



Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali

Direzione d'Area Via Farini, 1 Palazzo Ancini - 42121 Reggio nell'Emilia tel. 0522 456539

Reggio Emilia 16711/2021

al Dirigente del Arera Risorse e Programmazione

Lorenza Benedetti

al Dirigente del Servizio Finanziario

Monica Prandi

al Dirigente del Servizio Patrimonio

Alberto Prampolini

OGGETTO : RICHIESTE DI VARIAZIONE AL DUP E AL BILANCIO DI PREVISIONE 2021/2023 IN RELAZIONE ALLA PREVISTA STIPULA DI UN ATTO DI ACCORDO PER L'ACQUISIZIONE DI CAPANNONI ALL'INTERNO DEL PARCO INNOVAZIONE EX OFFICINE REGGIANE PER L'ISTITUZIONE DEL IV POLO UNIVERSITARIO DI REGGIO EMILIA

Premesso che:

1. il Comune di Reggio Emilia, attraverso STU Reggiane s.p.a., controllata dal Comune stesso e partecipata da Iren Smart Solutions s.p.a., ha in corso la riqualificazione, il recupero e la rigenerazione urbana dell'area ex Officine Reggiane nella prospettiva della realizzazione del Parco Innovazione quale sede di centri di ricerca e trasferimento tecnologico, aziende ad alto potenziale d'innovazione, servizi di formazione;
2. lo sviluppo della presenza di UniMoRe all'interno del Parco Innovazione, in rapporto sinergico con le realtà già presenti nel Tecnopolo, rappresenta uno tra i principali obiettivi degli interventi di trasformazione urbana condotti da STU Reggiane s.p.a. nell'ambito di riqualificazione delle ex Officine Reggiane;
3. nel perseguimento dell'obiettivo sopracitato il Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane hanno attivato con UniMoRe una serie di interlocuzioni volte a verificare la sussistenza dei presupposti per la concreta definizione di una proposta funzionale alla progettazione e alla realizzazione, all'interno del Parco Innovazione, del IV Polo Universitario di Reggio Emilia;
4. sulla base di quanto ha costituito oggetto delle interlocuzioni di cui al precedente punto, il Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane, nel mese di gennaio 2021, hanno predisposto e trasmesso a UniMoRe una prima Proposta di Accordo nell'ambito del quale si sono ipotizzate alcune soluzioni di allocazione, all'interno del Capannone 15 C, di corsi di studio afferenti l'area digitale e le scienze psicologiche;
5. con deliberazione numero 86 in data 19 marzo 2021, trasmessa al Comune di Reggio Emilia e a STU Reggiane s.p.a. in data 22 marzo 2021, il Consiglio di Amministrazione di UniMoRe ha approvato all'unanimità l'utilizzo degli spazi nel Capannone 15C (ala



Reggio Emilia
**città
delle persone**

- est) per l'insediamento di due corsi di laurea in Digital Education e in Scienze e Tecniche Psicologiche;
6. la condivisione in ordine alla opportunità di attivare all'interno del Parco Innovazione il IV Polo Universitario di Reggio Emilia ha sviluppato tra le parti nuove interlocuzioni volte alla realizzazione all'interno del Capannone 15 C (ala ovest) di ulteriori strutture idonee all'insediamento di due altri due corsi di laurea: Corso di laurea in Analisi e Gestione dei Dati per le Imprese e un Corso di Laurea Magistrale in Ingegneria incentrato sulle tecnologie Digitali;
 7. nell'ambito di tali interlocuzioni è subentrato anche Unindustria quale *partner* operativo interessato alla attivazione di Lauree Digitali volte a favorire la partnership tra mondo delle imprese e l'accademia, collaborando all'avvio di nuovi percorsi universitari incentrati sulle discipline digitali;

Premesso altresì che:

8. sulla base di quanto ha costituito oggetto delle due fasi di interlocuzione di cui ai precedenti punti, il Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane hanno predisposto e trasmesso a UniMoRe nel corso degli ultimi mesi una seconda Proposta di Accordo che aggiorna quanto precedentemente definito (prima proposta di Accordo) e prende in esame l'insediamento all'interno dell'intero Capannone 15 C (ala est e ala ovest) dei corsi di laurea sopracitati;
9. la seconda Proposta di Accordo in aderenza con l'obiettivo di sviluppare la presenza di UniMoRe all'interno del Parco Innovazione, prevede in sintesi:
 - (i) l'acquisto da parte del Comune di Reggio Emilia della proprietà dell'Immobile, attualmente in fase di riqualificazione a cura di STU per l'importo complessivo pari a euro **10.289.266,47**, comprensivo di imposta sul valore aggiunto calcolata con aliquota al 10% (dieci per cento) e di ulteriori imposte e tasse gravanti sul trasferimento, sulla sua registrazione, sulla sua trascrizione nonché degli oneri notarili;
 - (ii) la alienazione della proprietà dell'Immobile al Comune da STU Reggiane s.p.a., con assunzione da parte di questa dell'obbligo, anteriormente alla vendita, di ultimarne la riqualificazione in conformità al Progetto Escutivo come modificato ai sensi dell'articolo 106 del Codice dei Contratti in recepimento di quanto contenuto nello Studio di Fattibilità costituente Allegato B al presente Atto di Accordo;
 - (iii) l'impegno del Comune a vendere a UniMoRe il diritto di usufrutto sull'Immobile, per una durata di anni 29 (ventinove), a fronte del pagamento, in forma rateale, del prezzo pattuito ;
 - (iv) l'impegno di UniMoRe ad acquistare il diritto di usufrutto sull'Immobile per un prezzo indicativo da quantificare in dettaglio dal parte del servizio patrimonio pari a complessivi euro **4.909.000,00**, al netto di ogni imposta, tassa, onere, contributo che sia dovuto per legge, completandone l'allestimento;
 - (v) l'impegno di UniMoRe ad insediare all'interno dell'Immobile il IV Polo Universitario di Reggio Emilia per ospitare un Corso di Laura in Digital Education e un Corso di Laurea in Scienze e Tecniche psicologiche, entrambi già attivi in diversa sede, nonché un Corso di Laurea in analisi e gestione dei dati per le imprese e un Corso di Laurea Magistrale in

ingegneria incentrato sulle tecnologie digitali, entrambi di nuova istituzione nell'anno accademico 2022/2023;

(vi) l'impegno di Unindustria ad acquisire in favore del Comune, mediante polizza fidejussoria a prima richiesta e senza eccezioni (contratto autonomo di garanzia) rilasciata da primario Istituto di Credito, la garanzia del pagamento da parte di UniMoRe della somma di euro 1.400.000,00 a titolo di prima rata del prezzo di vendita del diritto di usufrutto sull'Immobile;

Premesso inoltre che:

10. l'immobile denominato Capannone 15 C oggetto dell'acquisto da parte del Comune di Reggio Emilia è quota parte dell'intervento denominato *Riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 B/C* previa *"Bonifica dei suoli e ripristino ambientale del sito contaminato ex Officine Reggiane lotto 15"*, intervento attualmente in fase di esecuzione a cura di STU come da verbale n. 132 in data 19 febbraio 2021 con il quale si è provveduto alla consegna definitiva delle aree e dell'immobile *"Capannone 15 B/C"* all'operatore economico aggiudicatario RTI tra Allodi s.r.l. e Siro Marin;
11. è necessario, al fine di rispondere alle esigenze di carattere funzionale richieste dall'insediamento di UniMoRe, la realizzazione di ulteriori lavorazione in variante ai lavori appaltati in corso di esecuzione volte a modificare l'organismo strutturale, distributivo e impiantistico;
12. è necessario, al fine di permettere a UniMoRe di insediare all'interno dell'Immobile il IV Polo Universitario di Reggio Emilia nell'anno accademico 2022/2023, procedere quanto prima alla realizzazione delle opere di cui al punto 11 e pertanto pervenire alla sottoscrizione della seconda Proposta di Accordo;

In ragione delle motivazioni e dell'urgenza rappresentate nelle premesse si propone di inserire nella prossima variazione del DUP e del Bilancio 2021-2023 da adottarsi entro fine novembre 2021 in appositi stanziamenti e capitoli coerenti con l'oggetto della richiesta:

1. l'importo in spesa di euro **10.289.266,47**, comprensivo di imposta sul valore aggiunto calcolata con aliquota al 10% (dieci per cento) e di ulteriori imposte e tasse gravanti sul trasferimento, sulla sua registrazione, sulla sua trascrizione nonché degli oneri notarili finalizzato all'acquisto da parte del Comune di Reggio Emilia della proprietà dell'Immobile Capannone 15C, attualmente in fase di riqualificazione a cura di STU;
2. Si precisa che l' Accordo dovrà essere stipulato solo dopo il perfezionamento del prestito possibilmente entro la fine del 2021 e che lo stesso Accordo si configura come preliminare di acquisto. L'atto di acquisto e il versamento del prezzo dovrà intervenire dopo la ultimazione dei lavori prevista per il 31/03/2023 . Di conseguenza si richiede l'adeguamento del Dup relativamente al Programma delle acquisizioni Patrimoniali 2021-2023 e degli stanziamenti di Bilancio 2021-2023 coerentemente con detto cronoprogramma di spesa e con la tipologia di prestito che individuerete come preferibile;
3. l'importo in entrata di euro 1.400.000,00 sulla base dell'impegno di Unindustria ad acquisire in favore del Comune, mediante polizza fidejussoria a prima richiesta e senza eccezioni (contratto autonomo di garanzia) rilasciata da primario Istituto di Credito, la garanzia del pagamento da parte di UniMoRe a titolo di prima rata del prezzo di vendita del diritto di usufrutto sull'Immobile,;

4. si precisa che La stipula della polizza da parte di Unindustria è prevista prima della stipula dell' atto di accordo;
5. la previsione degli stanziamenti relativi al pagamento dell' Usufrutto previsti a partire dal 2023 con un importo nel 2023 di 1.400.000 come quota derivante dal contributo Unindustria versato all'Università e 121.000 euro come prima rata annua della quota residua dell' usufrutto oltre al versamento negli anni successivi di rate annuali paria 121.000,00 euro
6. il ricorso ad un Prestito con la Cassa Depositi e Prestiti per la quota di **euro 8.889.266,40** da stipularsi entro l'anno ma con erogazione ed ammortamento da prevedersi nel 2023 di durata massima consentita dalla normativa e con le caratteristiche(Prestito ordinario o Felssibile) e le modalità(fisso,variabile) ritenute più appropriate dal Servizio Finanziario a cui si demanda anche la quantificazione e la previsione dei relativi oneri finanziari indotti sul Bilancio a partire dal 2023 per la rate del prestito
7. Si precisa altresì che nel 2023 e nei primi anni successivi non sono previste spese gestionale indotte dall'investimento in quanto l'immobile verrà dato in usufrutto e quindi la manutenzione ordinaria non sarà a carico del Comune e non si prevede nei primi anni interventi di manutenzione straordinaria a carico del proprietario;

IL Dirigente

Massimo Magnani