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo; c. miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali; d. rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione; e. individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione. 2. Tutti gli interventi e le misure devono mirare a soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, con particolare attenzione a quella economica e ambientale, senza consumo di nuovo suolo, fatte salve le eventuali operazioni di densificazione, secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, in coerenza con i principi e gli obiettivi della strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile e il Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici e secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City). Gli interventi devono assicurare prossimità dei servizi, puntando alla riduzione del traffico e dello stress, secondo i criteri della mobilità sostenibile, oltre che incrementare legami di vicinato e inclusione sociale” ;

- I.5** l'articolo 3 comma 6 del D.M. 16 settembre 2020 n. 395, il quale, nell'individuare i “*soggetti eleggibili al finanziamento*” prevede che i Soggetti Beneficiari ai fini della predisposizione della proposta di partecipazione, fruiscono “*la più ampia partecipazione da parte di soggetti pubblici e privati, nonché delle comunità attive, con particolare riferimento a quelle operanti sul territorio interessato dalla proposta*”;
- I.6** l'articolo 4 del D.M. 16 settembre 2020 n. 395, il quale, nel definire ambito di riferimento, oggetto e contenuto delle proposte, dispone: “*1. Ai fini della presentazione delle richieste i soggetti proponenti individuano l'ambito di*

intervento oggetto della proposta, con particolare riferimento alle aree periferiche e a quelle che, ancorché non periferiche, sono espressione di situazioni di disagio abitativo e socioeconomico e non dotate di un adeguato equipaggiamento urbano-locale. Gli interventi possono essere realizzati anche tramite un soggetto attuatore. ... 5. Sono ammessi in particolare a finanziamento: a) interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c), d) e f) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

... e) interventi e misure per incrementare l'accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici che degli spazi, le dotazioni territoriale e i servizi di prossimità; ... g) interventi su immobili che sono già stati in passato oggetto di finanziamento pubblico purché si tratti di interventi a completamento degli stessi ovvero su altre parti, purché connesse fisicamente e funzionalmente alla strategia/proposta presentata ...”;

- I.7** *l'articolo 8 del D.M. 16 settembre 2020 n. 395, ove si indicano i criteri per la valutazione delle Proposte da parte dell'Alta Commissione, tra ai quali: “A. qualità della proposta e coerenza con le finalità di cui all'art. 1, comma 437, della legge 160 del 2019, capacità di sviluppare risposte alle esigenze/bisogni espressi, ... capacità di coordinare e/o aggregare soggetti in forma associata in chiave di legalità di realtà auto-consolidate. C. recupero e valorizzazione dei beni culturali, ambientali e paesaggistici ovvero recupero e riuso di testimonianze architettoniche significative, anche se non direttamente vincolate, purché connessi e funzionali alla proposta di programma di rigenerazione presentata; contiguità e/o vicinanza con centri storici o con parti di città identitarie. ... D. risultato del «bilancio zero» del consumo di nuovo suolo mediante interventi di recupero e riqualificazione di aree già urbanizzate ovvero, qualora non edificate, comprese in tessuti urbanistici fortemente consolidati, tenuto conto della significatività degli interventi stessi in termini di messa in sicurezza sismica e riqualificazione energetica degli edifici esistenti, anche mediante la demolizione e ricostruzione degli stessi. ... E. attivazione di risorse finanziarie pubbliche e private, tenuto anche conto della eventuale messa a disposizione di aree o immobili. ... F. coinvolgimento di operatori privati, anche del terzo settore, con particolare coinvolgimento e partecipazione diretta di soggetti interessati anche in forma associativa in particolare se*

operanti nell'area di intervento ...”;

dato atto che (II)

- II.1** con atto in data 10 marzo 2021, acquisito agli atti del Comune al n.PG 2021/61957 del 10/03/2021 P.G., STU Reggiane s.p.a. ha formulato al Comune, *“proposta ai sensi degli articoli 10 e 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 per la definizione di atto di accordo avente ad oggetto la partecipazione diretta di STU Reggiane s.p.a., quale Soggetto Attuatore, alla realizzazione di Intervento da inserire nella Proposta da candidare per la partecipazione al “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare” (PINQuA) ai sensi del Decreto interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 285 del 16/11/2020”;*
- II.2** l’atto di cui al precedente punto II.1, dopo aver richiamato la disciplina normativa che regola il PINQuA, muove dalla presa d’atto: (i) della informazione trasmessa a STU Reggiane s.p.a. dall’architetto Massimo Magnani, Dirigente Coordinatore dell’Area Pianificazione Territoriale e Progetti Speciali del Comune di Reggio Emilia e RUP del programma di intervento di rigenerazione e riqualificazione condotto dalla scrivente Società, in ordine alla volontà del Comune di partecipare al *“Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare”* attraverso la candidatura di una Proposta di rigenerazione urbana riguardante l’ambito territoriale, ubicato a ridosso del fascio ferroviario storico, costituito dalla porzione del Quartiere Stazione/Reggio est posto lungo l’asse viario di via Turri e dalla porzione del Quartiere Santa Croce che interessa l’Area delle ex Officine Meccaniche Reggiane; (ii) della volontà di articolare la Proposta individuando e selezionando un insieme organico di strategie, interventi e misure, sinergici tra loro, in grado di rispondere ai principali bisogni che caratterizzano questo ambito territoriale, contraddistinto da marginalità, esclusione sociale, insicurezza urbana; (iii) della focalizzazione delle linee di azione attorno alle quali aggregare gli interventi il cui insieme verrà a costituire la Proposta, consistenti: (iii.i) nell’accrescere la qualità della funzione residenziale e dei servizi a questa strettamente connessi e, dunque, la qualità dell’abitare attraverso la riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all’edilizia residenziale sociale in uno con la rifunionalizzazione degli spazi pubblici; (iii.ii) nell’accrescere l’accessibilità e la sicurezza dei luoghi

urbani e della dotazione di infrastrutture urbano-locali attraverso la creazione di un collegamento ciclo pedonale tra i due quartieri interessati dalla Proposta e, più in generale, tra due ampie porzioni di città separate da ben oltre un secolo dal fascio ferroviario, attraverso la realizzazione di un nuovo ponte ciclo pedonale che connetta l'area di Via Turri con il Parco Innovazione, sorto nell'area, in fase di rigenerazione, delle ex Officine Meccaniche Reggiane; (iii.iii) nell'accrescere l'integrazione tra la funzione residenziale e le altre funzioni che contraddistinguono e qualificano l'abitare attraverso lo sviluppo del Parco Innovazione all'interno dell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane sempre più orientato a favorire, a fianco dell'insediamento di nuove realtà imprenditoriali, lo sviluppo di attività di ricerca, trasferimento tecnologico, educazione e cultura; (iv) della volontà di ridurre il consumo di suolo, privilegiando il recupero edilizio e l'incremento delle infrastrutture esistenti, sia per la mobilità che per funzioni di interesse collettivo, favorendo l'innovazione tecnologica e l'efficientamento energetico, funzionali entrambi ad incrementare l'autosostenibilità del sistema edilizio;

- II.3** il medesimo atto di cui al precedente punto II.1 evidenzia altresì che: (i) STU Reggiane s.p.a. è stata individuata dal Comune di Reggio Emilia, suo socio di maggioranza, quale strumento, nell'ambito di una operazione di Partenariato Pubblico Privato, per la attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana di iniziativa pubblica del quartiere storico Santa Croce (PRU-qsSC), finalizzato alla *"riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana dell'Ambito di Riquilificazione "Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane"* inserito nel Polo Funzionale *"PF-4 Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane"*; (ii) tra gli obiettivi del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce (PRU-qsSC) rientrano: (ii.i) la riqualificazione e rifunzionalizzazione dei capannoni dell'area industriale ex Officine Meccaniche Reggiane e la attivazione di leve finanziarie per favorire l'insediamento di nuove realtà imprenditoriali e nuovi servizi da affiancare al Centro Internazionale Loris Malaguzzi, (sede di Reggio Children) e al Tecnopolo di Reggio (sede dei laboratori di ricerca industriale dell'Università di Modena e Reggio), entrambi già in funzione, nonché, per la costituzione del Parco Innovazione, prima esperienza in Europa di parco a carattere scientifico-

tecnologico e volano per la rigenerazione del quartiere e delle aree immediatamente adiacenti, in primo luogo il Quartiere Stazione; (ii.ii) la Riqualficazione, anche attraverso pratiche di riuso, della città privata (con particolare riferimento alle aree produttive dismesse e a spazi abbandonati e/o residuali) per attivare nuove forme di innovazione sociale (servizi e processi) in grado di creare interazione tra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, di aumentare il presidio del territorio e le connessioni funzionali con le altre parti della Città, di favorire le relazioni interculturali, e più in generale di sviluppare forme di cittadinanza attiva; (ii.iii) il ripristino delle connessioni fisiche e funzionali tra il Quartiere Santa Croce e la Città, in particolare con il Quartiere Stazione, attraverso la riqualficazione degli edifici e spazi pubblici esistenti, in particolare di piazzale Europa, da riconfigurare, non solo come centro fisico del Parco Innovazione, ma anche come nuova polarità urbana e sistema di relazione tra parti di città e degli ex capannoni industriali da destinare oltre alle attività del Parco Innovazione, all'insediamento di servizi e dotazioni territoriali;

II.4 STU Reggiane nel sottoporre al Comune l'opportunità di inserire il progetto di *"Riqualficazione e rifunzionalizzazione del Capannone 17 stralcio 2 denominato "Cattedrale"*, ubicato all'interno del comparto di riqualficazione urbana PRU-qsSC (nel seguito, *"Intervento"*) quale elemento costitutivo della Proposta da candidare al *"Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare"* (PINQuA), ha dato conto dei principali elementi che caratterizzano l'Intervento, della loro coerenza con le finalità, i principali settori, gli ambiti di riferimento, l'oggetto e i contenuti rilevanti definiti per le Proposte dal D.M. 16 settembre 2020, della loro rispondenza ai principali criteri valutativi elencati dall'articolo 8 del medesimo Decreto Interministeriale secondo quanto riportato ai successivi punti da II.5 a II.8;

II.5 **Caratteristiche generali dell'Intervento.** L'intervento ha per oggetto la riqualficazione e la rifunzionalizzazione della parte denominata "Cattedrale" dell'immobile industriale dismesso "Capannone 17" ubicato nell'area "ex Officine Meccaniche Reggiane". La "Cattedrale" misura, in pianta, circa 1.200 (milleduecento) mq., costituisce corpo unico con ulteriore porzione del Capannone 17 oggetto di un intervento di riqualficazione attualmente in corso, si colloca in immediata prossimità rispetto al Tecnopolo (centro di ricerca

industriale e trasferimento tecnologico operativo dall'anno 2013) e ai Capannoni 15 B-C e 15 A, anch'essi attualmente in fase di riqualificazione. L'idea progettuale, che verrà declinata da STU Reggiane in un progetto di fattibilità tecnica ed economica in conformità a quanto richiesto dal D.M. 16 settembre 2020 n. 395, prevede una articolazione interna distribuita su tre livelli tra loro sovrapposti, per una superficie complessiva realizzabile superiore ai 3.000 mq..

II.6 Titolo di proprietà dell'immobile. STU Reggiane s.p.a. ha acquisito la piena ed esclusiva proprietà, a titolo originario, dell'immobile denominato "Cattedrale" oggetto dell'intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione che si propone di candidare all'interno della Proposta che verrà presentata dal Comune di Reggio Emilia per la partecipazione al "*Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare*" (PINQuA), in forza dell'"*Atto di cessione volontaria in luogo di decreto di esproprio (ai sensi dell'articolo 45 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327)*" stipulato da Fantuzzi Immobiliare s.r.l. e STU Reggiane s.p.a. per mezzo di atto pubblico rogato in data 10 aprile 2017 a ministero dott. Baja Guarenti, Notaio in Reggio Emilia, al numero 4438 rep. e 3111 racc..

II.7 Modalità proposte per l'attuazione dell'intervento. In ragione dello sviluppo che avranno i profili di carattere finanziario dei quali si dà conto infra al punto II.8, STU Reggiane propone di attuare l'Intervento seguendo una delle modalità di seguito illustrate, tra loro alternative, la prima quale modalità prioritaria, la seconda quale modalità sussidiaria, da praticare nel caso in cui non si determinino le condizioni per la acquisizione, da parte di STU Reggiane s.p.a., di finanziamenti sufficienti al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario.

II.7.1 Modalità prioritaria. STU Reggiane s.p.a. assumerà la qualità di Soggetto Attuatore e, mediante l'Atto di Accordo da stipularsi con codesta Amministrazione, si impegnerà a mantenere per un periodo di anni 25 (venticinque), senza soluzione di continuità, il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile denominato "Cattedrale". Si impegnerà altresì, per il medesimo periodo, a mantenere le destinazioni d'uso che verranno definite, d'intesa con l'Amministrazione, nell'ambito dei principali obiettivi già individuati dal PRU-qsSC, mantenendo coerenza con le finalità, i settori, gli ambiti di riferimento

indicati dal D.M. 16 settembre 2020 n. 395, con particolare riferimento a quanto previsto dall'articolo 2 comma 1 lettere b) e c) della norma. Gli spazi che verranno ricavati all'interno della Cattedrale all'esito dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione, fermo il diritto di proprietà, per il periodo normativamente previsto, in capo a STU Reggiane s.p.a. quale Soggetto Attuatore dell'Intervento, verranno posti nella disponibilità di soggetti pubblici o privati terzi, sulla base di rapporti a tempo determinato, per l'insediamento di funzioni pubbliche o private di interesse pubblico coerenti con le finalità, i settori e gli ambiti di riferimento individuati dal D.M. 16 settembre 2020 n. 395.

II.7.2 Modalità sussidiaria. STU Reggiane s.p.a., mediante l'Atto di Accordo da stipularsi con codesta Amministrazione, si impegnerà a trasferire la proprietà dell'immobile denominato "*Cattedrale*" al Comune. STU Reggiane s.p.a., operando nella sua qualità di società di trasformazione urbana ai sensi dell'articolo 120 TUEL, nell'ambito della disciplina convenzionale che verrà definita con il Comune, ai sensi dell'articolo 120 comma 4 TUEL, mediante Atto di Accordo Attuativo, nel caso di ammissione della Proposta al PINQuA, si impegnerà, una volta trasferita la proprietà della Cattedrale al Comune, a progettare i lavori di riqualificazione e rigenerazione dell'immobile in relazione alle destinazioni d'uso definite d'intesa con l'Amministrazione, nell'ambito dei principali obiettivi già individuati dal PRU-qsSC, mantenendo coerenza con le finalità, i settori, gli ambiti di riferimento indicati dal D.M. 16 settembre 2020 nr. 395, con particolare riferimento a quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettere b) e c) della norma. L'Atto di Accordo Attuativo disciplinerà altresì l'affidamento a STU da parte del Comune, ai sensi dell'articolo 120 comma 1 TUEL, della realizzazione dell'intervento di trasformazione urbana integrato dai lavori di riqualificazione della Cattedrale, a condizione che detta modalità non osti all'accesso da parte del Comune agli opportuni finanziamenti della Cassa Depositi e Prestiti. Le Parti, in sede di definizione dell'Atto di Accordo Attuativo, verificheranno la sussistenza o meno di detti ostacoli e, analizzando e valutando ogni possibile percorso volto al loro superamento (ivi

compresa la possibilità per il Comune di assumere il ruolo di stazione appaltante, nel caso in cui questa venga individuata come condizione indispensabile per accedere al co-finanziamento da parte della Cassa Depositi e Prestiti), raggiungeranno le opportune intese, funzionali a non pregiudicare l'acquisto della proprietà della cattedrale da parte del Comune, né la possibilità per il Comune di valersi del finanziamento da parte di Cassa Depositi e Prestiti. Nella individuazione degli operatori economici che progetteranno ed eseguiranno l'intervento, STU Reggiane s.p.a., applicherà la disciplina del Codice dei Contratti. Gli spazi che verranno ricavati all'interno della Cattedrale all'esito dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione, verranno posti nella disponibilità di soggetti pubblici o privati terzi, sulla base di rapporti a tempo determinato, per l'insediamento di funzioni pubbliche o private di interesse pubblico coerenti con le finalità, i settori e gli ambiti di riferimento individuati dal D.M. 16 settembre 2020 n. 395. In relazione a questa fase, STU Reggiane si impegnerà nei confronti del Comune a svolgere ogni opportuna attività per il reperimento di adeguati utilizzatori degli spazi riqualificati per le funzioni previste.

II.8 Profili di carattere finanziario. Il calcolo sommario della spesa per l'Intervento conclude per un importo pari a euro 7.500.000,00 (settemilionicinquecentomila/00) oltre all'imposta sul valore aggiunto (detraibile nella Modalità principale, ma necessitante comunque di finanziamento nella fase di realizzazione dell'Intervento), che porta l'investimento ad un importo complessivo pari a euro 8.353.050,00 (ottomilionitrecentocinquantatremilacinquanta/00). Si propone di candidare l'Intervento alla acquisizione di un finanziamento, a valere sul D.M. 16 settembre 2020 n. 395, per un importo pari a euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00), finanziamento che, se erogato, coprirà il 48% circa dell'investimento. La scelta tra la Modalità prioritaria e la Modalità sussidiaria di esecuzione dell'intervento descritte al precedente punto II.7 è subordinata agli esiti del percorso di accesso al credito di ai successivi capoversi II.8.1 e II.8.2..

II.8.1 Acquisizione finanziamento da parte di STU Reggiane s.p.a.. Sia in ragione dell'entità dell'investimento previsto per l'Intervento (pari ad oltre il doppio del finanziamento richiesto), sia in ragione dei tempi di

erogazione del finanziamento pubblico previsti dall'articolo 11 comma 8 del D.M. 395/2020 (anticipo del 5% all'atto della ammissione al Programma, 15% all'esito della Fase 2 a valere sulla annualità 2022-2023, 10% su base annua dal 2024 al 2029, saldo dal 2030 al 2033), è imprescindibile per STU il ricorso al finanziamento bancario, accedendo ad un rapporto che tenga conto della durata prevista per la erogazione delle risorse da parte del Ministero. STU Reggiane s.p.a., nei mesi successivi alla presentazione della Proposta e sino alla data dell'auspicata ammissione al finanziamento, verificherà la disponibilità del ceto bancario e di investitori istituzionali al finanziamento dell'intervento sulla base: (i) della già acquisita proprietà dell'immobile, possibile oggetto di garanzia reale; (ii) della cessione del contributo per euro 4.000.000,00 erogato sul PINQuA; (iii) dei ricavi derivanti dalla messa a disposizione in favore di soggetti terzi degli spazi riqualificati. Nell'ipotesi in cui i potenziali finanziatori si mostrassero non interessati, si darà corso alla Modalità sussidiaria.

II.8.2 Facoltà di acquisto della Cattedrale da parte del Comune. Il Comune avrà facoltà di acquistare da STU Reggiane la proprietà della Cattedrale, nei termini e alle condizioni di cui al paragrafo 3.2. Nell'ipotesi della Modalità sussidiaria, il Comune provvederà in autonomia al reperimento delle fonti di co-finanziamento per l'acquisto dell'Immobile e per la realizzazione dell'investimento procedendo secondo le modalità che gli sono proprie (iscrizione a Bilancio e nel programma delle acquisizioni patrimoniali; applicazione della disciplina normativa in materia di verifica di congruità del prezzo di acquisto dell'immobile). Nel caso il Comune verifichi l'insussistenza delle condizioni per esercitare il diritto di acquisto dell'immobile, si prenderà atto della insussistenza dei presupposti per l'accesso al finanziamento PINQuA e nulla potrà essere ascritto a STU Reggiane a titolo di responsabilità per la perdita dell'accesso al finanziamento rimanendo a carico di ciascuna parte gli oneri sino ad allora sostenuti;

considerato da parte del Comune che (III)

III.1 le Linee Programmatiche di mandato del Sindaco di Reggio Emilia 2019/2024

individuano, tra i quattro Assi Strategici ritenuti portanti per il futuro della Città di Reggio Emilia, l'Asse "*Rigenerazione Urbana e vocazioni culturali*" nell'ambito del quale sono a propria volta individuati quattro principali progetti che concorrono all'Asse e sono considerati "*in grado di unire contenuti e identità, innovazione tecnologica e sociale con il recupero funzionale di complessi architettonici e aree strategiche della città*";

- III.2** il primo tra i progetti di Rigenerazione Urbana è, nell'Area Nord della Città, "*l'area Reggiane con la prosecuzione e il consolidamento del Parco dell'Innovazione, comprendente il Centro internazionale dell'infanzia "Loris Malaguzzi" e nuove funzioni culturali a fianco di quelle della ricerca e dell'economia della conoscenza*";
- III.3** il comparto Reggiane-Parco Innovazione è inserito altresì nella Linea Strategica 3 "*Ambiente e Cura del territorio*" delle Linee Programmatiche di Mandato, con gli obiettivi di completare i progetti previsti dal Bando Periferie e di "*ricercare nuove fonti di finanziamento e partner per la rigenerazione dell'intero comparto in coerenza con le funzioni e gli usi insediativi nel Parco Innovazione*";
- III.4** il Documento Unico di Programmazione del Bilancio di Previsione 2018/2020 colloca: (i) all'interno dell'Indirizzo Strategico 1 – Obiettivo 2 "*Ricerca e Innovazione*", lo "*Sviluppo del Parco Innovazione*" finalizzando le azioni "*a supportare, per quanto di competenza, la realizzazione del Parco Innovazione, in cui le imprese possano migliorare i loro processi di innovazione, innalzare il grado di tecnologia e aumentare la loro competitività, potenziando l'attrattività del territorio rispetto a nuovi investimenti, imprese, talenti e innovazione tecnologica. ... Nello specifico il lavoro dell'Amministrazione rivolto ad offrire un supporto tecnico operativo alla STU Reggiane incaricata, non solo della riqualificazione funzionale dei capannoni delle ex Officine Meccaniche Reggiane (Capannone 17 e 18), ma anche di favorire la relazione tra le nuove imprese che si insedieranno e le strutture di ricerca industriale e trasferimento tecnologico operanti nel tecnopolo*"; (ii) all'interno dell'Indirizzo Strategico 3 – Obiettivo 13 "*Rigenerazione urbana*", la rigenerazione urbana di specifici ambiti della Città tra i quali, in diretta connessione tra loro, il Quartiere Santa Croce e il Quartiere Stazione;
- III.5** le strategie e le priorità consolidate dall'Amministrazione Comunale, recepite a

livello legislativo dalla legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, sono volte ad incentivare la riqualificazione e il governo delle trasformazioni del territorio, perseguendo, quale obiettivo generale, l'equilibrio tra sviluppo e risorse, finalizzato alla riduzione del consumo di suolo a favore della rigenerazione della città e del territorio urbano esistente, da perseguire attraverso una più efficace governance pubblica in grado di sollecitare la costruzione di una rete di relazioni tra pubblico e privato per condividere risorse economiche e competenze finalizzate a sostenere le strategie di riqualificazione;

- III.6** gli ambiti di riqualificazione individuati dal PSC del Comune di Reggio Emilia riguardano porzioni di città edificata, ampie porzioni di tessuto urbano ove sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione da trasformare dal punto di vista morfologico e funzionale;
- III.7** la città consolidata, e nello specifico le zone del quartiere "Santa Croce" e della Stazione storica sono caratterizzate da spazi dismessi e in attesa di trasformazione, potenziali luoghi di degrado sociale e incubatori di insicurezza e abbandono;
- III.8** il progetto di Intervento presentato da STU Reggiane per l'inserimento nella Proposta si inserisce organicamente, nel quadro definito dalle Linee Programmatiche di Mandato o dal Documento Unico di Programmazione, tra gli obiettivi individuati dal Comune per le politiche di rigenerazione e, nel contempo, esprime contenuti pienamente coerenti con le finalità individuate a livello normativo per il PINQuA, contenuti idonei ad essere positivamente apprezzati sulla base dei criteri di valutazione indicati dall'articolo 8 del D.M. 16 settembre 2020 n. 395;

dato altresì atto che (IV)

- IV.1** mediante comunicazione in data 9 marzo 2021 a firma del Dirigente Responsabile dell'Area Sviluppo Territoriale avente ad oggetto "*PINQuA – Richiesta messa in disponibilità area*", il Comune ha formulato nei riguardi di STU la seguente richiesta: "*Con riferimento al programma in oggetto, ed in particolare all'intervento denominato "Connessione ciclopedonale superamento fascio ferroviario" che si intende candidare all'interno del predetto programma, e che prevede la realizzazione di una passerella ciclopedonale a scavalco della linea Milano Bologna nei pressi della stazione ferroviaria di Reggio Emilia, con*

approdo in area denominata Ambito B2 Rambla e verde pubblico, da attuarsi nell'ambito della riqualificazione e rifunzionalizzazione del Capannone 15 bc nell'area "ed Officine Meccaniche Reggiane", e che prevede la realizzazione di un'area verde da destinare a verde pubblico attrezzato, in disponibilità alla società STU Reggiane s.p.a., si richiede di trasmettere Dichiarazione attestante l'impegno a garantire la disponibilità dell'Area di cui trattasi al Comune di Reggio Emilia, soggetto che proporrà la candidatura al Programma dell'Area secondo le modalità previste dal Decreto Interm.le n. 395 del 16/09/2020, precisando le modalità con cui detta cessione verrà perfezionata";

- VI.2** STU ha confermato la destinazione dell'area in esame quale dotazione territoriale oggetto di futura cessione gratuita in favore del Comune, in ragione di quanto previsto dalla Convenzione urbanistica stipulata da STU Reggiane s.p.a. con il Comune di Reggio Emilia per la attuazione del PRU_IP-Bando Periferie/Santa Croce;
- VI.3** STU Reggiane s.p.a. si è altresì dichiarata disponibile ad anticipare la cessione gratuita in favore del Comune dell'area di cui al precedente comma VI.1, all'esito della sua compiuta individuazione e della ammissione al finanziamento PINQuA del progetto "*Connessione ciclopedonale superamento fascio ferroviario*", cessione che potrà essere perfezionata all'esito della Fase 1 e in tempo utile per l'inoltro della documentazione inerente la Fase 2 del PINQuA;
- IV.4** la natura e la collocazione dell'intervento di cui al precedente punto IV.1 confermano ulteriormente la coerente integrazione tra l'Intervento sottoposto da STU all'attenzione del Comune e gli ulteriori interventi della Proposta che il Comune intende candidare al finanziamento del PINQuA;

dato ancora atto che (V)

- V.1** sussistono i presupposti per definire una intesa tra il Comune e STU mediante la quale definire gli elementi necessari per consentire al Comune di comporre la Proposta da candidare al PINQuA ai sensi del D.M. 16 settembre 2020 n. 395 nonché per disciplinare le principali azioni da porre in essere nella fase successiva all'eventuale positivo esito della valutazione e al conseguente inserimento della Proposta nel "*Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare*";
- V.2** è pertanto intenzione delle Parti definire con il presente atto i termini e le

condizioni del rapporto di partenariato di cui al precedente punto V.1;

tanto premesso e ritenuto

tra il Comune e STU Reggiane, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241, dell'articolo 1 commi 437 e seguenti legge 27 dicembre 2019 n. 160, del D.M. 16 settembre 2020 n. 345, si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1 - Conferma delle premesse. Dichiarazioni delle Parti.

- 1.1 Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto (nel seguito indicato anche come "*Atto di Accordo*"), evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione dell'Atto di Accordo.
- 1.2 Le Parti ribadiscono ad ogni effetto, nel rispetto del principio di continuità dell'azione amministrativa, la condivisione dei contenuti, degli obiettivi e delle finalità individuati tramite gli atti richiamati in premessa, confermando la comune intenzione di portare detti atti ad attuazione secondo quanto dagli stessi definito, anche nel rispetto del D.M. 16 settembre 2020 n. 395 richiamato dalla sopraestesa premessa, con particolare anche se non esclusivo riguardo alle funzioni culturali, sociali, urbanistiche, edilizie che il progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione del Capannone 17 Stralcio 2 denominato "*Cattedrale*" ubicato all'interno del Comparto di Riqualificazione urbana PRU_qsSC è chiamato ad assolvere nel contesto della Città di Reggio Emilia.

Articolo 2 - Oggetto e finalità dell'Atto di Accordo.

- 2.1 Il presente Atto di Accordo, dando applicazione e inizio di esecuzione a quanto previsto dall'articolo 1 comma da 437 a 443 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 e dal D.M. 16 settembre 2020 n. 395, in continuità con i pregressi accordi, intese e convenzioni stipulati dal Comune e da STU, definisce le forme delle ulteriori fasi della collaborazione in partenariato pubblico privato (PPP) tra il Comune e STU Reggiane da attuarsi tramite l'inserimento, all'interno della più complessa Proposta che il Comune sta predisponendo per accedere ai finanziamenti del PINQuA ai sensi del D.M. 16 settembre 2020 n. 395 (nel contesto del presente atto, "*Proposta*"), dell'Intervento di "*Riqualificazione e rifunzionalizzazione del Capannone 17 Stralcio 2 denominato Cattedrale*" ubicato nel comparto di riqualificazione urbana PRU_qsSC (nel contesto del

presente atto, "*Intervento*"). L'immobile denominato "*Cattedrale*" e l'Intervento nel suo complesso sono individuati e descritti, anche graficamente, dal Progetto di fattibilità tecnica ed economica che si allega al presente Atto di Accordo quale **Allegato 1**.

2.2 Il presente Atto di Accordo, nell'ipotesi in cui la Proposta presentata dal Comune venga effettivamente inserita tra le proposte ammesse a finanziamento e, conseguentemente, nel PINQuA ai sensi dell'articolo 9 del D.M. 16 settembre 2020 n. 395, disciplina altresì gli impegni reciprocamente assunti da STU e dal Comune, da meglio declinarsi in successivo Atto di Accordo Attuativo, in relazione: (i) alla presentazione della documentazione integrativa relativa alla Fase 2 del procedimento, ai sensi dell'articolo 10 del D.M. 16 settembre 2020 n. 395; (ii) alla successiva fase esecutiva del Programma sino alla sua completa attuazione.

2.3 L'Atto di Accordo sancisce e conferma la sinergia delle azioni sino ad ora poste in essere dal Comune e da STU Reggiane s.p.a. per la rigenerazione e riqualificazione dell'ambito "*ex Officine Reggiane*", attesta la coerenza delle azioni proposte con gli obiettivi e le finalità individuati tramite gli atti di cui in premessa, attesta la natura prioritaria dell'interesse pubblico perseguito tramite le azioni medesime, conferma la valenza strategica della riqualificazione e rigenerazione dell'ambito "*ex Officine Reggiane*" nel contesto del quartiere storico di "*Santa Croce*" e del più generale percorso di riqualificazione urbana della Città di Reggio Emilia.

Articolo 3 - Impegni assunti e dichiarazioni rese da STU Reggiane s.p.a. in relazione alla fase di presentazione della Proposta (PINQuA Fase 1).

3.1 Le Parti danno atto che l'Intervento che esse intendono candidare al PINQuA all'interno della Proposta che verrà a tal fine presentata dal Comune ha per oggetto la riqualificazione e la rifunzionalizzazione dello Stralcio 2 denominato "*Cattedrale*" del Capannone 17 ubicato all'interno del comparto di riqualificazione urbana PRU_qsSC, secondo quanto meglio evidenziato dagli elaborati del Progetto di fattibilità tecnica ed economica costituenti Allegato 1 all'Atto di Accordo. STU Reggiane s.p.a. ha sviluppato, a propria cura e spese, l'idea progettuale dell'Intervento, trasponendola in un progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto che STU ha elaborato in tempo utile per

consentire al Comune la presentazione della Proposta e che costituisce **Allegato 1** al presente Atto di Accordo.

- 3.2** Gli impegni convenzionali di cui ai commi successivi del presente articolo 3, nonché di cui agli articoli successivi dell'Atto di Accordo, assunti da STU Reggiane nei confronti del Comune in funzione della candidatura dell'Intervento al PINQuA tramite la presentazione della Proposta da parte del Comune, sono risolutivamente condizionati, ai sensi dell'articolo 1353 codice civile, alla ammissione a finanziamento della Proposta e dell'Intervento in essa Proposta ricompreso. Nel caso in cui il Programma di cui all'articolo 9 del D.M. 16 settembre 2020, da approvarsi con Decreto del MIT entro 60 giorni dal termine dei lavori dell'Alta Commissione, non individuasse l'Intervento tra le proposte ammesse ovvero ammesse con riserva al finanziamento, il presente Atto di Accordo si risolverà di diritto, con estinzione, per entrambe le Parti, degli impegni e degli obblighi rispettivamente con esso assunti.
- 3.3** STU Reggiane s.p.a. è proprietaria, in virtù di cessione volontaria in luogo di decreto di esproprio ai sensi dell'articolo 45 d.p.r. 8 giugno 2001 n. 327 stipulata a mezzo di atto pubblico rogato in data 10 aprile 2017 al numero 4438 rep. e 3111 racc. a ministero dott. Baja Guarienti, Notaio in Reggio Emilia, dell'immobile denominato Capannone 17 (foglio 136 particella 26) del quale è parte la porzione di immobile denominato "*Cattedrale*" oggetto del presente Atto di Accordo e graficamente individuata dall'Allegato 1. STU Reggiane si impegna a mettere a disposizione del Comune l'immobile denominato "*Cattedrale*" per l'attuazione del Programma secondo le modalità descritte ai successivi articoli 5 e 6, modalità che costituiscono le prestazioni oggetto di una obbligazione alternativa assunta da STU ai sensi degli articoli 1285 e seguenti Codice Civile. Le prestazioni oggetto di obbligazione alternativa sono entrambe idonee a soddisfare i requisiti richiesti dalla legge 27 novembre 2019 n. 160 e dal D.M. 16 settembre 2020 n. 395 per la candidatura al PINQuA. La facoltà di scelta tra le prestazioni oggetto dell'obbligazione alternativa spetta a STU Reggiane s.p.a., ai sensi dell'articolo 1286, comma 1 Codice Civile. La dichiarazione di scelta dovrà essere comunicata da STU al Comune, ai sensi dell'articolo 1286, comma 2 Codice Civile, almeno 120 (centoventi) giorni prima della scadenza del termine fissato dall'articolo 10 del D.M. 16 settembre 2020 per la

presentazione della documentazione relativa alla Fase 2 del PINQuA.

- 3.4** Nella decisione di STU in ordine alla scelta delle modalità di messa a disposizione del Comune dell'immobile denominato "*Cattedrale*" assumeranno un ruolo prioritario gli aspetti di carattere finanziario, illustrati diffusamente dall'atto di cui al punto II.1 della premessa (II), da aversi qui per richiamato. In linea di massima e salva ogni diversa determinazione di STU entro il termine fissato per la scelta, la Modalità Prioritaria proposta per la attuazione dell'Intervento, descritta al successivo articolo 5, verrà scelta da STU nel caso in cui sia per essa possibile ottenere da terzi un cofinanziamento per importo sufficiente a dare copertura al quadro economico dell'intervento, tenendo conto della già acquisita proprietà dell'Immobile del quale la "*Cattedrale*" fa parte. In caso contrario, la scelta cadrà sulla Modalità Sussidiaria prevista per l'attuazione dell'Intervento, disciplinata al successivo articolo 6.

Articolo 4 - Messa a disposizione e successiva cessione gratuita della proprietà di area destinata a dotazione territoriale.

- 4.1** Le Parti danno atto, in conformità a quanto riportato al punto IV.1 della premessa (IV), che: (i) la progettazione dell'intervento denominato "*Connessione ciclopedonale superamento fascio ferroviario*" prevede la realizzazione di uno dei due approdi della passerella ciclopedonale su area interna al comparto "*ex Officine Reggiane*"; (ii) l'area di cui al precedente romanino (i) è in proprietà di STU Reggiane s.p.a.; (iii) l'area è ricompresa nell'"*Ambito B1 Rambla e verde pubblico*" e per essa è prevista la destinazione a verde pubblico attrezzato; (iv) l'area, in uno con il complesso delle aree destinate a verde pubblico presenti nel comparto, è previsto venga ceduta gratuitamente al Comune quale dotazione territoriale di cessione, in conformità alla convenzione urbanistica che disciplina l'attuazione del PRU_IP-Bando Periferie/Santa Croce.
- 4.2** STU dichiara e dà atto di mettere a disposizione del Comune, sin da ora, l'area di cui al precedente comma 4.1 al fine di consentire la presentazione della Proposta di cui alla premessa (IV), attribuendogli ogni e qualsiasi facoltà sia richiesta a tal fine come necessaria dal D.M. 16 settembre 2020 n. 395.
- 4.3** Nel caso in cui l'Intervento di cui al comma 4.1 venisse effettivamente ammesso al finanziamento del PINQuA, STU Reggiane s.p.a. si obbliga, con la

sottoscrizione del presente atto, a trasferire gratuitamente al Comune la proprietà dell'area di cui al precedente comma 4.1, previa sua precisa identificazione topografica e catastale, in anticipazione rispetto ai tempi previsti dalla Convenzione urbanistica di cui al comma 4.1 e a semplice richiesta del Comune, in tempo utile per consentire la presentazione della documentazione inerente la Fase 2 del PINQuA.

Articolo 5 - Obbligazione alternativa avente ad oggetto la messa a disposizione della "Cattedrale". La Modalità Principale.

- 5.1** STU Reggiane, quale Soggetto Attuatore dell'Intervento, si impegna a mantenere la titolarità del diritto di proprietà della Cattedrale per un periodo di tempo, calcolato a decorrere dalla data di ammissione della Proposta al PINQuA, non inferiore ad anni 25 (venticinque), senza soluzione di continuità.
- 5.2** Per il medesimo periodo STU Reggiane si impegna a mettere e a mantenere nella disponibilità del Comune l'immobile di cui al precedente comma 5.1, disponibilità che trova e troverà disciplina nelle intese di partenariato pubblico privato definite dal presente Atto di Accordo e dall'Atto di Accordo Attuativo che verrà stipulato tra le Parti in ipotesi di ammissione dell'Intervento al finanziamento PINQuA. Il rapporto di partenariato pubblico privato tra il Comune e STU Reggiane s.p.a. per la messa a disposizione dell'immobile denominato "Cattedrale" al fine del suo inserimento da parte del Comune nel "*Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare*" si concreta e trova attuazione nella volontà di STU Reggiane s.p.a., alla quale il Comune presta adesione, di inserire la riqualificazione e la rigenerazione dell'immobile nonché la sua successiva gestione, per un periodo ventiquinquennale, quale oggetto di un rapporto convenzionale condiviso tra il Comune e STU che prevede, in via principale: (i) l'esecuzione dell'Intervento da parte di STU, quale Soggetto Attuatore, sulla base della progettazione esecutiva condivisa con il Comune nell'ambito di un percorso dialettico di confronto, percorso che si svilupperà ulteriormente tra le Parti in funzione della predisposizione della progettazione definitiva e esecutiva nonché dei documenti necessari per la partecipazione alla Fase 2; (ii) il mantenimento delle destinazioni d'uso definite d'intesa con il Comune nell'ambito dei principali obiettivi già individuati dal PRU_qsSC, mantenendo coerenza con le finalità, i settori e gli ambiti di riferimento indicati

dal D.M. 16 settembre 2020 n. 395, con particolare anche se non esclusivo riguardo a quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera b) (*"rifunionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo"*) e lettera c) (*"miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali"*) del medesimo D.M. 395/2020; (iii) la gestione della fase successiva alla ultimazione dell'Intervento di rigenerazione e riqualificazione, ponendo in essere, in relazione agli spazi che verranno ricavati all'interno della *"Cattedrale"*, le opportune azioni funzionali a porli nella disponibilità di soggetti pubblici o privati terzi sulla base di rapporti a tempo determinato, per l'insediamento di funzioni pubbliche o private di interesse pubblico coerenti con le finalità, i settori e gli ambiti di riferimento individuati dal D.M. 16 settembre 2020 n. 395.

- 5.3** STU Reggiane s.p.a., all'esito della approvazione del Programma e della ammissione dell'Intervento al finanziamento ferma restando la definizione dell'Atto di Accordo Attuativo, riprodurrà gli impegni di cui ai commi precedenti, opportunamente precisandoli nel dettaglio, all'interno di un atto unilaterale, ai sensi dell'articolo 1324 codice civile, assumendo tramite esso i relativi obblighi nei confronti del Comune, atto unilaterale che verrà trascritto ai sensi dell'articolo 2645 quater codice civile.

Articolo 6 - Obbligazione alternativa avente ad oggetto la messa a disposizione della "Cattedrale". Modalità Sussidiaria.

- 6.1** STU Reggiane s.p.a., quale Soggetto Attuatore dell'Intervento, in alternativa a quanto previsto dall'articolo 5 del presente Atto di Accordo, si impegna a trasferire la proprietà dell'immobile denominato *"Cattedrale"* al Comune alle condizioni tutte definite dal presente Atto di Accordo e, ove di determinino i presupposti per stipularlo, definite dall'Atto di Accordo Attuativo.
- 6.2** Successivamente alla pubblicazione del Decreto Ministeriale mediante il quale, ai sensi dell'articolo 9 comma 1 del D.M. 16 settembre 2020, il MIT approverà il Programma, nel caso di ammissione dell'Intervento a finanziamento, STU Reggiane, entro il termine previsto dal precedente articolo 3, comunicherà la propria scelta in relazione alla obbligazione alternativa di cui al medesimo

articolo 3. Entro i 10 (dieci) giorni successivi le Parti si incontreranno per dar corso alle trattative volte alla definizione dell'Atto di Accordo Attuativo, nel quale verranno ripresi, dettagliati e integrati gli impegni assunti dalle Parti in relazione: (i) alla presentazione della documentazione integrativa per la partecipazione alla Fase 2; (ii) alle azioni attuative del PINQuA successive alla stipula della relativa convenzione.

- 6.3** Nel corso delle trattative volte alla definizione dell'Atto di Accordo Attuativo le Parti verificheranno preliminarmente la sussistenza della volontà del Comune di valersi della facoltà, ad esso riconosciuta dalla Modalità Sussidiaria disciplinata dal presente Atto di Accordo, di acquistare la proprietà dell'immobile denominato "*Cattedrale*". Nel caso in cui il Comune verifichi l'insussistenza delle condizioni di legge per esercitare il diritto di acquisto dell'immobile predetto, le Parti prenderanno atto dell'insussistenza dei presupposti per l'accesso al finanziamento PINQuA in relazione all'Intervento e della conseguente risoluzione consensuale dell'Atto di Accordo in ragione della sopravvenuta impossibilità di attingere il suo oggetto principale. Nel caso in cui si determinino i presupposti per la risoluzione consensuale dell'Atto di Accordo qui disciplinata, né il Comune, né STU potranno richiedere all'altra parte alcunché a qualsivoglia titolo e comunque a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso in relazione alla perdita dell'accesso al finanziamento del PINQuA, permanendo in via definitiva a carico di ciascuna parte gli oneri sino a quel momento da essa parte sostenuti.
- 6.4** Le Parti danno atto che la proprietà della "*Cattedrale*" è stata acquisita da STU nell'ambito di una procedura espropriativa, nella quale il corrispettivo per la cessione volontaria in luogo di esproprio è stato determinato sulla base degli atti previsti ai sensi di legge. Ai fini della valutazione di congruità del prezzo previsto per l'acquisto della proprietà da parte del Comune dell'immobile denominato "*Cattedrale*", valutazione funzionale alla candidatura dell'Intervento al PINQuA, le Parti hanno acquisito e allegano, quale sua parte integrante, al presente Atto di Accordo, una dichiarazione del RUP del procedimento attestante la congruità del costo previsto per la acquisizione dell'immobile denominato "*Cattedrale*" (**Allegato 2**), dichiarazione (elaborata dal RUP sulla base di relazione tecnico estimativa asseverata mediante giuramento nelle

forme di legge) che così conclude: *“il costo previsto nel quadro economico per l’acquisto dell’immobile oggetto dell’intervento di “Riqualificazione e rifunionalizzazione del Capannone 17 stralcio 2 denominato “Cattedrale”, stimato pari a euro 700.000, riferito ad una porzione di immobile dismesso, è direttamente desunto dalla stima del valore degli immobili in proprietà di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. compresi nel perimetro del comparto “PRU-IP-1a.bis” a firma di un tecnico abilitato. Si impegna inoltre ad acquisire una perizia di stima del valore di mercato dell’immobile denominato “Cattedrale” a firma di un tecnico abilitato, per fissarne il prezzo di acquisto, definitivamente formalizzata al momento della presentazione della documentazione in Fase 2 del “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare” (Pinqa)”*. L’Atto di Accordo Attuativo determinerà in via definitiva, prelieve le necessarie verifiche di legge, il prezzo di cessione da STU al Comune dell’immobile denominato *“Cattedrale”*, nel caso il Comune abbia ritenuto di valersi della facoltà di acquisto secondo quanto previsto dal precedente comma 6.3.

- 6.5** Nel corso delle trattative volte alla definizione dell’Atto di Accordo Attuativo, e sempre nel caso in cui il Comune abbia ritenuto di valersi della Facoltà di cui al comma 6.3, le Parti verificheranno, in contraddittorio tra loro, se e in che termini l’affidamento a STU da parte del Comune, ai sensi dell’articolo 120 comma 1 TUEL, della realizzazione dei lavori dell’intervento di trasformazione urbana integrato dai lavori di riqualificazione e rigenerazione della *“Cattedrale”*, sia suscettibile di creare ostacoli all’accesso del Comune al necessario cofinanziamento dell’intervento da parte della Cassa Depositi e Prestiti. Le Parti verificheranno la sussistenza o meno di detti ostacoli e, analizzando e valutando ogni possibile percorso volto al loro superamento (ivi compresa la possibilità per il Comune di assumere il ruolo di stazione appaltante, nel caso in cui questa venga individuata come condizione indispensabile per accedere al cofinanziamento da parte della Cassa Depositi e Prestiti), raggiungeranno le opportune intese, funzionali a non pregiudicare l’acquisto della proprietà della cattedrale da parte del Comune, né la possibilità per il Comune di valersi del cofinanziamento da parte di Cassa Depositi e Prestiti.
- 6.6** Accertata che sia dalle Parti l’insussistenza degli ostacoli di cui al precedente comma 6.5 ovvero individuata che sia, per il loro superamento, una modalità

che consenta comunque di procedere nei termini di cui infra, il Comune e STU, mediante l'Atto di Accordo Attuativo disciplineranno contrattualmente: (i) l'affidamento a STU, in qualità di Soggetto Attuatore, ai sensi dell'articolo 120 TUEL, della attività di progettazione ed esecuzione dei lavori di riqualificazione e rigenerazione dell'immobile in relazione alle destinazioni d'uso definite d'intesa con l'Amministrazione, nell'ambito dei principali obiettivi già individuati dal PRU-qsSC, mantenendo coerenza con le finalità, i settori, gli ambiti di riferimento indicati dal D.M. 16 settembre 2020 n. 395, con particolare riferimento a quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettere b) e c) della norma e secondo quanto previsto al comma 5.2 del precedente articolo 5.; (ii) l'impegno di STU ad individuare gli operatori economici incaricati della predisposizione della progettazione e della esecuzione dell'Intervento tramite le procedure disciplinate dal d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 o comunque tramite le procedure tempo per tempo vigenti in materia di contratti pubblici; (iii) per la fase successiva al completamento dell'Intervento, la definizione di apposite intese convenzionali in forza delle quali STU, in relazione agli spazi che verranno ricavati all'interno della "Cattedrale", assumerà, in concessione di servizi, l'incarico di gestire le opportune azioni funzionali a porre gli spazi nella disponibilità dei soggetti pubblici o privati terzi sulla base di rapporti a tempo determinato, per l'insediamento di funzioni pubbliche o private di interesse pubblico coerenti con le finalità, i settori e gli ambiti di riferimento individuati dal D.M. 16 settembre 2020 n. 395.

- 6.7** Nel caso in cui le verifiche di cui al precedente comma 6.5 conducessero le Parti a condividere il fatto che la assunzione da parte del Comune del ruolo di stazione appaltante per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione e rigenerazione della "Cattedrale" rappresenti condizione indispensabile per accedere al cofinanziamento dell'Intervento da parte di Cassa Depositi e Prestiti, l'Atto di Accordo Attuativo, in deroga a quanto previsto al precedente comma 6.6 e fermo il resto: (i) escluderà l'affidamento a STU della attività di esecuzione dei lavori di riqualificazione e rigenerazione dell'immobile denominato "Cattedrale"; (ii) disciplinerà il mantenimento in capo al Comune della qualità di stazione appaltante dell'Intervento; (iii) in ragione del necessario ottimale coordinamento delle interferenze con i cantieri in corso all'interno della

residua parte del Capannone 17 e del fintimo Capannone 15, attribuirà il ruolo di RUP dell'Intervento, ai sensi dell'articolo 31 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, all'arch. Massimo Magnani, Coordinatore dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciale del Comune di Reggio Emilia e RUP di STU Reggiane s.p.a., in avvalimento, per gli interventi in atto all'interno del Capannone 17 e del Capannone 15.

- 6.8** L'Atto di Accordo Attuativo dovrà essere condiviso nei suoi contenuti e sottoscritto almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine fissato dall'articolo 10 del D.M. 16 settembre 2020 n. 395 per la presentazione della documentazione integrativa relativa alla Fase 2 del PINQuA. L'Atto di Accordo Attuativo disciplinerà il termine entro il quale dovrà essere stipulato il contratto per la vendita della proprietà della Cattedrale da STU al Comune.

Articolo 7 - Impegni assunti dalle Parti in ordine allo sviluppo del rapporto di partenariato funzionale alla predisposizione della Proposta per la candidatura al PINQuA.

- 7.1** STU Reggiane si impegna e dichiara di mettere a disposizione del rapporto di partenariato pubblico privato i cui contenuti sono definiti dalla presente Atto di Accordo, ad ogni effetto di legge, la proposta di Intervento di cui alla sopraesposta premessa e agli articoli precedenti, completa dei suoi elaborati tutti, da aversi quale parte integrante e costitutiva del presente Atto di Accordo, impegnandosi ad integrarla mediante la predisposizione, in contraddittorio con i tecnici incaricati dal Comune, a propria cura e spese, nell'ambito del rapporto di PPP, di tutti gli ulteriori elaborati che si rendessero opportuni per la elaborazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'Intervento e comunque degli elaborati necessari a far sì che il medesimo Intervento possa utilmente essere inserito nella Proposta per la partecipazione al PINQuA in corso di predisposizione da parte del Comune.
- 7.2** Il Comune si impegna nei confronti di STU a dare corso, nell'ambito del rapporto di PPP, a propria cura e in conformità a quanto previsto dal presente Atto di Accordo, alla predisposizione di tutti gli atti normativamente e proceduralmente necessari o opportuni affinché, nell'ambito del procedimento in atto per la partecipazione al PINQuA l'Intervento sia inserito all'interno della Proposta sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica e degli elaborati messi a

disposizione da parte di STU di cui al precedente comma 7.1.

- 7.3** Il Comune dichiara di nominare quale Responsabile del Procedimento in relazione alla attività di progettazione oggetto del presente Atto di Accordo, l'architetto Massimo Magnani, Coordinatore dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali del Comune di Reggio Emilia. STU prende atto della nomina e si impegna nei confronti del Comune a porre in essere gli atti necessari e opportuni affinché, se del caso e per quanto di propria competenza, il nominato Responsabile del Procedimento abbia la possibilità di assolvere le funzioni di cui all'articolo 31 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 nei confronti dei progettisti incaricati per la elaborazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'Intervento. All'uopo, il Comune e STU si impegnano altresì a porre in essere ogni e qualsiasi atto necessario o opportuno affinché, in ipotesi di ammissione della Proposta al PINQuA e di stipula della relativa Convenzione, i progettisti dell'Intervento, da chiunque incaricati, siano tenuti a sottostare ai poteri di coordinamento delle attività necessarie alla redazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo spettanti al RUP nominato dal Comune e comunque ad ogni e qualsiasi altro potere a questi spettante ai sensi dell'articolo 31 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50.
- 7.4** Le Parti danno atto e dichiarano, essendone STU ad ogni effetto consapevole, che, per la fase afferente la predisposizione e la presentazione della Proposta di partecipazione al PINQuA di cui al D.M. 16 settembre 2020 n. 395, così come per l'intera Fase 1 ad essa successiva sino alla approvazione del Programma che individuerà le Proposte ammesse a finanziamento ai sensi dell'articolo 9 del D.M. 395/2020 citato, il Comune non assume nei confronti di STU alcun ulteriore impegno oltre a quelli di cui ai commi e articoli precedenti, dando atto le Parti che quanto oggetto del presente Atto di Accordo rappresenta una opportunità offerta dal Comune a STU, senza che mai la stessa possa risolversi per il Comune nella assunzione di qualsivoglia obbligazione, né di mezzi né di risultato, diversa da quelle esplicitamente previste dal presente Atto di Accordo, e senza che la stessa possa mai costituire presupposto per la assunzione da parte del Comune di qualsivoglia responsabilità, contrattuale o pre-contrattuale. In particolare e fermo restando quanto sopra, il Comune non assume alcun obbligo o impegno in ordine alla correttezza, completezza ed efficacia della eventuale presentazione

della Proposta di partecipazione al PINQuA, non assume alcun impegno in merito agli esiti della procedura definita dal PINQuA, se ed in quanto il Comune decida di parteciparvi. Nulla avrà a pretendere STU dal Comune per qualsivoglia titolo o ragione in dipendenza e conseguenza della presentazione della richiesta di inserimento nella Proposta, richiesta che è stata elaborata da STU a propria cura e a proprie spese e che mai potrà costituire presupposto per istanze di restituzione, indennizzo, risarcimento o altro.

- 7.5** Le Parti danno atto e dichiarano, essendone STU ad ogni effetto consapevole, che la richiesta di partecipazione presentata da STU di cui al punto II.1 della sopraestesa premessa (II) è, ad ogni effetto, obbligatoria e vincolante per la medesima STU, la quale, con la sua presentazione e per effetto del presente Atto di Accordo è obbligata a darvi attuazione, nei termini e alle condizioni tutte indicate dal presente Atto di Accordo. Resta ferma la condizione risolutiva di cui al comma 3.2 del precedente articolo 3.
- 7.6** Nel caso in cui non si avveri la condizione risolutiva richiamata al comma 7.5 e la Proposta, comprensiva dell'Intervento, sia ammessa dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture di cui all'articolo 9 del D.M. 395/2020 al finanziamento del PINQuA, entro il termine previsto al precedente articolo 6, le Parti stipuleranno l'Atto di Accordo Attuativo del presente Atto di Accordo, Atto di Accordo Attuativo, mediante il quale, preso atto dei contenuti del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, dei contenuti della istruttoria e del procedimento di selezione condotti dall'Alta Commissione di cui all'articolo 8 del D.M. 395/2020, le Parti detteranno la disciplina di dettaglio afferente la partecipazione alla Fase 2 e prefigureranno l'attuazione della Proposta e la erogazione dei relativi finanziamenti previsti dal PINQuA, nel rispetto di quanto previsto dal presente Atto di Accordo e comunque (in via prioritaria e quale criterio generale, da intendersi prevalente su ogni altra e diversa disposizione convenzionale) nel rispetto e in esecuzione di quanto si rivelerà necessario o opportuno, secondo legge e secondo le regole della buona tecnica, affinché si determinino i presupposti per la effettiva e concreta erogazione dei finanziamenti previsti dal D.M. 16 settembre 2020 e per il rispetto degli obblighi derivanti dalla Convenzione di cui all'articolo 11 del medesimo Decreto Ministeriale. Resta inteso che l'Atto di Accordo Attuativo declinerà i propri contenuti, per quanto

possibile e nel rispetto del criterio generale di cui sopra, perseguendo gli obiettivi, le finalità e i criteri ispiratori degli atti di cui alla sopraesposta premessa e, nell'ipotesi in cui STU opti per la Modalità Sussidiaria, di quanto previsto al precedente articolo 6.

7.7 Fermo quanto sopra, l'Atto di Accordo Attuativo di cui al precedente comma 7.6 dovrà quantomeno contenere, nel rispetto della buona tecnica giuridica e redazionale, nel rispetto di quanto previsto ai precedenti articoli da 3 a 6, una disciplina che accolga e sviluppi coerentemente i profili di cui ai capoversi seguenti del presente comma 7.7.

7.7.1 L'Atto di Accordo Attuativo si risolverà in caso di gravi inadempimenti, posti in essere da STU, agli obblighi ed impegni con esso assunti, tali da compromettere gravemente il perseguimento degli obiettivi individuati con la partecipazione al PINQuA, con la redazione della Proposta, con l'Atto di Accordo o comunque tali da compromettere il pubblico interesse del quale il Comune è portatore.

7.7.2 Le Parti concordano sin d'ora (e STU, di conseguenza, assume ogni e qualsiasi opportuna obbligazione in tal senso) che la totalità degli adempimenti, impegni, obbligazioni e doveri posti a carico del Comune, afferenti, sia direttamente che indirettamente, l'attuazione, la realizzazione, l'ultimazione e il collaudo dell'Intervento che fruirà del finanziamento del PINQuA, disciplinati dalla Convenzione di cui all'articolo 11 del D.M. 395/2020 che verrà stipulata dal Comune e dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in caso di ammissione della Proposta al finanziamento (nel seguito indicata anche come "*Convenzione*") siano, in modo identico e "passante", posti a carico di STU, in forza dell'Atto di Accordo e dell'Atto di Accordo Attuativo, quali impegni, obbligazioni e doveri ad ogni effetto propri di STU nei confronti del Comune, impegni, obbligazioni e doveri il cui adempimento da parte di STU il Comune avrà diritto di richiedere ed ottenere in ogni momento, alle medesime condizioni e nei medesimi termini in cui il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, per effetto degli atti sopra richiamati, avrà diritto di richiedere e di ottenere dal Comune.

7.7.3 Per effetto di quanto disposto dal precedente capoverso 7.7.2 e a

migliore esplicitazione di quanto ivi previsto, ogni e qualsiasi atto o fatto idoneo a determinare la revoca, totale o parziale, del finanziamento erogato sulla base della Convenzione, a determinarne la sospensione, a determinare conseguenze comunque negative sulla possibilità di mantenere la titolarità del finanziamento erogato in forza della Convenzione (atto o fatto nel seguito indicato anche come "*Inadempimento*"), trasferirà automaticamente i propri effetti nei rapporti convenzionali e contrattuali tempo per tempo esistenti tra il Comune e STU, integrando inadempimento o comunque violazione dei doveri, degli obblighi, degli impegni tramite essi assunti da STU nei confronti del Comune e determinando a carico di STU l'obbligo di provvedere, a seconda di quanto risulti caso per caso maggiormente opportuno in ragione di una scelta attribuita in via esclusiva, anche ai sensi dell'articolo 1286 codice civile, alla discrezionalità del Comune, alla corresponsione in favore del Comune di somme di denaro (anche ai sensi dell'articolo 1382 codice civile e salvo il diritto al risarcimento del maggior danno) in misura identica a quella che dovesse essere richiesta in restituzione al Comune dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti o comunque dall'Autorità centrale erogatrice ovvero al tempestivo, puntuale e completo adempimento di quanto dovesse essere richiesto al Comune in forza della Convenzione.

- 7.7.4** In caso di Inadempimento ascrivibile a STU ai sensi del precedente capoverso 7.7.3, il Comune, quale ulteriore alternativa a quanto previsto dal medesimo capoverso 7.7.3 (corresponsione di somme di denaro o adempimento), ai sensi degli articoli 1285, 1286 e 1291 codice civile, avrà diritto di ottenere da STU, che si obbligherà in tal senso ai sensi dell'articolo 1197 codice civile (datio in solutum), qualora non l'abbia già ottenuta per effetto di quanto previsto al precedente articolo 6, il trasferimento della proprietà dell'immobile denominato "*Cattedrale*", sino alla concorrenza del valore corrispondente all'importo che risulterà dovuto al Comune ai sensi del precedente capoverso 7.7.3. È fatta salva la necessità di provvedere all'opportuno conguaglio in ipotesi di non esatta corrispondenza tra il valore della "*Cattedrale*" e l'importo dovuto a

titolo risarcitorio. La stima del valore della "Cattedrale" ai fini della datio in solutum di cui al presente capoverso 7.7.4 verrà rimessa ad un libero professionista abilitato all'esercizio della professione di ingegnere o architetto, con funzioni di arbitratore tecnico. L'arbitratore verrà nominato in accordo tra le Parti ovvero, in difetto, ad istanza della parte che vi abbia interesse, dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia. L'arbitratore procederà, con equo apprezzamento, alla determinazione del valore di stima della Cattedrale o di parti di essa al fine della individuazione dell'oggetto della datio in solutum, tenendo conto di ogni elemento rilevante per una attribuzione di valore tecnicamente corretta. La determinazione della prestazione ad opera del terzo arbitratore sarà accettata dalle parti come obbligatoria e vincolante ai sensi dell'articolo 1349 del codice civile.

7.7.5 STU si impegna a porre in essere ogni e qualsiasi atto, iniziativa, azione, al fine di dare integrale esecuzione, per l'intero periodo ivi indicato e per quanto di competenza, a quanto previsto dalla Proposta, dall'Atto di Accordo, dai relativi allegati, dei provvedimenti di cui al precedente comma 7.6, secondo quanto nello specifico disciplinato dall'Atto di Accordo.

7.8 Il Comune e STU si impegnano l'uno nei confronti dell'altra affinché le rispettive azioni poste in essere adempiendo agli impegni assunti con il presente Atto di Accordo siano coerentemente rivolte, nell'ambito della redazione ed esecuzione dell'Atto di Accordo Attuativo, al puntuale rispetto di quanto previsto dal PINQuA e dai relativi provvedimenti di attuazione, dichiarando e dando atto le Parti medesime che l'effettivo attingimento del finanziamento previsto dal PINQuA per la realizzazione dell'Intervento rappresenta, per entrambe, elemento essenziale e imprescindibile nel perseguimento degli obiettivi da ciascuna di esse individuati. Conseguentemente le Parti si impegnano l'uno nei confronti dell'altra ad orientare univocamente le rispettive condotte verso il perseguimento degli obiettivi definiti dalla presente Intesa, attenendosi ai criteri di correttezza e buona fede di cui agli articoli 1175, 1337 e 1375 del codice civile.

Articolo 9 - Controversie.

Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione

della presente Intesa è demandata, ai sensi dell'articolo 133 comma 1 lettera a) numero 2) del d.lgs. 02 luglio 2010 n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

Articolo 10 - Durata dell'Atto di Accordo.

Il presente Atto di Accordo avrà efficacia tra le Parti a tempo indeterminato, sino alla integrale realizzazione della totalità delle azioni, delle opere e degli interventi da esso previsti e sino a quando non risultino adempiuti tutti gli impegni che in esso trovano titolo.

Articolo 11 - Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente Atto di Accordo redatto nella forma della scrittura privata sarà registrato, in caso d'uso, presso la competente Agenzia delle Entrate, integralmente nei suoi 12 articoli. I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente atto, derivanti da incarico conferito da STU Reggiane s.p.a. sulla base di intesa raggiunta con il Comune, saranno sostenute da STU Reggiane s.p.a.. Le spese per la eventuale registrazione e conseguenti tutte sono a carico del Comune di STU in misura tra loro eguale. All'uopo, Comune e STU chiedono sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Articolo 12 - Allegati.

Costituiscono allegati al presente Atto di Accordo, anche se ad esso materialmente non uniti: **Allegato 1**: Progetto di fattibilità tecnico-economica dell'Intervento; **Allegato 2**: Attestazione RUP congruità costo di acquisto.

Reggio nell'Emilia, li

Comune di Reggio Emilia
Coordinatore Area Programmazione
Territoriale e Progetti Speciali
(arch. Massimo Magnani)

Conoscenza, Innovazione, Creatività
Memoria. Società per la Trasformazione
Urbana in Reggio nell'Emilia s.p.a.
Il Consigliere Delegato
(Luca Torri)