

Atto di Accordo

ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241

a valere 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 Sindaco dott. Luca Vecchi nato a nato a Reggio nell'Emilia il 21 settembre 1972, codice fiscale VCC LCU 72P21 H223U e 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, domiciliati entrambi per la carica presso la sede dell'Ente che rappresentano, autorizzati 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*", o come "*Concedente*",

e

La Galleria società a responsabilità limitata, con sede in 42024 Castelnovo di Sotto RE alla via San Biagio 75, codice fiscale, partita iva, numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Emilia 02344520354, numero di iscrizione al REA RE-273209, indirizzo posta elettronica certificata - PEC: lagalleriaspa@pec.it, agente in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Daniele Menozzi, nato a Parma PR il 15 febbraio 1974, codice fiscale MNZ DNL 74B15 G337A, 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, nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità, come "*La Galleria*", o come "*Concessionario*",

dato atto che (I)

I.1 all'esito della pubblicazione di avviso di preinformazione in data 25 febbraio 2005, mediante il quale veniva resa nota la disponibilità del Comune alla ricezione di proposte relative ad una concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia, ai sensi degli articoli 37 bis e seguenti della legge 11 febbraio 1994 n. 109, in data 30 dicembre 2005 gli operatori economici Coopsette società cooperativa e Tecton società cooperativa hanno trasmesso una proposta per la concessione e gestione del Mercato Coperto corredata dagli elaborati di seguito elencati: (i) studio di inquadramento ambientale e strutturale; (ii) studio di fattibilità; (iii)

progetto preliminare: (iii.i) relazione illustrativa; (iii.ii) relazione tecnica; (iii.iii) studio prefattibilità ambientale; (iii.iv) indagini geologiche, geotecniche, idrologiche, idrauliche e sismiche; (iii.v) schemi grafici; (iii.vi) prime indicazioni e disposizioni per la stesura del piano di sicurezza; (iii.vii) calcolo sommario della spesa; (iii.viii) capitolato speciale prestazionale; (iii.ix) piano economico-finanziario (asseverato); (iii.x) cronoprogramma; (iv) bozza convenzione; (v) piano economico-finanziario (asseverato); (vi) specifica del servizio e della gestione; (vii) elementi ex articolo 21 della legge 109/1994; (viii) costi redazione progetto;

- I.2** con deliberazione di Giunta Comunale PG. 15283/210 in data 26 luglio 2006 il Comune ha dichiarato di pubblico interesse la proposta di cui al punto I.1, successivamente approvando, con deliberazione di Giunta Comunale PG. 12708/178 in data 27 giugno 2007, i relativi elaborati quale base di gara per l'affidamento della concessione, ai sensi dell'articolo 155, comma 1 lettera a) del D.Lgs. 163/2006 (già articolo 37 quater, comma 1 paragrafo a) della legge 109/94);
- I.3** la procedura aperta indetta, con deliberazione dirigenziale 02 agosto 2007, sulla base degli atti di cui al precedente punto I.2, per l'affidamento della *“Concessione di progettazione, costruzione e gestione del Mercato Coperto”*, è andata deserta, giusta quanto attestato con verbale PG 21450 del 18 ottobre 2007, sì che, con determinazione dirigenziale PG 6360 del 18 marzo 2008, la concessione è stata definitivamente affidata al raggruppamento temporaneo di imprese tra Coopsette società cooperativa e Tecton società cooperativa, soggetto promotore dell'intervento;
- I.4** Coopsette e Tecton, nella qualità di cui al precedente punto I.3, hanno provveduto a costituire tra loro, ai sensi dell'articolo 156 d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, una società di progetto denominata *“La Galleria s.p.a.”* che ha assunto la qualità di Concessionario, successivamente mutando la propria natura giuridica in società a responsabilità limitata;
- I.5** con atto pubblico rogato in data 30 dicembre 2008 al n. 103.146 rep. – n. 24.872 racc. a ministero dott. Luigi Zanichelli, Notaio in Reggio Emilia, il Comune e La Galleria hanno stipulato *“Convenzione, ai sensi dell'articolo 153 del D.Lgs. 163/2006 (già articolo 37 bis della legge 109/1994), relativa alla concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia con cessione di proprietà*

superficiaria" (nel seguito, "Convenzione 1"), Convenzione 1 il cui testo deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto quale elemento costitutivo del presente Atto di Accordo;

- I.6** costituisce parte integrante della Convenzione 1 il Piano Economico Finanziario asseverato presentato in uno con la proposta di cui al precedente punto I.1 (nel seguito, "*PEF 1*");
- I.7** mediante la Convenzione 1 il Comune ha costituito, in favore del Concessionario, diritto di superficie sull'intero compendio immobiliare in concessione, censito al foglio 135 particella 440, subalterni vari ("*Mercato Coperto*") e al foglio 135 mappale 77, subalterni 1 e 2 (ex "*Casa dello Studente*"), costituzione di diritto di superficie autorizzata dalla Direzione Regionale per i beni e le attività culturali del MIBACT con atto 27 ottobre 2008 n. part. 1653 per quanto attiene il Mercato Coperto, immobile soggetto a tutela quale bene culturale (per la ex Casa dello Studente l'interesse culturale è stato escluso con atto 23 febbraio 2005 n. prot. 2167);
- I.8** il progetto definitivo di ristrutturazione, restauro e riqualificazione del Mercato Coperto è stato autorizzato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici con atto 11 luglio 2008 prot. n. 10673, impartendo le seguenti prescrizioni, recepite dalla Convenzione 1: "*(i) la soluzione architettonica delle lamelle verticali utilizzata nel prospetto del Mercato su piazza Scapinelli dovrà essere definita nei particolari esecutivi in corso d'opera, congiuntamente con questo Ufficio; (ii) nella piazzetta del pesce, opportunamente liberata dal volume a piano terra, le aperture architravate proposte dovranno essere posizionate in asse o in simmetria rispetto al partito architettonico del primo piano sovrastante. In particolare ci si riferisce alla grande apertura che mette in comunicazione con la navata del Mercato; inoltre in corso d'opera si dovrà tenere conto di eventuali rinvenimenti di partiti o elementi architettonici nei tre fronti in corrispondenza del piano terra, adeguando di conseguenza il presente progetto; (iii) all'interno le due navate laterali voltate dovranno il più possibile mantenere la loro permeabilità visiva in senso longitudinale e pertanto dovranno essere occupate solo da arredi bassi, (h. max 100-120 cm.).*";
- I.9** il Concessionario ha dato tempestivo inizio ai lavori per la realizzazione dell'intervento previsto dalla concessione;

dato altresì atto che (II)

- II.1** con atto trasmesso in data 22 dicembre 2011, La Galleria ha rappresentato al

Comune alcuni profili di criticità nella conduzione della concessione emersi in periodo successivo alla stipulazione della Convenzione 1, richiedendo di procedere ad una ridefinizione delle condizioni di equilibrio economico finanziario, anche attraverso la approvazione di una variante al progetto esecutivo dell'intervento;

- II.2** mediante scrittura privata autenticata in data 24 febbraio 2012 al n. 55724 rep. a ministero del Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia, il Comune e La Galleria hanno stipulato Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 240 (nel seguito, "*Atto di Accordo 2012*"), disciplinando le condizioni di ridefinizione dell'equilibrio economico finanziario della concessione nonché il percorso per la approvazione di una variante alla progettazione esecutiva della concessione, Atto di Accordo 2012 il cui testo deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto quale elemento costitutivo del presente Atto di Accordo;
- II.3** all'esito del percorso procedimentale definito dall'Atto di Accordo 2012 e avveratasi la condizione sospensiva dallo stesso prevista, con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 5156 I.D. n. 70 in data 21 marzo 2012 il Comune ha approvato il progetto definitivo/esecutivo in variante al progetto esecutivo approvato in attuazione della Convenzione 1, progetto definitivo esecutivo autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici con proprio atto in data 08 giugno 2011 prot. 8795;
- II.4** con atto rogato in data 23 marzo 2012 al n. 109.322 rep. – n. 29.335 racc. a ministero dott. Luigi Zanichelli, Notaio in Reggio Emilia, il Comune e La Galleria hanno stipulato "*Convenzione, ai sensi dell'articolo 153 del D.Lgs. 163/2006 (già articolo 37 bis della legge 109/1994), stipulata in parziale sostituzione, all'esito di variante, della convenzione sottoscritta in data 30 dicembre 2008 al n. 103.146 rep. – 24.872 racc., in relazione alla concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia*" (nel seguito "*Convenzione 2*"), Convenzione 2 il cui testo deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto quale elemento costitutivo del presente Atto di Accordo;
- II.5** la Convenzione 2: (i) ha sostituito la Convenzione 1 (salvo che per quanto attiene la costituzione e la disciplina del diritto di superficie di cui al precedente punto I.7); (ii) ha recepito il progetto definitivo/esecutivo in variante, secondo quanto previsto dagli elaborati elencati al punto e) della premessa e dall'articolo

I comma 2 numero 1 della medesima Convenzione 2; (iii) ha assunto quale parte integrante il nuovo Piano Economico Finanziario asseverato in data 19 marzo 2012 (nel seguito “PEF 2”);

- II.6** fermo restando il generale richiamo di cui al precedente punto II.4, la Convenzione 2: (i) all’articolo III, nell’individuare l’oggetto della concessione (nel seguito “Concessione”), prevede, tra il resto, l’obbligo del Concessionario di: (i.i) eseguire, a propria cura e spese con la formula “*chiavi in mano*”, i lavori previsti dal progetto esecutivo e dalla successiva variante; (i.ii) finanziare economicamente la Concessione; (ii) all’articolo V prevede una durata della concessione pari ad anni 41 (quarantuno) a decorrere dal giorno di consegna degli immobili; (iii) all’articolo XII prevede la possibilità per il Concessionario di apportare varianti nel corso della concessione, ai sensi dell’articolo 132 d.lgs. 163/2006, a proprie spese e previa approvazione da parte del Comune; (iv) agli articoli XV e XVI, prevede l’onere a carico del Concessionario di provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle strutture; (v) all’articolo XVII prevede il diritto in capo al Concessionario “*di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l’intero Mercato Coperto mediante uno o più contratti di locazione e/o di affitto di ramo di azienda, per tutta la durata della Concessione, facendo propri i proventi della gestione stessa, secondo i valori indicati nel Piano Economico finanziario di cui all’articolo I, fermo restando che gli eventuali maggiori incassi derivanti dalla gestione funzionale del Mercato Coperto resteranno ad esclusivo beneficio del Concessionario, salvo quanto previsto in proposito dall’articolo E dell’Atto di Accordo*” ... il cui testo ha da intendersi qui integralmente richiamato quale parte integrante e costitutiva della presente convenzione”; (vi) all’articolo XX prevede l’obbligo del Concessionario di concordare con il Comune eventuali modifiche migliorative della gestione, preservando comunque l’equilibrio economico finanziario dell’intervento;

- II.7** la Concessione è proseguita senza soluzione di continuità e la gestione da parte del Concessionario è in atto;

considerato da parte del Concessionario che (III)

- III.1** la modalità di gestione attuale, che si protrae dall’anno 2012, articolata su un unico soggetto locatario della totalità degli spazi del Mercato Coperto e su un utilizzo dei locali della ex Casa dello Studente per funzioni non commerciali, ha assolto soltanto in parte alle funzioni di prioritario pubblico interesse

programmate dal Comune con la Concessione e, nel contempo, non ha consentito all'operatore economico Concessionario di attingere i risultati economici attesi secondo quanto prefigurato dal PEF 2;

- III.2** il Mercato Coperto non è stato, sino ad ora, in grado di interpretare appieno quel ruolo di protagonista della riqualificazione e rigenerazione del tessuto economico, sociale, culturale del Centro Storico di Reggio Emilia che gli compete in ragione della sua storia, delle sue caratteristiche morfologiche, architettoniche, tipologiche, del significato che ha rappresentato la sua realizzazione e la sua presenza nel cuore della Città;
- III.3** il Concessionario, nel più recente periodo della gestione del complesso immobiliare costituito dal Mercato Coperto e dalla ex Casa dello Studente, ha svolto una attenta analisi, innanzitutto di natura commerciale, in ordine alle capacità attrattive della struttura per come articolata nonché in ordine alle potenzialità che la stessa è in grado di esprimere, verificando così la opportunità di sottoporre al Concedente una proposta di ulteriore variante alla Concessione in corso di esecuzione, ai fini della miglior erogazione di un servizio riconosciuto di primario pubblico interesse per la adeguata valorizzazione del Centro Storico della Città di Reggio Emilia;
- III.4** la proposta di variante di cui al precedente punto III.3, come pensata, elaborata e prospettata dal Concessionario, è volta ad una modifica del layout interno del *“Mercato Coperto”* e della ad esso contigua *“ex Casa dello Studente”* funzionale a ricondurre il compendio al progetto originario (modificato nell'anno 2012) e volta alla creazione di un food market, per una superficie di vendita dedicata all'alimentare non inferiore ai 1.000 (mille) metri quadrati, progettualmente riletto e attualizzato attraverso il recepimento di quanto è venuto affinandosi in un settore, quale quello del gusto e del cibo, in continua, consapevole evoluzione operativa e concettuale;
- III.5** gli eseguiti, opportuni, approfondimenti hanno condotto a ipotizzare soluzioni di layout che, nella assenza di qualsivoglia alterazione dei caratteri strutturali e identitari del bene culturale secondo le coordinate già attuate, tendono ad attingere gli obiettivi individuati attraverso alcuni elementi essenziali di aggiornamento che toccano, in via assolutamente preponderante, le partizioni interne, gli aspetti tecnologici, gli arredi;
- III.6** la proposta di variante alla concessione è stata elaborata escludendo oneri aggiuntivi, finanziari o di altra natura, a gravare la Pubblica Amministrazione,

essendo previsto che l'intero costo dell'intervento sia sostenuto dal Concessionario e che si raggiunga l'equilibrio economico-finanziario della Concessione all'interno dell'attuale termine finale di durata della stessa;

dato atto che (IV)

- IV.1** la proposta di variante ha trovato espressione nella elaborazione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica, sottoposto dal Concessionario alla attenzione del Comune al fine di consentire una disamina preliminare sotto il profilo tecnico e finanziario, prodromica alla possibile definizione di una intesa in ordine al percorso procedimentale e sostanziale volto alla approvazione di variante alla Concessione;
- IV.2** intendendo perseguire l'obiettivo della più rapida definizione degli aspetti prodromici all'attuazione dell'intervento, il Concessionario ha altresì anticipato, rispetto a quelle che saranno le determinazioni del Comune in ordine alla proposta di variante alla Concessione, la predisposizione degli elaborati architettonici dell'intervento prefigurato, sviluppandoli a livello di progetto definitivo e determinando così i presupposti per la attivazione, in parallelo: (i) del percorso istruttorio funzionale alla verifica della sussistenza delle condizioni per la definizione di atto di accordo; (ii) della sottoposizione, da parte del Comune, alla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, degli elaborati necessari e opportuni affinché possa da questa essere istruita la richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 per l'intervento edilizio da attuarsi in variante su bene sottoposto a tutela;
- IV.3** la Relazione Tecnica, elaborato costitutivo dello stralcio dal progetto definitivo che accompagna la richiesta di autorizzazione rivolta alla Soprintendenza, indica quelle che sono le finalità, culturali, sociali, di identità urbana perseguite tramite l'intervento proposto: *“l'idea è stata quella di definire una proposta architettonica che descriva il monumento nei suoi caratteri storici e permanenti, proiettandolo nel terzo millennio quale luogo delle identità culturali, sociali ed etniche, fondate sul confronto. Il “ritorno alle origini” del Mercato Coperto parte dalla lettura di un territorio che è deposito di storiche trasformazioni quali la centuratio, all'interno del quale la struttura del mercato assume ruolo, significato e relazione. L'organizzazione del monumento risulta orientata dalla geometria che, riducendosi alla scala dell'intervento, definisce l'orditura dello spazio dell'intero complesso capace di aprirsi al suo intorno anche attraverso il*

sistema delle corti e dei giardini. Il progetto, nel conservare le specificità ed il carattere del monumento, si pone l'obiettivo di realizzare un complesso integrato di interesse pubblico e di utilità sociale che contribuirà ad innescare e potenziare un processo di recupero diffuso e di rivitalizzazione del tessuto economico-sociale del rispettivo intorno urbano, quale elemento di valorizzazione e arricchimento dell'identità culturale della città. Rendere quindi unitario l'intero intervento, compreso tra l'attuale mercato coperto, l'ex casa dello studente, piazza Scapinelli, gli spazi delle corti interne, dando trasparenza all'intero complesso attraverso i percorsi di penetrazione, per garantire la massima integrazione con il tessuto urbano circostante e la massima accessibilità pedonale da e per più punti della città. Il sistema distributivo genera una dinamicità degli spazi che determinano una frequenza di scambi tra le persone e le cose che i luoghi del commercio innescano in pezzi di città. Il mercato potrà quindi diventare il luogo delle relazioni interpersonali "materiali" tra i fruitori del monumento ed il luogo delle relazioni "immateriali" tra le reti globali. Questa condizione definisce un luogo aperto alla multimedialità per realizzare una comunicazione con la totalità del sapere, degli spazi, dei soggetti, scavalcando ogni tipo di barriera ed annullando tutte le possibili marginalità. La proposta progettuale considera il complesso, anche a ragione dei caratteri emblematici della configurazione concettuale individuata, come parte integrante e propulsiva del processo di sviluppo della città di Reggio Emilia";

- IV.4** la medesima Relazione Tecnica chiarisce come la proiezione teleologica dell'intervento abbia trovato concretezza in puntuali scelte e soluzioni progettuali: *"il progetto definitivo propone la ridefinizione del layout interno del Mercato Coperto, piano terra e piano primo, riprendendo l'idea alla base dello schema distributivo prevista dal Progetto definitivo presentato al Comune di Reggio Emilia nell'aprile 2008 e oggetto di parere favorevole della Soprintendenza ... il progetto definisce i caratteri funzionali dell'intervento rivenienti dal maggior approfondimento e provvede ai seguenti necessari aggiornamenti: (i) nuova configurazione del layout interno alla galleria con eliminazione di alcune pareti di tamponamento nei locali periferici alle navate laterali e creazione di pareti basse, nelle navate laterali, che permetteranno al complesso, di mantenere la permeabilità visiva in senso longitudinale delle navate stesse e di quella centrale occupati da soli arredi rimovibili; (ii)*

eliminazione dei setti murari di separazione tra la porzione nord-est del Mercato coperto ed il piano terra della casa dello studente; (iii) aggiornamento e adeguamento degli impianti alla nuova configurazione ... Lo stato di fatto vede la presenza di un unico fruitore commerciale ... che gestisce unitariamente il Mercato coperto, valorizzandone gli spazi interni, ma trascurando completamente gli spazi esterni quali le piazze e gli accessi secondari. Il progetto prevede una sequenza di spazi suddivisi in varie unità commerciali (circa 14) oltre a due chioschi posizionati centralmente alla galleria. La scelta permette di ritornare all'idea originale di Mercato Coperto; le partizioni dei locali periferici saranno rimodulate, in diminuzione, rispetto allo stato di fatto mentre nelle navate laterali saranno realizzate con pareti basse amovibili (cartongesso e/o pareti d'arredo con altezza di 1,60 m) dotate di sovrastruttura metallica leggera, permeabile alla vista, con funzione di separazione. È prevista la realizzazione di una nuova apertura verso l'ex chiostro nella porzione inferiore della parete nordest, speculare a quella già presente nella porzione superiore. E' inoltre prevista la creazione di un varco che mette in comunicazione diretta il piano terra della casa dello studente con la galleria del mercato coperto; la soluzione, che riprende quella presente nel progetto definitivo di aprile 2008, consente la creazione di un locale atto ad accogliere una media superficie commerciale ...";

- IV.5** con atto in data 14 luglio 2021 La Galleria ha trasmesso al Comune, che li ha protocollati al numero 164989 P.G. del 20 luglio 2021, gli elaborati del progetto di fattibilità tecnica ed economica, gli elaborati del progetto architettonico sviluppati a livello di progetto definitivo, il piano economico finanziario del prospettato intervento in variante, formulando *"proposta per la definizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 legge 07 agosto 1990 n. 241 avente ad oggetto la approvazione di variante alla concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia, ai sensi degli articoli 114, 132 e 142 d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163"* (nel seguito, *"Proposta"*);
- IV.6** la Proposta: (i) richiama, in sintesi, gli elementi cognitivi di cui ai precedenti punti da IV.1 a IV.4; (ii) evidenzia i seguenti presupposti: *"questo Concessionario reputa necessario sottoporre a codesto Concedente l'opportunità di far precedere da un accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 le determinazioni in ordine alla approvazione della*

proposta di variante, accordo nell'ambito del quale sarà possibile verificare la convergenza di valutazioni in ordine alla sussistenza di un prioritario pubblico interesse alla migliore valorizzazione del Mercato Coperto e alla coincidenza di questo con l'interesse del Concessionario alla creazione dei presupposti per un effettivo ripristino delle condizioni di attrattività di una struttura attualmente e da tempo in oggettiva sofferenza; l'atto di accordo potrà costituire la sede per la definizione puntuale dei rispettivi impegni, di carattere sostanziale e procedimentale, funzionali a far sì che l'iter proposto, ove risulti rispondente alle attese e alla volontà dell'Amministrazione, possa trovare pronta soluzione e consentire l'allestimento di quanto in progetto entro la primavera dell'anno 2022; la proposta è costruita escludendo oneri aggiuntivi, finanziari o di altra natura, a gravare l'Amministrazione, essendo previsto che l'intero costo dell'intervento sia sostenuto dal Concessionario e si conservi l'equilibrio economico-finanziario della Concessione all'interno dell'attuale termine finale di durata della stessa, come attestato dal Piano Economico Finanziario e dalla relativa Relazione al PEF allegati alla presente"; (iii) richiede al Comune, "ai sensi dell'articolo 11 legge 07 agosto 1990 n. 241, degli articoli 132, 114 e 142 d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, dell'articolo 216 comma 1 d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50", l'avvio del "procedimento funzionale alla verifica della sussistenza dei presupposti per la stipula di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 legge 07 agosto 1990 n. 241, volto a definire il percorso procedimentale che, si auspica, condurrà alla approvazione di variante alla concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia, se del caso provvedendo alla convocazione di una conferenza di servizi interna all'Ente, funzionale alla disamina, in forma simultanea e con modalità sincrona, della sussistenza dei presupposti di natura tecnica e finanziaria per procedere alla definizione dell'atto di accordo"; (iv) richiede altresì al Comune "l'inoltro alla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara di richiesta di rilascio di autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, per l'esecuzione dei lavori che si intende eseguire in variante al progetto del Mercato Coperto autorizzato dalla Soprintendenza con atto 11 luglio 2008 prot. 10673 e successivo atto 08 giugno 2011 prot. 8795";

- IV.7** ricevuta la motivata Proposta di cui ai precedenti punti IV.5 e IV.6, il Comune:
- (i) ha attivato un percorso di analisi volto a verificarne, per quanto di propria

competenza in relazione agli elementi di pubblico interesse sottesi, da un lato la ammissibilità e la fondatezza, dall'altro la coerenza con gli obiettivi strategici, urbanistici, edilizi e sociali individuati da esso Comune per la riqualificazione della Città Storica; (ii) ha provveduto ad inoltrare alla Soprintendenza con atto prot. 167749 in data 23 luglio 2021, richiesta di rilascio di autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 d.lgs. 42/2004, allegando gli elaborati del Progetto Definitivo di cui al precedente punto IV.5;

- IV.8** l'analisi di cui al romanino (i) del precedente punto IV.7 da parte del Comune si è sviluppata, tra il resto, nel corso di una Conferenza di Servizi, articolatasi in due sedute in data 07 settembre 2021 e in data 21 settembre 2021, sedute nell'ambito delle quali sono stati richiesti, ricevuti e discussi ulteriori apporti da parte del Concessionario, corredati dalle opportune integrazioni documentali;
- IV.9** i profili di attenzione ancora non risolti all'esito della seconda seduta della Conferenza di Servizi tenutasi in data 21 settembre 2021 sono stati evidenziati come segue dal Comune al Concessionario con atto in data 22 settembre 2021 a firma del RUP arch. Massimo Magnani: (i) *“è stata richiesta una breve relazione che illustri il processo di analisi che sottende il raggiungimento dei dati complessivi presentati e, al contempo, la verifica e attestazione che il dato dell'1% relativo alla collection loss non è previsto sia nell'ambito della convenzione sottoscritta che del nuovo accordo quale un elemento del PEF oggetto da parte del concessionario di eventuale richiesta di riequilibrio del suddetto piano ai sensi della normativa vigente”*; (ii) *“è stato richiesto di integrare il punto E dello schema di atto di accordo trasmesso a corredo della richiesta di variante in oggetto andando meglio a precisare i riferimenti che lo stesso articolo introduce al calcolo dei canoni o comunque dei proventi complessivamente percepiti e percipendi da parte del concessionario”*;
- IV.10** il Concessionario ha dato riscontro a quanto evidenziato dal Comune in data 24 settembre 2021 producendo il materiale documentale richiesto;
- IV.11** all'esito di ulteriore approfondimento in ordine al materiale documentale ricevuto, il RUP arch. Massimo Magnani, con atto in data 07 ottobre 2021, ha trasmesso al Concessionario una seconda richiesta di integrazioni mediante la quale ha sollecitato: (i) *“ulteriori delucidazioni in merito alla specifica natura commerciale e alle capacità attrattive della struttura per come verrà articolata evidenziando in particolare le potenzialità che il format proposto a rilevante vocazione “alimentare” sarà in grado di esprimere*; (ii) *“ulteriori delucidazioni in*

merito alle modalità che il concessionario intenderà mettere in campo per pubblicizzare e coinvolgere le potenziali realtà commerciali interessate evidenziando in particolare la procedura e gli indirizzi in grado di attrarre e valorizzare il sistema commerciale locale”;

IV.12 il Concessionario ha dato riscontro alla richiesta di cui al precedente punto IV.11 trasmettendo: (i) *“Relazione in ordine alla caratterizzazione commerciale e alla tipizzazione attrattiva del “Mercato Coperto” di via Emilia San Pietro in Reggio nell’Emilia”* che si allega al presente atto quale sua parte integrante a costituirne Allegato B; (ii) *“Relazione in ordine alle modalità di partecipazione e di coinvolgimento nel progetto delle realtà commerciali interessate ad insediarsi all’interno del Mercato Coperto in Reggio nell’Emilia”* che si allega al presente atto quale sua parte integrante a costituirne Allegato C;

IV.13 in data 18 ottobre 2021 la Conferenza di Servizi ha sottoscritto il verbale conclusivo dei propri lavori, verbale ove si legge: *“preso atto: • degli esiti positivi delle due sedute della Conferenza di Servizi all’interno delle quali sono state sviscerate tutte le tematiche oggetto di richiesta di approfondimento tramite l’interlocuzione diretta tra i soggetti coinvolti corroborata dalle integrazioni alla documentazione allegata alla proposta di variante alla concessione in essere. ... • degli esiti positivi dell’ulteriore interlocuzione tecnica corroborata dallo scambio di dati e documentazione specifica avvenuta per le vie brevi tra il concessionario e gli Uffici del Servizio Finanziario del Comune di Reggio Emilia; • della comunicazione pervenuta dal Servizio Sportello Attività Produttive e Edilizia del Comune di Reggio Emilia con la quale si riscontra con esito positivo l’incremento del numero dei servizi igienici per disabili in progetto richiesto in sede di Conferenza di Servizi e si demanda, per il parere di competenza alla presentazione dei titoli necessari per l’insediamento e l’apertura delle attività. ... la Conferenza delibera all’unanimità dei componenti parere favorevole all’accoglimento della proposta per la definizione di atto di accordo ai sensi dell’articolo 11 legge 07 agosto 1990 n. 241 avente ad oggetto la approvazione di variante alla concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia, ai sensi degli articoli 114, 132 e 142 d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163”;*

IV.14 i profili di attenzione evidenziati da parte del Comune hanno pertanto trovato soluzione condivisa: (i) nel testo del presente Atto di Accordo e nei suoi

Allegati; (ii) negli elaborati depositati agli atti del Comune ad integrazione degli elaborati iniziali; (iii) mediante rinvio al successivo sviluppo del Progetto Esecutivo dell'intervento e alla presentazione dei titoli necessari per l'insediamento delle singole attività, sede propria, questa, per la più opportuna definizione degli affinamenti di dettaglio;

- IV.15** il lavoro di analisi sviluppato dal Comune ha consentito di focalizzare i principali elementi dei quali si dà conto alla successiva premessa (V);

considerato da parte del Comune che (V)

- V.1** è oggettivamente riscontrabile quanto prospettato dal Concessionario in relazione alla modestia degli apporti sino ad oggi arrecati dal Mercato Coperto all'attingimento delle funzioni, di prioritario pubblico interesse, individuate dal Comune al momento della pubblicazione degli atti ad evidenza che hanno condotto alla attuazione dell'intervento, la struttura non essendo stata pienamente in grado, sino ad ora, di interpretare quel ruolo significativo nel percorso di ricucitura, riqualificazione e rigenerazione del Centro Storico della Città che era atteso all'atto della Concessione;
- V.2** l'analisi della etiologia del mancato attingimento degli obiettivi individuati e attesi, accanto a fattori di carattere eccezionale, oggettivamente determinanti (la crisi economica che ha avuto inizio nell'anno 2008 e che ha trascinato i propri effetti quantomeno sino agli anni 2013-2014; la crisi dei debiti sovrani; l'emergenza sanitaria protrattasi per gli anni 2020 e 2021), vede la presenza di fattori specifici, legati alla lettura che la gestione dell'intervento ha saputo dare delle azioni necessarie per il più efficace sviluppo delle considerevoli potenzialità del Mercato Coperto e della ex Casa dello Studente, strutture vocate per essere polo di attrattività, volano per il sorgere di nuove iniziative, incubatore per esperienze imprenditoriali di significativo respiro;
- V.3** la risoluzione, efficace a far data dal 31 dicembre 2021, del rapporto contrattuale di locazione con l'unico operatore attualmente insediato all'interno del Mercato Coperto, connota di ulteriori elementi potenzialmente negativi la situazione gestionale, aprendo prospettive di possibile degrado dell'ambito, prospettive alle quali una adeguata azione amministrativa deve saper opporre misure idonee ed efficaci;
- V.4** sotto il profilo tecnico giuridico, la ammissibilità di modifiche alla progettazione, con oneri assunti dal Concessionario integralmente a proprio carico, trova fonte di legittimazione normativa e convenzionale, una volta che sia verificato il

permanere dell'equilibrio economico finanziario tramite adeguato aggiornamento del PEF: (i) nel disposto dell'articolo 132 comma 3 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (applicabile alla fattispecie in esame in ragione di quanto previsto dagli articoli 114 e 142 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 nonché dell'articolo 216 comma 1 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50), norma in forza della quale *"sono ... ammesse, nell'esclusivo interesse dell'amministrazione, le varianti, in aumento o in diminuzione, finalizzate al miglioramento dell'opera e alla sua funzionalità, sempreché non comportino modifiche sostanziali e siano motivate da obiettive esigenze derivanti da circostanze sopravvenute e imprevedibili al momento della stipula del contratto"*; (ii) nel disposto dell'articolo XII della Convenzione 2012, che richiama esplicitamente l'articolo 132 d.lgs. 163/2006 *"per eventuali varianti che la concessionaria intendesse apportare al Mercato Coperto nel corso dei lavori"*;

- V.5** il Comune, con le Linee di Mandato 2019-2024 presentate al Consiglio Comunale in data 09 luglio 2019, ha individuato, nell'ambito della Linea Strategica 1 *"Partecipazione e cura della Città"*, la direttrice di intervento *"Città Storica e promozione Territoriale"*, che individua l'obiettivo sintetizzato nel sintagma *"Reggio è un Centro Storico da Valorizzare"*: *"gli investimenti pubblici e privati di questi anni hanno migliorato l'offerta residenziale e moltiplicato le attività di somministrazione in centro storico, ma con la crisi del commercio tradizionale e il caro affitti crescono gli spazi vuoti. Sono urgenti iniziative e supporti economici per un centro più vivo e attrattivo per attività innovative e di prossimità. E' necessario proseguire la politica di rigenerazione urbana del centro storico, prevedere eventuali incentivi fiscali per il commercio tradizionale, sviluppare il piano pavimentazioni e convertire a LED tutta l'illuminazione pubblica. Crediamo in un centro sempre più a misura di pedone, nel rispetto dell'equilibrio tra residenza e commercio. Crediamo fortemente nello spirito di Reggio Emilia e nella volontà delle reggiane e dei reggiani di sfruttare ogni opportunità per il rilancio e lo sviluppo dei simboli dell'identità di Reggio, concentrati in maggioranza nel perimetro della città storica. Negli ultimi 15 anni sono stati fatti importantissimi investimenti per creare ed estendere il cosiddetto "Effetto città", abbellendo e riconsegnando alle attività commerciali, ai pedoni e al tempo libero le principali piazze e vie della città unitamente al recupero di molte facciate di edifici storici. Realizzeremo un piano partecipato di valorizzazione del commercio che tenga conto anche dell'esigenza di*

recuperare funzionalità pubbliche al centro storico e di ripensare la fruizione degli spazi e degli ambienti. Non è più possibile limitarsi a perfezionare alcuni formalismi legati alla sosta e occorre anzi un progetto complessivo e integrato, legato all'esperienza di fruizione del centro storico che dovrà essere sempre più attraente, accogliente e al riparo dal traffico. Servono inoltre azioni concrete da concertare con gli stakeholders del settore volte a valorizzare il patrimonio artistico e culturale della città al fine di sfruttare appieno il potenziale turistico di Reggio”;

- V.6** *le medesime Linee di Mandato attribuiscono alla cultura il rango di “condizione di crescita e felicità”, individuando, accanto a quella dei luoghi istituzionali quali Musei e Biblioteche, la funzione cardine svolta dai luoghi culturali diffusi: “sui temi culturali, proponiamo e vogliamo cimentarci nel prossimo futuro, e guardare così al futuro più remoto, in un percorso di Visione e Metodo, che abbia questi tratti distintivi (integrabili con un dialogo costruttivo): • contemporaneità; • conservazione, valorizzazione, riscoperta e reinterpretazione attuale della storia e dell’arte dei secoli passati; • contaminazione tra saperi e arti; • cultura come bene comune e accessibile; • dimensione comunitaria e partecipativa della cultura; • definizione di prospettive, tematiche-guida, profondità delle proposte; • valorizzazione, con spazi e opportunità, dei talenti più giovani; • formazione; • capacità attrattiva di talenti con l’istituzione di “residenze” in grado di offrire anche formazione; • dimensione attrattiva degli eventi culturali e loro promozione anche fuori della città; • governance delle istituzioni e fondazioni culturali ed artistiche, in una prospettiva di corresponsabilità ... Vogliamo aprire sempre più le realtà culturali alla comunità, non solo nei contenuti, ma anche nei luoghi, portandole cioè il più possibile vicino ai luoghi di vita, di lavoro, di studio. Ci interessa portare la Cultura nella Comunità. In questo senso, anche gli spazi urbani, le piazze, i luoghi pubblici possono essere opportunità importanti, sul modello di Fotografia Europea, che offre mostre di grandi artisti affiancate da un eccezionale Circuito Off aperto alle sperimentazioni e ai talenti meno conosciuti, con mostre sia in luoghi istituzionali bellissimi sia in luoghi di vita e incontro quotidiani e proprio per questo altrettanto significativi e diffusivi. Ci interessa una città aperta, abbiamo premura di far cadere, se ve ne sono, steccati e delusioni, con la spinta vitale del confronto e della progettazione condivisa, senza perdere mai di vista l’interesse della collettività, il bene dei cittadini e della loro città”;*

- V.7** le modifiche che il Concessionario propone di realizzare e gestire, con oneri integralmente a proprio carico, concorrono, con piena coerenza, al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico individuati dalla Amministrazione con le Linee di Mandato, offrendo una risposta propositiva, con lo sguardo proiettato in avanti, ad una situazione problematica, a tutt'oggi ingravescente, indotta dall'emergenza sanitaria, risposta che si connota: (i) per un positivo recupero, sotto i profili architettonico, compositivo, funzionale, del genius loci di un importante bene culturale; (ii) per una radicale riqualificazione del progetto gestionale, volta al ripristino della originaria articolazione su una pluralità di esercizi commerciali di piccole e medie dimensioni, idonea ad accentuare la funzione attrattiva e sinergica tra le varie realtà che verranno ad insediarsi; (iii) per una conversione dell'offerta verso il settore del cibo (per il quale si prevede una occupazione di spazi non inferiore a 1.000 mq. di superficie di vendita) e della ristorazione, settori più di altri favorenti la creazione e l'estensione dell'"*effetto Città*", evocativo di socialità, di scambio culturale, di interlocuzioni; (iv) per la riconsegna di uno spazio pubblico alla permeabilità, al passeggio, al possibile smarrirsi del flaneur, al girovagare degli abitanti consapevoli del tessuto urbano;
- V.8** le soluzioni progettuali prospettate dal Concessionario risultano coerenti con la funzione storicamente assolta dal luogo e si caratterizzano per un completo rispetto delle caratteristiche architettoniche del bene culturale, come peraltro confermato dalla competente Soprintendenza tramite il rilascio della autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 d. lgs. 42/2004;
- V.9** il Piano Economico Finanziario (nel seguito "*PEF 3*") evidenzia e comprova il permanere dell'equilibrio della Concessione anche a fronte di un ulteriore investimento di circa 2 milioni di euro, investimento che trova copertura nella percezione di un canone medio che si collocherà, a regime, tra i 275 e i 325 euro/mq/anno;
- V.10** il mutamento della tipologia degli esercizi così come dei settori merceologici insediati (con almeno 1.000 mq. di superficie di vendita dedicata all'alimentare) è coerente con gli usi e le funzioni già previsti dal vigente strumento urbanistico e non necessita di interventi a livello di pianificazione e programmazione, fermi restando gli adempimenti normativamente previsti per l'esercizio delle singole attività;

dato atto che (VI)

- VI.1** con atto in data 30 settembre 2021 prot. 23239-P la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara ha dato riscontro alla istanza di cui al punto IV.7 della precedente premessa (IV) e, ai sensi dell'articolo 21 comma 4 d.lgs. 42/2004, ha autorizzato il Comune di Reggio Emilia alla realizzazione dei lavori all'interno del Mercato Coperto (immobile foglio 135 particella 440) in conformità al Progetto Definitivo trasmesso in data 23 luglio 2021 con atto prot. 167749, ricevuto dalla Soprintendenza al prot. 17991 del 28 luglio 2021;
- VI.2** mediante l'autorizzazione di cui al precedente punto VI.1 sono state impartite le seguenti prescrizioni *"a) l'esatta posizione, così come i materiali e le cromie di finitura dei due canali microforati per il raffrescamento da posizionarsi tra i due livelli del coperto, dovranno essere concordati in corso d'opera con il funzionario competente per territorio mediante la predisposizione di foto inserimenti di campionature in loco; b) le insegne delle attività commerciali siano ripartite sul passo delle aperture minori comprese tra i pilastri dell'ordine gigante, in modo da non interferire con la percezione dei capitelli dei pilastri intermedi; c) nella navata centrale siano evitati arredi che possano inficiare la percezione unitaria della spazialità di quest'ambiente; d) i nuovi materiali di finitura e le relative cromie dovranno essere concordati con il funzionario competente per territorio previa predisposizione di opportune campionature"*;

dato atto che (VII)

- VII.1** sussistono i presupposti di interesse pubblico e di concreto interesse da parte del Concessionario per procedere alla condivisione della proposta di variante presentata dal Concessionario;
- VII.2** è pertanto intenzione del Comune e de La Galleria, al fine di dar corso a variante alla concessione, definire ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, il percorso procedimentale che condurrà alla approvazione della variante proposta dal Concessionario nonché alla parziale modifica delle obbligazioni derivanti dalla Convenzione 2 e, per la parte ancora vigente, dalla Convenzione 1;
- VII.3** è parimenti intenzione del Comune e de La Galleria condividere alcuni profili di carattere definitorio in relazione al contenuto dell'Atto di Accordo 2012 e della Convenzione 2, anche quale interpretazione autentica, resa opportuna dalla

parzialmente diversa composizione delle voci afferenti i ricavi contenuta nel PEF 3 rispetto a quella contenuta nel PEF 2 e nel PEF 1;

tanto premesso,

il Comune di Reggio Emilia e La Galleria società a responsabilità limitata

convengono e stipulano quanto segue

Articolo 1 - Conferma delle premesse. Dichiarazioni delle Parti.

- 1.1** Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, 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 danno atto e dichiarano di avere preso integrale visione e di avere piena contezza del contenuto dei provvedimenti, degli atti e degli elaborati richiamati dalla sopraestesa premessa, anche di quelli alla formazione dei quali alcuna delle Parti non abbia partecipato, provvedimenti, atti ed elaborati che integrano il presente Atto di Accordo quale suo elemento costitutivo. Le Parti confermano, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, ciascuna per quanto di propria competenza e negli stretti limiti degli impegni assunti antecedentemente alla stipula del presente Atto di Accordo, l'efficacia e la validità, *ratione temporis*, degli obiettivi individuati, delle finalità perseguite e degli impegni tutti assunti con i predetti atti, obiettivi, finalità e impegni il cui contenuto integra, ad ogni effetto, il contenuto dell'Atto di Accordo e rappresenta elemento cognitivo e volitivo acquisito e vincolante per ciascuna delle Parti.
- 1.3** Fermo restando quanto previsto al comma 1.2, in ipotesi di contrasto tra i contenuti dell'Atto di Accordo e dei suoi allegati da un lato, degli atti e degli elaborati richiamati al precedente comma 1.2 dall'altro lato, prevarrà quanto previsto dall'Atto di Accordo e dai suoi allegati.

Articolo 2 - Oggetto e finalità dell'Atto di Accordo. Presa d'atto della intervenuta presentazione di elaborati progettuali. Condivisione dei contenuti degli elaborati in atti.

- 2.1** Le Parti danno atto che La Galleria, mediante la comunicazione in data 14 luglio 2021, ricevuta dal Comune al P.G. 164989 del 20 luglio 2021, di cui al punto IV.5 della premessa (IV), ha formulato *“proposta per la definizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 legge 07 agosto 1990 n. 241 avente ad oggetto la approvazione di variante alla concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto di Reggio Emilia, ai*

sensi degli articoli 114, 132 e 142 d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163” con i contenuti richiamati alla medesima premessa (IV), provvedendo al deposito:

2.1.1 dei seguenti elaborati costitutivi del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento: (i) Relazione illustrativa; (ii) Relazione tecnica; (iii) Studio di prefattibilità ambientale; (iv) Indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e sismiche preliminari; (v) Schemi grafici; (vi) Pianta piano terreno; (vii) Pianta piano primo; (viii) Pianta piano coperture; (ix) Prospetti; (x) Sezioni A-A e 2-2; (xi) Sezioni 3-3 e 3'-3'; (xii) Soluzione tecnico-distributiva; (xiii) Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza; (xiv) Calcolo sommario della spesa; (xv) Capitolato speciale prestazionale; (xvi) Cronogramma; (xvii) Piano Economico Finanziario; (xviii) Relazione al Piano Economico Finanziario;

2.1.2 dei seguenti elaborati predisposti a livello di progetto definitivo: (i) Rel_Def_S_RT: Relazione Tecnica; (ii) Arch_Def_S_01: Piano terra: stato di fatto, stato di progetto, comparativo; (iii) Arch_Def_S_02: Piano primo: stato di fatto, stato di progetto, comparativo; (iv) Arch_Def_S_03: Piano copertura: stato di fatto, stato di progetto, comparativo; (v) Arch_Def_S_04: Prospetti: stato di fatto, stato di progetto, comparativo; (vi) Arch_Def_S_05: Sezioni: stato di fatto, stato di progetto, comparativo; (vii) Arch_Def_S_06: Sezioni: stato di fatto, stato di progetto, comparativo; (viii) Arch_Def_S_07: Pavimenti piano terra: stato di fatto, stato di progetto, comparativo; (ix) Arch_Def_S_08: Pavimenti piano primo: stato di fatto, stato di progetto, comparativo; (x) Arch_Def_S_09: Arredi – progetto – planimetria; (xi) Arch_Def_S_10: Arredi – progetto – sezioni.

2.2 Le Parti danno atto che il Comune, ricevuta la Proposta e gli elaborati di cui al precedente comma 2.1, ha provveduto: (i) alla convocazione, con atto 23 agosto 2021, di una conferenza tra i servizi interni al Comune competenti per la istruttoria in ordine alla Proposta, funzionale a verificarne la coerenza e la congruità tecnico giuridica; (ii) nelle more dell'istruttoria interna al Comune, alla trasmissione alla Soprintendenza, con atto 23 luglio 2021 P.G. 167749, degli elaborati architettonici, sviluppati a livello di progetto definitivo di cui al capoverso 2.1.2 del precedente comma 2.1, con richiesta ai attivazione del procedimento di autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 del d.lgs. 22 gennaio

2004 n. 42.

- 2.3** Le Parti danno atto che la conferenza di servizi interna si è aperta nella seduta del 07 settembre 2016, seduta all'esito della quale, con atto in data 15 settembre 2021, il Comune ha richiesto al Concessionario chiarimenti, integrazioni e approfondimenti in merito al materiale trasmesso di cui al precedente comma 2.1, fissando contestualmente la seconda seduta della Conferenza per il giorno 21 settembre 2021.
- 2.4** Le Parti danno atto che La Galleria ha provveduto a fornire i chiarimenti richiesti mediante comunicazione in data 17 settembre 2021, producendo in allegato i seguenti ulteriori elaborati: (i) Revisione della proposta di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241; (ii) Planimetria esplicativa di usi e funzioni; (iii) Piano Economico Finanziario aggiornato; (iv) Relazione al Piano Economico Finanziario aggiornato.
- 2.5** Le Parti danno atto: (i) che i profili di attenzione ancora non risolti all'esito della seconda seduta della Conferenza di Servizi interna tenutasi in data 21 settembre 2021 sono stati evidenziati dal Comune al Concessionario con atto in data 22 settembre 2021 a firma del RUP arch. Massimo Magnani; (ii) che il Concessionario ha dato riscontro in data 24 settembre 2021 a quanto evidenziato dal Comune, producendo il materiale documentale richiesto.
- 2.6** Le Parti danno atto che, all'esito di ulteriore approfondimento in ordine al contenuto del materiale documentale ricevuto, il RUP arch. Massimo Magnani, con atto in data 07 ottobre 2021, ha trasmesso al Concessionario una seconda richiesta di integrazioni alla quale il Concessionario ha dato riscontro trasmettendo a propria volta: (i) *"Relazione in ordine alla caratterizzazione commerciale e alla tipizzazione attrattiva del "Mercato Coperto" di via Emilia San Pietro in Reggio nell'Emilia"* che si allega al presente atto quale sua parte integrante a costituirne Allegato B; (ii) *"Relazione in ordine alle modalità di partecipazione e di coinvolgimento nel progetto delle realtà commerciali interessate ad insediarsi all'interno del Mercato Coperto in Reggio nell'Emilia"* che si allega al presente atto quale sua parte integrante a costituirne Allegato C.
- 2.7** Le Parti danno atto che la Conferenza di Servizi interna si è conclusa in data 18 ottobre 2021 con l'accertamento della insussistenza, per i profili di competenza e con riferimento al livello progettuale esaminato (progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui al capoverso 2.1.1 del precedente comma 2.1 nonché

elaborati di cui al precedente comma 2.4), di motivi ostativi alla approvazione, da parte del Dirigente competente, di variante alla concessione disciplinata dalla Convenzione 1 e dalla Convenzione 2 in conformità ai contenuti del progetto di fattibilità tecnica ed economica e al Piano Economico Finanziario di cui al capoverso 2.1.1 del precedente comma 2.1, alle condizioni e nei termini tutti di cui al presente Atto di Accordo (nel seguito "*Variante*"), Atto di Accordo il cui contenuto è stato parimenti esaminato dalla conferenza di servizi. La Conferenza: (i) non ha ravvisato motivi ostativi a che sia assentito, all'interno della struttura, l'esercizio di attività di commercio al dettaglio di generi alimentari, secondo la tipologia degli esercizi prefigurata dal progetto, per una superficie di vendita pari ad almeno 1.000 (mille) metri quadrati; (ii) ha condiviso l'opportunità di introdurre in Atto di Accordo una clausola di interpretazione autentica del disposto dell'Articolo E dell'Atto di Accordo 2012, richiamato come parte integrante dell'articolo XVII della Convenzione 2, con riferimento alla nozione di "*ricavi*", secondo quanto declinato al comma 3.11 del successivo articolo 3; (iii) ha individuato alcuni ulteriori aspetti da definire nell'ambito dell'Atto di Accordo, anche quali prescrizioni per la successiva progettazione esecutiva e quali impegni al coinvolgimento delle realtà commerciali destinate ad insediarsi all'interno del Mercato Coperto.

- 2.8** Il Comune, con la deliberazione di Giunta Comunale che ha approvato il presente Atto di Accordo, sancisce e conferma la sinergia delle azioni di cui alla sopraestesa premessa da porre in essere a cura del Concessionario e del Concedente, attesta la coerenza dell'intervento prefigurato dalla Variante con gli obiettivi e le finalità perseguiti tramite i provvedimenti sino ad ora approvati in ordine alla Concessione, attesta la natura prioritaria e strategica dell'interesse pubblico perseguito con la attuazione della Variante, attesta il primario rilievo pubblicistico connesso all'accrescimento della attrattività del complesso costituito dal Mercato Coperto e dalla ex Casa dello Studente quale componente del processo di riqualificazione e rigenerazione della Città Storica di Reggio Emilia, funzionale alla realizzazione di strategie per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva. Conseguentemente, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, il Comune autorizza La Galleria alla presentazione di proposta di Variante sviluppando quanto prefigurato dagli elaborati di cui al precedente comma 2.4 nonché di cui al capoverso 2.1.1 del precedente comma 2.1, dichiarando essere la stessa di proprio interesse,

anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 132 comma 3 d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163.

2.9 Le Parti danno atto che con atto in data 30 settembre 2021 prot. 23239-P la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, ai sensi dell'articolo 21 comma 4 d.lgs. 42/2004, ha autorizzato il Comune di Reggio Emilia alla realizzazione dei lavori all'interno del Mercato Coperto in conformità al Progetto Definitivo trasmesso in data 23 luglio 2021 con atto prot. 167749, ricevuto dalla Soprintendenza al prot. 17991 del 28 luglio 2021, impartendo le seguenti prescrizioni *“a) l'esatta posizione, così come i materiali e le cromie di finitura dei due canali microforati per il raffrescamento da posizionarsi tra i due livelli del coperto, dovranno essere concordati in corso d'opera con il funzionario competente per territorio mediante la predisposizione di foto inserimenti di campionature in loco; b) le insegne delle attività commerciali siano ripartite sul passo delle aperture minori comprese tra i pilastri dell'ordine gigante, in modo da non interferire con la percezione dei capitelli dei pilastri intermedi; c) nella navata centrale siano evitati arredi che possano inficiare la percezione unitaria della spazialità di quest'ambiente; d) i nuovi materiali di finitura e le relative cromie dovranno essere concordati con il funzionario competente per territorio previa predisposizione di opportune campionature”*.

2.10 Le Parti prendono reciprocamente atto dei rispettivi obiettivi e finalità indicati alla sopra estesa premessa nonché ai precedenti commi del presente articolo 2, obiettivi e finalità che entrambe hanno perseguito e perseguono, portandone a sintesi i contenuti nella definizione delle intese tutte contenute nel presente Atto di Accordo. Detti obiettivi e finalità vengono riconosciuti dalle Parti, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, come manifestazione esplicita delle rispettive intenzioni sottese alla sottoscrizione dell'Atto di Accordo, venendo essi a costituire prioritario canone ermeneutico delle disposizioni in questo contenute nonché parametro di riferimento per la valutazione dell'effettiva conformazione della condotta delle Parti ai principi di correttezza e buona fede di cui agli articoli 1175, 1337 e 1375 del codice civile.

Articolo 3 - Impegni inerenti la predisposizione e la presentazione di progetto esecutivo di opera pubblica, contenente gli elementi previsti per il progetto definitivo. Adempimenti procedurali. Condizioni sospensive. Approvazione della Variante. Interpretazione autentica.

- 3.1** Il Concessionario si impegna nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a redigere il progetto esecutivo, in variante al progetto definitivo/esecutivo approvato dal Comune in forza della Convenzione 2, funzionale a realizzare, all'interno del Mercato Coperto: (i) una sequenza di spazi suddivisi (14 circa), ciascuno idoneo ad ospitare una singola realtà commerciale; (ii) due chioschi ubicati nella zona centrale della Galleria; (iii) mediante la creazione di un varco che metta in comunicazione diretta il piano terra della "ex Casa dello Studente" con "La Galleria", un locale idoneo ad ospitare una media struttura di vendita (nel seguito "*Intervento*"). L'Intervento verrà eseguito rifunzionalizzando lo spazio attualmente occupato dall'unico fruitore commerciale dell'intera struttura in conformità alle caratteristiche architettoniche, strutturali, impiantistiche, dotazionali e di allestimento interno definite dal progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui al capoverso 2.1.1 del comma 2.1, dagli elaborati di cui al comma 2.4, nonché dagli elaborati architettonici di cui al capoverso 2.1.2 del medesimo comma 2.1, rassegnati dal Concessionario al Comune, elaborati architettonici la cui realizzazione è stata autorizzata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara con le prescrizioni di cui al comma 2.9 del precedente articolo 2. Le Parti concordano che, in sede di predisposizione del progetto esecutivo dell'intervento, vengano approfonditi, tra il resto, i temi progettuali inerenti il rispetto delle disposizioni regolamentari per quanto attiene la configurazione delle canne fumarie e il rispetto della dimensione minima dei laboratori pertinenziali ai singoli esercizi. Il Concessionario si impegna alla elaborazione e presentazione al Comune, contestualmente al progetto esecutivo dell'Intervento, di un progetto esecutivo di opera pubblica per la messa a dimora, nel sedime di Piazza Scapinelli, delle opportune alberature, impegnandosi altresì alla esecuzione del relativo intervento ai sensi dell'articolo 20 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, secondo quanto nel dettaglio verrà definito tra le Parti all'esito della presentazione del progetto.
- 3.2** Il progetto esecutivo in variante dell'Intervento di cui al precedente comma 3.1 (nel seguito "*Progetto Esecutivo*") dovrà essere elaborato e redatto in conformità alle disposizioni di cui agli articoli 93 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e da 24 a 43 del d.p.r. 05 ottobre 2010 n. 207, norme da intendersi qui

convenzionalmente richiamate, nel rispetto dei contenuti progettuali e delle linee guida di cui agli elaborati elencati al capoverso 2.1.1 nonché al capoverso 2.1.2 del comma 2.1 in uno con gli elaborati di cui al comma 2.4 del precedente articolo 2., elaborati che si allegano al presente Atto di accordo quale Allegato A, sua parte integrante e costitutiva, anche se ad esso materialmente non uniti. Ai sensi dell'articolo 93, comma 2 d.lgs. 18 aprile 2006 n. 163, il Progetto Esecutivo dovrà contenere tutti gli elementi previsti per il progetto definitivo e dovrà garantire i requisiti di cui all'articolo 93, comma 1, lettere a), b), c) del d.lgs. 163/2006.

- 3.3** Il Concessionario, una volta predisposto il Progetto Esecutivo, provvederà ad acquisire dagli enti competenti (Comando Provinciale, Vigili del Fuoco, Ausl, ARPAE) i pareri, le autorizzazioni, tutti i nulla osta, comunque denominati, necessari per la sua approvazione. La positiva acquisizione degli atti di assenso di cui al presente comma 3.3 integra condizione sospensiva, ai sensi degli articoli 1353 e seguenti codice civile, al cui avverarsi è subordinata l'efficacia delle obbligazioni di cui ai commi da 3.6 a 3.9 del presente articolo 3 nonché di cui all'articolo 4 del presente Atto di Accordo.
- 3.4** Le Parti danno atto, dichiarano, riconoscono e accettano che la totalità delle prescrizioni e degli adempimenti derivanti dalla autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 del d.lgs. 42/2004 posti a carico del Comune dalla Soprintendenza sono, in modo identico e "passante", posti a carico del Concessionario, in forza del presente Atto di Accordo, quali impegni, obbligazioni e doveri ad ogni effetto propri del Concessionario nei confronti del Concedente, impegni, obbligazioni e doveri il cui adempimento il Concedente avrà diritto di richiedere ed ottenere dal Concessionario alle medesime condizioni e nei medesimi termini in cui la Soprintendenza, per effetto dell'atto sopra richiamato, ha diritto di richiederli al e di ottenerli dal Concedente, ribadendo e confermando il Concedente che detta assunzione "*passante*" di impegni, obbligazioni e doveri si determina in capo al Concessionario solo ed esclusivamente per le attività inerenti detto provvedimento di autorizzazione, ovverosia per le attività, e soltanto per quelle, che, in ragione delle obbligazioni assunte con la stipula dell'Atto di Accordo, sono integralmente ed esclusivamente a carico del Concessionario, quale proponente della Variante ed estensore del Progetto Esecutivo.
- 3.5** Il Concessionario dichiara di essere portatore di un interesse prioritario ad

attivare mezzi di pubblicizzazione e di acquisizione di proposte commerciali che possano consentire la più opportuna selezione degli operatori economici che verranno ad insediarsi nel Mercato Coperto e che potranno caratterizzarlo nel perseguimento degli obiettivi individuati dal presente Atto di Accordo e dal suo Allegato C. La scelta degli operatori economici che si insedieranno sarà guidata da un complesso di fattori legati da un lato alla scelta culturale che il concessionario ha deciso di perseguire, dall'altro da considerazioni legate allo standing, al posizionamento sul mercato, alla visibilità degli operatori, alla completezza del mix da comporre e alla assenza di sovrapposizioni tipologiche (salvo quelle che potrebbero risultare di stimolo). Il percorso di massima volto alla pubblicizzazione dell'iniziativa e al coinvolgimento dei singoli operatori verrà articolato come segue: (i) presentazione del progetto agli operatori nazionali, internazionali e locali; (ii) incontri organizzati con associazioni di categoria rivolti prioritariamente al coinvolgimento di operatori locali; (iii) incontri quindicinali di approfondimento, in loco, rivolti a prioritariamente agli operatori locali; (iv) intermediazione tra operatori locali, interessati a possibili affiliazioni con brand nazionali/internazionali, ed i brand stessi; (v) creazione di un sito web attraverso il quale presentare il progetto, offrendo un link per candidature spontanee che verranno adeguatamente valutate; (vi) selezione delle singole candidature sulla base di considerazioni imprenditoriali che tengano conto delle linee guida esposte; (vii) negoziazione dei termini commerciali; (viii) assegnazione degli spazi secondo i format e le caratteristiche adeguate al progetto selezionato; (ix) sottoscrizione dei contratti e consegna delle singole unità per l'allestimento.

- 3.6** Avveratasi la condizione sospensiva di cui al precedente comma 3.3, il Concessionario si impegna nei confronti del Comune ad acquisire a proprie cure e spese, tramite uno o più professionisti abilitati ai sensi dell'articolo 112, comma 5, lettera b) del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, la verifica preventiva del Progetto Esecutivo ai sensi del medesimo articolo 112 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e degli articoli da 44 a 54 del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207. Il Concessionario si impegna altresì, una volta che si sia avverata la condizione sospensiva di cui al precedente comma 3.3, ad acquisire l'asseverazione ai sensi dell'articolo 153, comma 9 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, del Piano Economico Finanziario (PEF 3) di cui al capoverso 2.1.1 del comma 2.1 del precedente articolo 2, se del caso in una versione che recepisca gli effetti di

eventuali prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ovvero dalle Amministrazioni deputate al rilascio dei pareri e degli atti di assenso di cui al precedente comma 3.3.

- 3.7** La verifica preventiva di cui al precedente comma 3.6 dovrà essere acquisita da parte del Concessionario entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data in cui si sarà avverata la condizione sospensiva di cui al precedente comma 3.3. Entro il medesimo termine dovrà essere acquisita l'asseverazione del Piano Economico Finanziario.
- 3.8** Entro il termine di giorni 7 (sette) decorrente dalla scadenza del termine di cui al precedente punto 3.7, il Concessionario si impegna nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo a depositare il Progetto Esecutivo presso il Comune, ai fini della sua approvazione in variante al progetto definitivo/esecutivo approvato in attuazione della Convenzione 2, depositando altresì, contestualmente, i documenti e di atti di cui al precedente comma 3.3 nonché ogni e qualsiasi ulteriore autorizzazione o nulla osta eventualmente necessario, integrandoli con una bozza di Convenzione, elaborata sulla base delle linee guida di cui al successivo articolo 4 del presente Atto di Accordo (nel seguito, anche nel testo della glosse dell'articolo 4, "*Convenzione*");
- 3.9** Il Comune, ricevuto il deposito di cui al precedente comma 3.8 completo della totalità degli atti ivi indicati, provvederà all'istruttoria di competenza e laddove ravvisi la integrale corrispondenza degli elaborati del Progetto Esecutivo alle previsioni di cui al presente Atto di Accordo nonché la presenza della totalità degli atti di autorizzazione, verifica e asseverazione normativamente previsti, provvederà, alla validazione del Progetto Esecutivo e tramite Determinazione del Dirigente Coordinatore dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali, ad approvare la Variante entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di deposito del Progetto Esecutivo completo della totalità degli elaborati di cui al precedente comma 3.8.
- 3.10** Entro il termine di giorni 7 (sette) decorrente dalla data di approvazione della Variante di cui al precedente comma 3.9, il Concedente e il Concessionario si obbligano l'uno nei confronti dell'altro a stipulare l'atto integrativo e parzialmente modificativo della Convenzione 2, atto che dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto dal successivo articolo 4.
- 3.11** Le Parti danno atto che l'Articolo E dell'Atto di Accordo 2012, sotto la rubrica

“Eventuale canone in favore del Comune”, dispone, per quanto qui di rilievo: (i) al comma “E.1”: “nel corso del quarantesimo anno di durata della Concessione il Comitato Paritetico di cui al successivo articolo H si riunirà e provvederà al calcolo dei canoni o comunque dei proventi complessivamente percepiti e percipiendi dal Concessionario nel corso dell’intero periodo di durata della Concessione”; (ii) al comma “E.2”: “una volta che sia stato definito e condiviso in contraddittorio l’importo dei canoni complessivamente percepiti e percipiendi dal Concessionario di cui al precedente comma E.1, il Comitato Paritetico porrà a confronto detto importo con l’importo complessivo dei canoni da percepirsi secondo le previsioni dell’originario Piano Economico Finanziario costituente elaborato allegato alla Convenzione 30 dicembre 2008 di cui al punto a) della sopraestesa premessa, nella versione antecedente le modifiche di cui al sopraesteso articolo B”; (iii) al comma “E.3”: “nel solo caso in cui l’importo dei canoni complessivamente percepiti e percipiendi di cui al sopraesteso comma E.1 sia superiore all’importo complessivo dei canoni previsti dall’originario Piano Economico Finanziario di cui al sopraesteso comma E.2 il Concessionario dovrà riconoscere e corrispondere al Comune un canone di Concessione forfettario e onnicomprensivo”. Le Parti danno altresì atto che il PEF 3, oltre a riportare nel prospetto di conto economico i canoni di subconcessione, riporta, a differenza dei precedenti PEF 1 e PEF 2, nella voce “altri ricavi”, l’importo derivante dal ribaltamento a carico dei subconcessionari dei costi per la gestione del complesso immobiliare sostenuti dal concessionario, “altri ricavi”, questi che non integrano una componente attiva della gestione e, dunque, non sono utilmente comparabili, ai fini della disciplina contenuta nell’articolo E dell’Atto di Accordo 2012, con i “ricavi” come definiti dal PEF 1, integrati questi dalla sola componente dei canoni. Conseguentemente, le Parti concordano e pattuiscono, a valere quale interpretazione autentica tra loro convenzionalmente vincolante, che la locuzione “canoni o comunque proventi complessivamente percepiti o percipiendi dal Concessionario nel corso dell’intero periodo di durata della Concessione”, utilizzata o richiamata dai commi E.1, E.2 e E.3 sopra parzialmente riprodotti, non comprende gli introiti derivanti dal ribaltamento sui subconcessionari dei costi sostenuti dal Concessionario per la gestione del complesso immobiliare in concessione, introiti derivanti dal ribaltamento dei costi che, pertanto, non verranno mai considerati quale componente dei calcoli disciplinati dai richiamati commi E.1,

E.2 e E.3. L'interpretazione condivisa tra le Parti di cui al presente comma 3.11 trova applicazione ad ogni atto della Concessione o inerente la concessione, con particolare anche se non esclusivo riferimento al disposto dell'articolo XVII della Convenzione 2012 come modificata in ragione delle previsioni del presente Atto di Accordo.

- 3.12** Le Parti concordano e pattuiscono, a miglior chiarimento di quanto previsto dall'articolo XXIII della Convenzione 2 e, per quanto occorrer possa, dall'articolo XXIV della Convenzione 1, a valere anche quale interpretazione autentica tra loro convenzionalmente vincolante, che il mancato raggiungimento dei ricavi attesi sulla base del PEF3, anche qualora determini una modifica dell'equilibrio del medesimo PEF3, non costituirà presupposto per una revisione né per una rideterminazione dell'equilibrio del piano ai sensi e per gli effetti di cui ai richiamati articoli XXIII e, per quanto occorrer possa, XXIV. L'esclusione di cui al presente articolo 3.12 non opera nel caso in cui il mancato raggiungimento dei ricavi attesi derivi da norme legislative o regolamenti che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste dalla Concessione.

Articolo 4 - Linee Guida per la elaborazione dell'atto integrativo e modificativo della Convenzione 2 (la "Convenzione").

- 4.1** Le clausole della Convenzione 2 richiamate ai commi 4.2 e seguenti del presente articolo 4, ai fini della predisposizione della bozza di Convenzione di cui ai commi 3.8 e 3.10 del precedente articolo 3, verranno sostituite o comunque integrate in conformità a quanto previsto ai medesimi commi 4.2 e seguenti, ferme restando le ulteriori modifiche che dovessero rendersi necessarie per effetto di prescrizioni dettate dai provvedimenti di autorizzazione di cui al precedente articolo 3 ovvero conseguenti a successive intese tra le Parti. Le clausole della Convenzione 2 non esplicitamente richiamate dai commi 4.2 e seguenti del presente articolo 4 rimangono invariate, fermo restando quanto fosse eventualmente necessario ed opportuno ai fini del miglior coordinamento logico e lessicale delle disposizioni della Convenzione 2 qui non richiamate con quelle di cui ai commi successivi del presente articolo 4. Sarà cura de La Galleria, se ed in quanto ritenuto necessario o opportuno da una delle Parti, procedere alla redazione di un testo coordinato della Convenzione e della Convenzione 2, al fine di consentire una più agevole ed immediata lettura del combinato disposto dai due atti, ferma restando la natura meramente

compilatoria del testo coordinato e il permanere della decorrenza dalla data di stipula della Convenzione dell'efficacia delle modifiche e integrazioni apportate dall'Atto di Accordo alla Convenzione 2. Le Parti danno atto che, al fine di rendere più agevole la lettura delle modifiche o integrazioni che verranno apportate, sulla base del presente Atto di Accordo, dalla Convenzione alla Convenzione 2, dette modifiche o integrazioni vengono di seguito enfatizzate in carattere grassetto nel corpo dei commi degli articoli della Convenzione 2 sui quali il presente Atto di Accordo interviene, corpo che viene integralmente riprodotto in carattere corsivo nelle parti non oggetto di intervento. Le predette modifiche o integrazioni avranno effetto a far data dalla stipula della Convenzione che le recepirà. Per il periodo precedente troverà integrale applicazione la Convenzione 2 nel suo testo originario e, per quanto ancora vigente, la Convenzione 1.

- 4.2** Alla premessa della Convenzione 2, dopo il sintagma *“del presente atto”* posto a conclusione del punto “g.”, vengono aggiunte le previsioni seguenti:

- “h. che, mediante scrittura privata autenticata in data [redacted] al n. [redacted] rep. rogata a ministero [redacted], il Comune e La Galleria hanno stipulato Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 240 (nel seguito indicato anche come “Atto di Accordo 2”) mediante il quale le Parti hanno disciplinato il percorso per la approvazione di una ulteriore variante alla progettazione esecutiva della Concessione, Atto di Accordo da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;***
- i. che, all'esito del percorso procedimentale di cui all'articolo 3 dell'Atto di Accordo 2, avveratesi le condizioni sospensive di cui ai commi 3.3 e 3.5 del medesimo articolo 3, con Determinazione dirigenziale n. [redacted] in data [redacted] a firma del Coordinatore Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali, il Comune ha approvato la seconda variante alla Concessione e al suo progetto esecutivo, in attuazione delle disposizioni normative e di quanto previsto dalla Convenzione;***
- j. che la seconda variante al progetto esecutivo di cui al precedente punto i., la cui realizzazione è stata autorizzata dalla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara con provvedimento in data 30 settembre 2021 prot. 23239-P, consta degli***

elaborati di seguito elencati:

**(inserire elenco elaborati del Progetto Esecutivo in variantuna volta
predisposti e approvati)**

- k. che occorre procedere alla ulteriore modifica e alla integrazione della Convenzione, al fine di renderla coerente con quanto convenuto dal Comune e da La Galleria mediante l'Atto di Accordo 2, nonché con quanto approvato e concordato in periodo successivo alla stipulazione di questo;**
- l. che il Comune e La Galleria danno atto e dichiarano che il presente atto, integra e sostituisce soltanto parzialmente il contenuto della Convenzione rep. 109.322 - racc. 29.335 stipulata in data 23 marzo 2012, secondo le modalità e la decorrenza previste dall'articolo 1 dell'Atto di Accordo 2;".**

4.3 Le clausole di cui all'articolo I della Convenzione 2 verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica:

"Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto e come tali le parti le ratificano e confermano ad ogni effetto.

Si richiamano quale parte integrante del presente atto, pur non essendo ad esso materialmente allegati, i seguenti documenti ed elaborati, che le parti dichiarano di conoscere ed accettare e che qui si intendono integralmente riportati e trascritti con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione:

- 1) Elaborati del progetto definitivo/esecutivo in variante di cui al punto e. della premessa, approvato con deliberazione di Giunta Comunale in data 21 marzo 2012 P.G. n. 5156 I.D. n. 70;**
- 2) Piano economico finanziario asseverato in data 19 marzo 2012;**
- 3) Elaborati del Progetto Esecutivo costituente parte della seconda variante di cui al punto j. della premessa, approvato con Determina dirigenziale n. [REDACTED] in data [REDACTED] a firma del Coordinatore Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali;**
- 4) Piano Economico Finanziario asseverato in data [REDACTED]."**

4.4 Le clausole di cui all'articolo III della Convenzione 2 verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica:

"Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, affida la Concessione di Progettazione, Ristrutturazione, Restauro, Riqualificazione e Gestione del Mercato Coperto, sommariamente descritto in premessa, alla Concessionaria,

che, come sopra rappresentata, accetta.

Il Comune dà atto e dichiara che la Concessionaria ha adempiuto alle obbligazioni disciplinate dalla Convenzione consistenti in:

- a) predisporre la progettazione definitiva, corredata da tutti i permessi, nulla osta e autorizzazioni degli enti competenti, entro 90 (novanta) giorni dalla firma della Convenzione, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, fatto salvo ritardi dovuti al rilascio degli atti autorizzativi di cui sopra;
- b) predisporre la progettazione esecutiva, corredata da tutti i necessari permessi, nulla osta e autorizzazioni nonché da permessi, nulla osta e autorizzazioni di cui alla precedente lettera a), entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione della progettazione definitiva da parte della Giunta Comunale, da presentare, per l'approvazione, al Responsabile Unico del Procedimento;
- c) **eseguire, a propria cura e spese con la formula "chiavi in mano", i lavori previsti dal progetto esecutivo e dalla successiva variante di cui al punto e. della sopraestesa premessa entro i termini previsti, con la precisazione che la realizzazione delle opere è stata eseguita dalla concessionaria, mediante affidamento diretto delle stesse ai propri soci e/o mediante il loro affidamento ad imprese terze nel rispetto della normativa vigente;**
- d) predisporre la progettazione, eseguire ed ultimare, a propria cura e spese, i lavori complementari di cui all'allegato D dell'Atto di Accordo di cui al punto c. della sopraestesa premessa in conformità e nel pieno rispetto di quanto previsto dal medesimo Atto di Accordo.

La Concessionaria si obbliga nei confronti del Comune a:

- e) **eseguire, a propria cura e spese con formula "chiavi in mano", i lavori previsti dal progetto esecutivo della seconda variante di cui al punto j. della sopraestesa premessa entro i termini di cui al successivo articolo V, salva l'efficacia di eventuali provvedimenti di proroga che dovessero essere adottati da parte del Comune di Reggio Emilia, con la precisazione che la realizzazione delle opere sarà eseguita dalla concessionaria, mediante affidamento diretto delle stesse ai propri soci e/o mediante il loro affidamento ad imprese terze nel rispetto della normativa vigente;**

- f) gestire funzionalmente ed economicamente l'intero Mercato Coperto, compresi la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento alla normativa degli impianti e delle strutture;*
- g) finanziare economicamente la Concessione.”.*

4.5 Le clausole di cui all'articolo V della Convenzione 2 verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica:

“la concessione di progettazione, ristrutturazione, restauro, riqualificazione e gestione del Mercato Coperto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 143 del D.Lgs. 163/2006, sarà di anni 41 (quarantuno) a fra data dal giorno di consegna dell'immobile, ferma restando la durata di anni 33 (trentatré) del diritto di superficie come convenuta nel citato atto a mio ministero in data 30 dicembre 2008. L'attività di progettazione e gli interventi edilizi riguardanti il Mercato Coperto (foglio 135 mappale 440) dovranno essere ultimati, con il rilascio della agibilità, entro il termine di anni 3 (tre) dal giorno di consegna dell'immobile, mentre gli interventi edilizi riguardanti la Ex Casa dello Studente (foglio 135 mappale 77) dovranno essere ultimati entro i 12 (dodici) mesi successivi alla scadenza del predetto termine, con il rilascio della agibilità.”.

I lavori previsti dalla seconda variante al progetto esecutivo di cui ai punti i., j. della premessa dovranno essere ultimati entro il termine previsto dal cronoprogramma che ne costituisce parte integrante, a decorrere dalla data di approvazione della medesima seconda variante.

Alla scadenza della concessione sarà redatto il verbale di consegna dei lavori. Come già indicato al precedente Articolo IV, alla scadenza della concessione, il diritto di superficie si estinguerà contestualmente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 953 del Codice Civile, e l'immobile rientrerà nella piena disponibilità del Concedente a cura e spese del Concessionario.”.

4.6 Le clausole di cui all'articolo X della Convenzione 2 verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica:

*“Ai sensi dell'art. 113 D.Lgs. 163/2006 s.m.i., la Concessionaria ha costituito, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni derivanti dalla ristrutturazione, restauro dell'immobile, cauzione definitiva pari ad Euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila virgola zero zero) mediante fideiussione rilasciata da “Unipol Assicurazioni” polizza n. 53184669 ridotta del 50% (cinquanta per cento) ai sensi dell'articolo 75, comma 7 D.Lgs. 163/2006 s.m.i.. La garanzia fideiussoria di cui sopra è **stata** progressivamente svincolata a*

misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite del 75% (settantacinque per cento) dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, è automatico, senza necessità di benestare del Concedente, con la sola condizione della preventiva consegna all'Istituto Garante, da parte del Concessionario, degli stati di avanzamento dei lavori o di analoghi documenti, in originale o in copia autentica, attestante l'avvenuta esecuzione. L'ammontare residuo, pari al 25% (venticinque per cento) dell'iniziale importo garantito, è **stato** svincolato secondo la normativa vigente.

La Concessionaria **ha stipulato e consegnato** al concedente la polizza "Car – All risk", ai sensi dell'art. 103 DPR 554/99 per i danni cagionati dall'esecutore delle opere ed impianti, anche preesistenti, in corso di esecuzione dei lavori e per la responsabilità civile verso terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, per **la** somma determinata nell'atto di approvazione del progetto esecutivo.

La Concessionaria **ha stipulato** dopo l'ultimazione di lavori e prima dell'inizio della gestione le seguenti polizze:

- a) per danni da incendio e/o da cause di forza maggiore per un massimale pari al valore del Mercato Coperto rivalutato annualmente;
- b) per responsabilità civile nei confronti di terzi durante tutto il periodo della gestione;
- c) per la buona gestione, ai sensi dell'art. 153, comma 13, D.Lgs 163/2006 s.m.i., a partire dall'inizio dell'esercizio del servizio e per tutta la durata della concessione, per ogni anno di esercizio sarà presentata cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'importo annuo di gestione, quantificato anno per anno sulla base del Piano economico finanziario di cui all'art. 1 punto 2) aggiornato. Detto importo sarà comunicato dalla società al Comune entro il primo giorno di dicembre dell'anno precedente; qualora venga accettato si riterrà definitivo, mentre in caso di contestazione la valutazione sarà deferita al Comitato Paritetico di cui infra al punto XIV.

La Concessionaria, anteriormente all'inizio dei lavori di esecuzione della seconda variante al progetto esecutivo costituirà, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni derivanti dalla esecuzione della predetta seconda variante, una fidejussoria a garanzia per importo pari al 5% (cinque per cento) dell'importo dei lavori come risultante dal quadro economico costituente parte integrante della medesima seconda variante al progetto esecutivo. La garanzia dovrà essere costituita in conformità

allo schema approvato con Decreto Ministeriale 19 gennaio 2018 n. 31.

La garanzia fideiussoria di cui sopra è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione dei lavori della seconda variante al progetto esecutivo, nel limite del 75% (settantacinque per cento) dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, è automatico, senza necessità di benestare del Concedente, con la sola condizione della preventiva consegna all'Istituto Garante, da parte del Concessionario, degli stati di avanzamento dei lavori o di analoghi documenti, in originale o in copia autentica, attestante l'avvenuta esecuzione. L'ammontare residuo, pari al 25% (venticinque per cento) dell'iniziale importo garantito, è svincolato secondo la normativa vigente. La Concessionaria si impegna a stipulare, e consegnare al concedente, anteriormente all'inizio dei lavori della seconda variante al progetto esecutivo, la polizza "Car – All risk" per i danni cagionati dall'esecutore delle opere ed impianti, anche preesistenti, in corso di esecuzione dei lavori e per la responsabilità civile verso terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, per una somma che sarà determinata nell'atto di approvazione del progetto esecutivo."

- 4.7** Le clausole di cui all'articolo XVII della Convenzione 2 verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica:

*"alla Concessionaria è riconosciuto il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'intero Mercato Coperto mediante uno o più contratti di locazione e/o di affitto di ramo di azienda, per tutta la durata della Concessione, facendo propri i proventi della gestione stessa, secondo i valori indicati nel Piano Economico finanziario di cui all'articolo I **numero 4**, fermo restando che gli eventuali maggiori incassi derivanti dalla gestione funzionale del Mercato Coperto resteranno ad esclusivo beneficio della Concessionaria, salvo quanto previsto in proposito dall'articolo E dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990" stipulato in data 24 febbraio 2012 a mezzo di scrittura privata autenticata al rep. 55724 con il Comune di Reggio Emilia, come dalle Parti autenticamente interpretato mediante l'articolo 3.11 dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990" stipulato in data [REDACTED] a mezzo di scrittura privata autenticata al rep. [REDACTED], articolo E il cui testo ha da intendersi qui integralmente richiamato quale parte integrante e costitutiva della presente convenzione. La gestione*

sarà effettuata in conformità al Piano Economico – Finanziario”.

- 4.8** Le clausole di cui all'articolo XIX della Convenzione 2 verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica:

“Il Comune di Reggio Emilia è obbligato a corrispondere alla Concessionaria il contributo prezzo di ristrutturazione di cui al precedente art. XVIII, in percentuale sugli stati d'avanzamento lavori con cadenza trimestrale da redigersi in contraddittorio tra le parti sulla base di Cronoprogramma, ad eccezione di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) comprensivi di oneri fiscali che saranno corrisposti a collaudo provvisorio ultimato.

Qualora la Concessionaria concordasse con il Comune di Reggio Emilia, ai sensi del precedente articolo XII, la realizzazione di varianti che comportino una riduzione del costo delle opere realizzate, rispetto ai valori indicati nel calcolo sommario della spesa, anch'esso in atti comunali, il contributo prezzo di ristrutturazione verrà proporzionalmente ridotto.

Le Parti danno atto che il contributo comunale di cui al presente articolo XIX è già stato integralmente corrisposto dal Concedente al Concessionario. Nessun contributo da parte del Concedente è dovuto al Concessionario per la progettazione e la esecuzione delle opere di cui alla seconda variante al progetto esecutivo, seconda variante al progetto esecutivo che viene progettata ed eseguita dal Concessionario integralmente a propria cura e spese.”.

- 4.9** Le clausole di cui all'articolo XX della Convenzione 2 verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica:

“La Concessionaria si obbliga a favore del Comune di Reggio Emilia:

a) a redigere, a proprie cura e spese, i progetti definitivo ed esecutivo, architettonico, strutturale, impiantistico del Mercato Coperto, in conformità dell'articolo 93 del D.Lgs. 163/2006 (già art. 16, comma 5 della Legge 109/94 e s.m.i.) ed altre normative in materia;

b) ad iniziare i lavori così come previsto dal cronoprogramma di cui agli articoli I e VII;

c) a sostenere le spese di collaudo;

d) ad eseguire, a propria cura e spese, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale stato e funzionalità del Mercato Coperto;

e) a nominare e sostenere gli oneri relativi, prima dell'inizio della gestione e per

tutta la sua durata, di un referente generale di gradimento del Comune di Reggio Emilia (Property Manager), con l'intesa che, in caso di sostituzione dello stesso nel corso della gestione, ciò dovrà essere comunicato tempestivamente al Comune, che dovrà esprimere il proprio gradimento nei confronti del sostituto;

f) ad iniziare la gestione del Mercato Coperto entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del certificato di agibilità del medesimo, ferma restando la facoltà di ottenere le agibilità parziali di cui al sopraesteso articolo VIII;

g) a garantire tutto il personale necessario ad assicurare il funzionamento del Mercato Coperto, nella piena osservanza delle vigenti disposizioni di legge, norme e regolamenti in materia e, in particolare, ad adibire detto personale alla direzione tecnica, amministrativa ed organizzativa, all'assistenza agli utenti, alle pulizie, all'effettuazione delle operazioni di manutenzione programmata ed agli interventi di emergenza;

h) a concordare con il Comune eventuali modifiche migliorative della gestione che non dovranno, comunque, inficiare il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento;

i) a presentare al Comitato Paritetico, entro due mesi dalla chiusura di ciascun esercizio annuale, il proprio bilancio;

j) a realizzare e completare secondo le regole dell'arte, previa elaborazione della relativa progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, a propria cura e integralmente a proprie spese, i lavori complementari di cui all'articolo D dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241" stipulato in data 24 febbraio 2012 a mezzo di scrittura privata autenticata al rep. 55724 con il Comune di Reggio Emilia, nei termini e nel completo rispetto delle pattuizioni ivi concordate;

k) a realizzare e completare secondo le regole dell'arte i lavori previsti dalla seconda variante al progetto esecutivo, in conformità a quanto previsto dalla Determina dirigenziale n. [REDACTED] in data [REDACTED], approvata dal Coordinatore Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali."

4.10 Le clausole di cui all'articolo XXIII della Convenzione 2 verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica:

"I presupposti e le condizioni di base, che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, sono indicati nel Piano economico-finanziario approvato con delibera di Giunta Comunale n. [REDACTED] del

_____, **asseverato successivamente in data _____ a cura di _____**
e nuovamente approvato con Determina dirigenziale n. _____ in data _____
_____ dal Coordinatore Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali, richiamata al punto 4) del precedente articolo I.”

Le variazioni apportate dal Comune di Reggio Emilia a detti presupposti o condizioni di base, nonché norme legislative e regolamenti che stabiliscono nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella Concessione o mutamenti della realtà sia socio economica che del bacino d'utenza locale, qualora determinino una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza della Concessione.

In mancanza della predetta revisione, la Concessionaria può recedere dalla Concessione.

Nel caso di recesso della Concessionaria, si applicano le disposizioni dell'art. 158, lettere a) e b) del D.Lgs. 163/2006 (già art. 37septies comma 1 lettera a) e b), e comma 2 della L. 109/94 e successive modificazioni).”.

Articolo 5 - Rinvio.

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente atto si rinvia alle norme di legge in materia di accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241.

Articolo 6 - Comitato Paritetico per la attuazione dell'Atto di Accordo.

Il Comune e La Galleria confermano la nomina tra i propri Dirigenti e funzionari, secondo quanto previsto dalla Convenzione 2, di un Comitato Paritetico al quale è conferito incarico per un costante monitoraggio dello stato di attuazione dell'Atto di Accordo e della da esso presupposta Concessione nonché per lo svolgimento di ogni attività di coordinamento e collegamento tra il Concedente e la Concessionaria che si reputerà opportuna o necessaria per il perseguimento degli obiettivi definiti dal medesimo Atto di Accordo e per garantire alla azione amministrativa la migliore rapidità e snellezza, nel rispetto del principio di non aggravamento.

Articolo 7 - Controversie.

Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione del presente atto è demandata, ai sensi dell'articolo 133 comma 1 lettera a) numero 2, lettera c) e lettera e) numero 1 del d.lgs. 02 luglio 2010 n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

Articolo 8 – Verifiche antimafia.

Il Comune di Reggio Emilia, anteriormente alla stipula del presente Atto di Accordo, in conformità alle previsioni dell'articolo 59 comma 2 della legge regionale 24/2017 ha richiesto per il soggetto privato parte dell'Atto di Accordo, l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011. Il procedimento avviato con la predetta richiesta non è ad oggi concluso. L'Atto di Accordo si risolverà immediatamente e automaticamente, in periodo successivo alla sua stipula, qualora sia rilasciata una informazione antimafia interdittiva.

Articolo 9 - Registrazione - Spese e oneri fiscali.

Il presente Atto di Accordo sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, integralmente nei suoi 10 articoli.

I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente Atto di Accordo così come le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata del medesimo Atto di Accordo, per la registrazione e conseguenti tutte sono a carico de La Galleria. All'uopo La Galleria chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia, evidenziando che, stante la natura di atto in parte sostitutivo e in parte integrativo di provvedimenti amministrativi, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, il presente Atto di Accordo rientra tra gli atti per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione ai sensi degli articoli 1 e 3 della Tabella del d.p.r. 131/1986, con applicazione dell'imposta in misura fissa laddove, come nel caso di specie, se ne richieda la registrazione.

Articolo 10 - Allegati.

Le Parti dichiarano e danno atto che gli elaborati di seguito indicati sono acquisiti al Protocollo del Comune al numero 164989 del 20 luglio 2021 nonché al numero [REDACTED] del [REDACTED] e che gli stessi, pur non essendo materialmente allegati al presente Atto di Accordo, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

Allegato A: elaborati elencati al capoverso 2.1.1 e al capoverso 2.1.2 del comma 2.1 nonché al comma 2.4 dell'articolo 2;

Allegato B: Relazione in ordine alla caratterizzazione commerciali e alla tipizzazione attrattiva del "Mercato Coperto" di via Emilia San Pietro in Reggio nell'Emilia;

Allegato C: Relazione in ordine alle modalità di partecipazione e coinvolgimento nel progetto delle realtà commerciali interessate ad insediarsi all'interno del Mercato coperto di Reggio nell'Emilia.

Reggio nell'Emilia, li

Comune di Reggio Emilia

Il Sindaco

(Luca Vecchi)

Il Coordinatore

dell'Area Programmazione

Territoriale e Progetti Speciali

(Massimo Magnani)

La Galleria società a responsabilità limitata

L'Amministratore Unico

(Daniele Menozzi)