

Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventuno** addì **06 (sei)** del mese di **dicembre** alle ore **15:42** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

APPROVAZIONE SCHEMA ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 15 LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241 E DELL'ARTICOLO 34 D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267 PER LA ISTITUZIONE DEL IV POLO UNIVERSITARIO IN REGGIO NELL'EMILIA ALL'INTERNO DEL PARCO INNOVAZIONE NELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE. ADEMPIMENTI RELATIVI E ATTI CONSEGUENTI.

	F	C	A	F	C	A
VECCHI Luca	Si			SACCHI Stefano	Si	
AGUZZOLI Claudia Dana	Si			SALATI Roberto		
BRAGHIROLI Matteo	Si			VARCHETTA Giorgio		Si
CANTERGIANI Gianluca	Si			VINCI Gianluca		
CASTAGNETTI Fausto	Si			BASSI Claudio		Si
CORRADI Davide	Si			RUBERTELLI Cinzia		Si
DE LUCIA Dario		Si		PANARARI Cristian		Si
FERRARI Giuliano	Si					
FERRETTI Paola	Si					
GENTA Paolo	Si					
GHIDONI Riccardo	Si					
IORI Matteo	Si					
MAHMOUD Marwa	Si					
MONTANARI Fabiana	Si					
PEDRAZZOLI Claudio	Si					
PIACENTINI Lucia	Si			----- Assessori -----		Presenti
RUOZZI Cinzia	Si			PRATISSOLI Alex		Si
VERGALLI Christian	Si			BONVICINI Carlotta		No
PERRI Palmina	Si			CURIONI Raffaella		No
BURANI Paolo	Si			DE FRANCO Lanfranco		No
BENASSI Giacomo	Si			MARCHI Daniele		No
AGUZZOLI Fabrizio		Si		RABITTI Annalisa		No
BERTUCCI Gianni		Si		SIDOLI Mariafrancesca		No
SORAGNI Paola		Si		TRIA Nicola		No
MELATO Matteo						
RINALDI Alessandro		Si				

Consiglieri **Presenti:** **30** Assessori presenti: **1**
Favorevoli: **20**
Contrari: **10**
Astenuti: **0**

Presiede: **IORI Matteo**

Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti ed integralmente richiamati quale parte integrante della motivazione della presente deliberazione:

- l'Accordo di Programma stipulato in data 25 luglio 2001 tra l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, il Comune di Reggio Emilia, la Provincia di Reggio Emilia avente ad oggetto la programmazione degli interventi edilizi per la allocazione di sedi universitarie all'interno di fabbricati dell'Area ex San Lazzaro e del complesso "ex Caserma Zucchi", che costituiscono rispettivamente il I e II Polo Universitario in Reggio Emilia;
- l'Accordo di Programma sottoscritto in data 13 ottobre 2011 mediante il quale il Comune di Reggio Emilia ha assunto l'impegno, poi adempiuto, alla messa a disposizione dell'Università di Modena e Reggio Emilia di una infrastruttura ubicata all'interno del Capannone 19 dell'area "ex Officine Reggiane" in Reggio nell'Emilia da destinare a Tecnopolo;
- il "Protocollo d'intesa tra il Seminario Vescovile di Reggio Emilia, il Comune di Reggio Emilia e l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia per destinare l'immobile del seminario a sede universitaria", stipulato in data 25 ottobre 2018, acquisito agli atti del Comune in data 26 ottobre 2018 al P.G. 136861, Protocollo d'intesa che ha consentito il sorgere del III Polo Universitario della Città di Reggio nell'Emilia, inaugurato il 21 novembre 2020 presso i locali del Seminario Vescovile;
- le ulteriori intese che hanno condotto alla nascita di UniMoRe e alla costituzione dei Poli Universitari in Reggio nell'Emilia, indicati alla premessa (I) dell'Atto di Accordo il cui testo si approva con la presente delibera;

Dato atto che:

- il Programma di Mandato 2019-2024 approvato da questo Consiglio Comunale, evidenzia per parte sua, la centralità dell'Università nella crescita della Città e della collettività che la abita: *"Reggio è una Città universitaria e giovane. La presenza dell'università è motore di sviluppo, innovazione e crescita di conoscenze, economia e cultura. L'amministrazione deve favorirne un radicamento sempre più forte, soprattutto in centro storico, anche creando nuovi alloggi sostenibili per i fuori sede. Ai giovani vanno forniti spazi più dinamici per l'aggregazione e la creatività. Chiediamo un piano di coinvolgimento dei giovani a favore di percorsi di volontariato e cittadinanza attiva al fine di favorire esperienze di vita e*

di contatto con il diverso e di veicolare i valori della solidarietà e mutua collaborazione iscritti nel DNA dei reggiani. Chiediamo uno sforzo maggiore per il coinvolgimento fattivo dell'Ateneo di Modena e Reggio nelle sorti del Parco dell'Innovazione”;

- il Documento Strategico di sviluppo edilizio dell'Ateneo 2020/2025 prevede, per la sede di Reggio nell'Emilia, l'articolazione in quattro Poli Universitari, tre già insediati e in continua evoluzione, mentre per il quarto è in programma l'insediamento all'interno del Parco Innovazione nel comparto di riqualificazione ex Officine Reggiane;
- la realizzazione del IV Polo Didattico e di Ricerca di UniMoRe presso il Parco Innovazione, in una struttura adiacente alla sede del Tecnopolo, fulcro della innovazione e dell'alta formazione nelle varie declinazioni di sviluppo dell'area digitale, si inserisce all'interno di un percorso di evoluzione complessiva della presenza di UniMoRe nella Città di Reggio Emilia;

Rilevato inoltre che:

- STU Reggiane s.p.a., controllata dal Comune di Reggio Emilia e partecipata da Iren Smart Solutions s.p.a., nasce per gestire la riqualificazione, il recupero e la rigenerazione urbana dell'area ex Officine Reggiane nella prospettiva della realizzazione del Parco Innovazione;
- la ragione fondante del Parco Innovazione risiede nella volontà di realizzare presupposti strutturali e infrastrutturali che si pongano al servizio di un sistema creato per favorire le opportunità di insediamento degli operatori economici e che sia idoneo ad incrementare i servizi al territorio per le imprese e per le persone, allo scopo di generare opportunità, contaminazioni, progettualità innovative volte a sostenere la trasformazione, lo sviluppo, la rigenerazione e la crescita economica della Città di Reggio nell'Emilia;
- lo sviluppo della presenza di UniMoRe all'interno del Parco Innovazione, in rapporto sinergico con le realtà già insediate nel Parco e con quelle 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.

Dato inoltre atto che:

- con deliberazione del proprio Consiglio di Amministrazione n. 136 in data 22 luglio 2020, STU Reggiane S.p.a. ha approvato il progetto esecutivo dei lavori di “Riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 B/C”, previa “Bonifica dei suoli e ripristino ambientale del sito contaminato ex Officine Reggiane lotto 15”, validato in data 13 luglio 2020 con atto prot. 579, progetto esecutivo il cui quadro economico conclude in euro 10.509.207,40, dei quali euro 8.026.973,15 da porre a base d'asta;
- con deliberazione del proprio Consiglio di Amministrazione in data 18 novembre 2020, STU

Reggiane S.p.a. ha disposto, ai sensi dell'articolo 32, comma 5 d.lgs. 50/2016, l'aggiudicazione dell'appalto pubblico per la esecuzione dei lavori (CIG 8392812F8C) in favore del costituendo RTI tra Allodi s.r.l. e Siro Marin, per un importo contrattuale pari a euro 7.623.486,98;

- in data 19 febbraio 2021 STU Reggiane ha provveduto, con verbale n. 132, alla consegna definitiva delle aree e dell'immobile "Capannone 15 B/C" all'operatore economico aggiudicatario.

Rilevato inoltre che:

- nel perseguimento degli obiettivi individuati alle precedenti premesse il Comune e STU Reggiane hanno attivato 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, da insediare in spazi posti nella disponibilità di UniMoRe;
- sulla base di quanto ha costituito oggetto delle interlocuzioni, il Comune e STU Reggiane, nel mese di gennaio 2021, hanno predisposto e trasmesso a UniMoRe una prima Proposta di Accordo articolata in uno studio di fattibilità tecnica 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, approfondendo le sottese questioni edilizie e urbanistiche;
- con atto in data 4 febbraio 2021, PG. 30678, UniMoRe ha comunicato al Comune che il Consiglio di Amministrazione dell'Università nella seduta del 22 gennaio 2021 aveva *"approvato in linea generale il Primo Intervento (Capannone 15c) per la realizzazione del IV Polo Universitario presso il Parco Innovazione, mediante il quale possono essere acquisiti spazi per i due Corsi di studio attualmente attivati"*;
- con propria determinazione n. 19 in data 3 marzo 2021 il Consigliere Delegato di STU Reggiane S.p.a., ha determinato *"di dare mandato per la redazione dello studio di fattibilità tecnica, economica ed amministrativa per la definizione di una proposta funzionale alla progettazione realizzazione e gestione del IV Polo universitario di UniMoRe a Reggio Emilia"*, trasmettendo al Responsabile del Procedimento per gli adempimenti necessari;

Dato atto che:

- UniMoRe, il Comune e STU Reggiane S.p.a., in attuazione di quanto concordato hanno dato vita ad un tavolo tecnico congiunto per una più puntuale definizione e trasposizione progettuale dei fabbisogni dell'Università in termini di nuovi spazi, funzioni e specifiche

prestazionali, nella prospettiva dell'insediamento nel Capannone 15C, all'interno del Parco Innovazione, del IV Polo Universitario in Reggio Emilia, confermando la necessità di spazi per una superficie pari a circa 1.660 metri quadrati, distribuiti su due piani nell'ala est del Capannone 15C, da allestire per ospitare aule di formazione, aule informatiche, spazi docenti, sale studio e laboratori da destinarsi a due corsi di laurea già attivi nell'Ateneo:

- il **Corso di Laurea in Digital Education** (Classe di Laurea L-19, Scienze dell'Educazione e della Formazione) proposto dalla Facoltà di Medicina e Chirurgia;
- il **Corso di Laurea in Scienze e Tecniche Psicologiche**, corso interateneo con l'Università degli Studi di Parma (Classe di Laurea L-24, Classe delle lauree in scienze e tecniche psicologiche).
- al fine di valutare la fattibilità dell'insediamento di UniMoRe, il RUP ha richiesto al Direttore dei Lavori la valutazione della fattibilità tecnico, economica e amministrativa in merito alla realizzazione di locali da destinare a UniMoRe nell'ala est, valutazione concretizzata nello Studio di fattibilità prot. N. 196/2021, a propria volta valutato ammissibile in data 10 marzo 2021 (prot. 198/2021);
- 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 all'interno del Parco Innovazione secondo quanto prefigurato dallo Studio di Fattibilità;
- a seguito dell'approvazione di UniMoRe dello Studio di Fattibilità il RUP dell'intervento ha avviato l'iter per definire una variante in corso d'opera nell'ambito dell'intervento di riqualificazione e recupero funzionale del Capannone 15 C, confluita nella *"Proposta di affidamento di lavori supplementari e comunicazione necessità di procedere alla redazione di una perizia di variante"* (art. 106 del D.Lgs. 50/2016) rassegnata da parte del Direttore dei lavori agli atti Prot. 627/2021 del 23/08/2021.

Rilevato inoltre che:

- Unindustria Reggio Emilia (associazione tra imprese aventi sede o unità produttive nella provincia di Reggio Emilia), ha avviato un ampio progetto strategico per la creazione del Distretto Digitale di Reggio Emilia, volto ad offrire servizi avanzati per accompagnare le imprese nell'affrontare le sfide e le trasformazioni connesse ad "industria 4.0", concretizzando tre principali direttrici di intervento: (i) territorio; (ii) innovazione; (iii) educazione, strutturate in sei nuovi importanti progetti, tra i quali quello denominato Lauree Digitali (progetto che vuole favorire la partnership tra mondo delle imprese e l'accademia, collaborando all'avvio di nuovi percorsi universitari incentrati sulle discipline digitali);
- nell'ambito del progetto Lauree Digitali, UniMoRe e Unindustria, all'esito degli opportuni approfondimenti in ordine alla individuazione di possibili percorsi universitari in discipline

digitali che possano risultare di prioritario interesse per le imprese, hanno condiviso l'opportunità di attivare, nel territorio di Reggio Emilia, due nuovi corsi di laurea:

- il **Corso di Laurea in analisi e gestione dei dati per le imprese (Classe di Laurea L41)**, proposto dal Dipartimento di Comunicazione ed Economia (DCE);
- il **Corso di Laurea Magistrale in Digital Automation Engineering (Classe di Laurea LM 25 – Ingegneria dell'Automazione)**, proposto dal Dipartimento di Scienze e Metodi dell'Ingegneria (DISMI);
- Unindustria, in ragione della importanza per il sistema delle imprese del programma Lauree Digitali ha dichiarato, nell'ambito di questo, la propria disponibilità a contribuire fattivamente alla attivazione del progetto di insediamento dei corsi di laurea all'interno del Parco Innovazione, consolidando in tal modo il proprio impegno;
- il Comune di Reggio nell'Emilia e STU Reggiane, nel ritenere di prioritario interesse pubblico la attivazione e l'insediamento del IV Polo Universitario all'interno del Parco Innovazione, hanno dichiarato la propria disponibilità ad estendere le superfici all'interno del Capannone 15C a disposizione dell'Università per il suo insediamento;
- Unindustria ha a propria volta dichiarato la disponibilità a contribuire al progetto impegnandosi: (i) a promuovere, presso le imprese proprie associate, una raccolta di fondi, tramite erogazione di liberalità in favore di UniMoRe, finalizzata all'ampliamento dell'offerta formativa nell'ambito delle discipline digitali, con particolare riferimento all'attivazione, all'interno del Capannone 15C, dei due nuovi corsi di laurea; (ii) ad assicurare il buon esito della predetta raccolta;

Rilevato ancora che, portando a sintesi il lavoro di affinamento di cui a punti precedenti, il Comune, STU Reggiane e UniMoRe, nel mese di ottobre 2021, hanno messo a punto uno studio di fattibilità denominato "Parco Innovazione. Intervento di riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 15 B/C. Studio di fattibilità relativo all'insediamento di Uni.Mo.Re.", acquisito al PG 250404 del 17/11/2021.

Dato atto che:

- il Comune ha trasmesso a UniMoRe, affinché potesse sottoporli ai propri organi deliberanti: (i) lo Studio di Fattibilità; (ii) il testo dell'*"Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 15 legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 34 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per la istituzione del IV Polo Universitario in Reggio nell'Emilia all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane"*;
- con atto in data 29 novembre 2021, UniMoRe ha comunicato al Comune di Reggio Emilia che il Consiglio di Amministrazione dell'Università, nella seduta del 26 novembre 2021: (i) ha approvato il testo dell'Atto di Accordo, indicando la necessità di provvedere ad una precisazione nel suo testo, precisazione poi riportata nel presente atto; (ii) ha autorizzato il

Rettore alla stipula dell'Atto di Accordo condizionando l'autorizzazione alla acquisizione da parte dell'Università, di perizia di stima asseverata che attesti la congruità del prezzo come determinato per l'acquisto dal Comune del diritto di usufrutto sul Capannone 15C; (iii) ha conferito mandato al Rettore per apportare al testo dell'Atto di Accordo eventuali modifiche di natura non sostanziale;

Dato ancora atto che:

- nel perseguimento degli obiettivi strategici e operativi definiti nonché in prosecuzione del percorso di collaborazione del quale si è dato conto, si sono determinati i presupposti per dare concreta attuazione all'insediamento del IV Polo Universitario di UniMoRe in Reggio nell'Emilia all'interno del Parco Innovazione, negli spazi che a tal fine verranno allestiti nel Capannone 15C e nelle aree di pertinenza di questo, in conformità a quanto previsto dal Progetto Esecutivo e dallo Studio di Fattibilità;
- le Parti dell'Accordo intendono perseguire gli obiettivi di cui al precedente punto mediante:
 - l'acquisto da parte del Comune di Reggio Emilia della proprietà dell'Immobile, attualmente in fase di riqualificazione a cura di STU Reggiane S.p.a.;
 - 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 Esecutivo come modificato ai sensi dell'articolo 106 del Codice dei Contratti in recepimento di quanto contenuto nello Studio di Fattibilità;
 - 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;
 - l'impegno di UniMoRe ad acquistare il diritto di usufrutto sull'Immobile completandone l'allestimento.

Considerato che:

- STU Reggiane s.p.a. ha proposto al Comune il corrispettivo di euro 9.908.941,33 (IVA compresa e ulteriori oneri fiscali e notarili esclusi) per la vendita della proprietà del Capannone 15C, delle aree pertinenziali, delle aree condominiali e super condominiali, il tutto compiutamente rigenerato e riqualificato in conformità al Progetto Esecutivo, già oggetto di appalto, e al richiamato Studio di Fattibilità;
- il Comune, ferma restando ogni valutazione dell'interesse pubblico sottesa all'insediamento del IV Polo Universitario all'interno del Parco Innovazione, valutazione demandata a questo Consiglio Comunale, ha sottoposto a valutazione di congruità il corrispettivo proposto da STU;

Dato atto che:

- in base alla disciplina dettata dalla Parte Seconda, Titolo II e Titolo IV del TUEL in tema di

programmazione, bilancio e fonti di finanziamento per investimenti, l'acquisto di beni immobili costituisce, per l'ente locale territoriale, una ipotesi di investimento;

- in base agli articoli 81, 97 e 119 Costituzione, oltre che dall'articolo 1 comma 1 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dall'articolo 57 comma 2 lettera f) del d.l. 26 ottobre 2019 n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019 n. 157, il Comune, all'atto dell'acquisto di diritti reali su beni immobili, deve svolgere una approfondita istruttoria che dia conto della ragionevolezza e dell'utilità dell'acquisto, della finalità pubblica perseguita, oltre che della congruità dei costi da sostenere;

Ritenuto che:

- l'acquisto dell'Immobile Capannone 15 al fine di consentire l'insediamento del IV Polo Universitario della Città di Reggio nell'Emilia all'interno del Parco Innovazione riveste interesse pubblico prioritario per le ragioni in precedenza evidenziate e comunque quale ulteriore elemento che si inserisce coerentemente in un percorso intrapreso da questa Amministrazione quasi trentacinque anni fa, costantemente accresciuto di contenuti, che determina importanti sinergie nella sfida intrapresa con la costituzione del Parco Innovazione;
- per quanto attiene la congruità del prezzo di acquisto rispetto al valore dell'Immobile una volta che siano ultimate e collaudate le opere di riqualificazione, il Comune, a seguito di richiesta inoltrata in data 8 ottobre 2021 dal Responsabile del Procedimento, ha acquisito, dal proprio Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, apposita Relazione di Stima recante data 19 novembre 2021 e n. 2021/0252287 P.G., a firma del Dirigente del servizio predetto e del Tecnico responsabile del procedimento, Relazione di stima che, preso atto del contenuto della "Determinazione del costo di costruzione dell'immobile denominato Capannone 15C ubicato all'interno del Parco Innovazione (ex Officine Meccaniche Reggiane) in previsione di stipula di Atto di Accordo tra Comune di Reggio Emilia – Università di Modena e Reggio Emilia – Unindustria, per l'istituzione del IV Polo Universitario della Città" redatta dal Responsabile del Procedimento ed acquisita agli atti con il n. 250261 di P.G. del 18 novembre 2021, conclude come segue attestando la congruità e la corretta determinazione del prezzo richiesto da STU Reggiane S.p.a. per l'acquisto dell'Immobile: "in considerazione del criterio di stima adottato, e delle risultanze di cui ai punti precedenti, si evince che l'offerta di STU Reggiane S.p.a. pari ad euro 9.908.941,33, ancorché addizionata dei possibili oneri fiscali e notarili (euro 10.289.266,47), risulta inferiore alla somma dei costi finora spesi e previsti per il completamento delle porzioni immobiliari in argomento (euro 10.972.874,00), che si assumono come equivalenti alla spesa che avrebbe sostenuto il Comune per l'acquisto iniziale e la realizzazione diretta del medesimo progetto, e pertanto possa essere considerata congrua per l'acquisto della porzione di immobile denominata Capannone 15C, del parcheggio privato e delle quote di comproprietà sulle parti condominiali;

Considerato che con delibera di questo Consiglio Comunale I.D. n. 235 del 29 novembre 2021:

- è stata approvata la “Variazione al Bilancio 2021/2023, al DUP e ai relativi allegati” dove si è previsto la spesa complessiva di euro 10.289.266,47 euro destinata all’operazione di acquisizione di Immobile da STU Reggiane Spa da adibire a Sede Universitaria-IV Polo universitario;
- nell’approvare la variazione al D.U.P. 2021/2023 si è variato anche il “Programma delle acquisizioni Patrimoniali” prevedendo l’acquisto dell’Immobile di cui sopra per la spesa di euro 10.289.266,47, comprensivo di IVA e spese contrattuali (oneri fiscali e notarili);
- è stato aggiornato il punto 2.1.6 del DUP, riguardante l’indebitamento, inserendo l’acquisizione dell’immobile denominato Capannone 15 C tra gli investimenti da finanziare tramite assunzione di prestito presso Cassa Depositi e Prestiti nell’annualità 2021, per la quota di euro 8.889.266,47. In particolare, in merito alla durata del finanziamento e agli oneri finanziari connessi, l’aggiornamento del DUP approvato riporta quanto segue: *“In considerazione della vita utile del bene, e della durata della cessione del diritto di usufrutto sull’immobile, pari a 29 anni, durante i quali la quota residua del valore dell’usufrutto sarà versata in forma rateale nell’importo di 121.000,00€ annui, si ritiene che il finanziamento possa essere rimborsato nella durata massima di 29 anni, con decorrenza dell’ammortamento al 1° gennaio 2023. Stanti le esigenze di celerità in ordine alla stipula del finanziamento, propedeutico alla sottoscrizione del citato accordo, il Dirigente competente potrà attivarsi per la stipula del prestito scopo in oggetto, con decorrenza dell’ammortamento al 1/1/2023, da rimborsare in un tempo compreso tra un minimo di 20 anni (40 rate semestrali) e un massimo di 29 anni (58 rate semestrali), secondo le condizioni che saranno disponibili sulla piattaforma telematica di Cassa Depositi e Prestiti al momento del perfezionamento del prestito. Nel Bilancio Pluriennale 2021-23, annualità 2023, sono incluse le previsioni relative alle rate per il prestito in oggetto, calcolate alle condizioni previste per un mutuo di durata ventennale a tasso fisso, (pari ad € 510.000,00 annui) posto che la rata potrà essere inferiore nel caso in cui il finanziamento potrà essere contratto per una durata maggiore”;*
- è stato previsto di finanziare il residuo corrispettivo mediante l’importo in entrata di euro 1.400.000,00 sulla base dell’impegno di UniMoRe 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 essa UniMoRe a titolo di prima rata del prezzo di vendita del diritto di usufrutto sull’Immobile.

Considerato altresì che, in merito all’impegno del Comune a vendere a UniMoRe il diritto di usufrutto sull’Immobile:

- in considerazione del prioritario interesse pubblico sotteso alla creazione del IV Polo Universitario, e in ragione del perseguimento delle finalità statutarie e di mandato di questo ente, si ritiene di richiedere un prezzo, per la vendita a UniMoRe del diritto di usufrutto

sull'Immobile, che sia relazionato esclusivamente, nella sua determinazione quantitativa, ai costi di manutenzione straordinaria, stimati in relazione al periodo di durata dell'usufrutto e al residuale onere in tal senso gravante sul proprietario ai sensi dell'articolo 1005 codice civile;

- il d.p.r. 13 settembre 2005 n. 296 "Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione di beni immobili appartenenti allo Stato", nel disciplinare le concessioni e locazioni a titolo gratuito, prevede, agli articoli 9 e 10, che possano essere oggetto di concessione a titolo gratuito, per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale, in favore delle Università, tra gli altri, gli edifici scolastici, per scopi didattici e di ricerca, con oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione a carico delle medesime Università;
- in ragione della prevista destinazione quale edificio scolastico per funzioni universitarie impressa all'Immobile e del vincolo, che UniMoRe intende assumere, al mantenimento di dette funzioni per l'intera durata dell'usufrutto, si ritiene di contribuire in maniera tangibile, al progetto di istituzione del IV Polo Universitario all'interno del Parco Innovazione, non avvalendosi degli ordinari criteri di calcolo (potenziale reddito atteso dall'Immobile) per la determinazione del prezzo di vendita dell'usufrutto, reputando rispondente a prioritario interesse pubblico, anche in analogia a quanto previsto dalla disciplina normativa per gli immobili dello Stato, il limitare il prezzo di acquisto del diritto ad un importo sostanzialmente corrispondente al prevedibile onere da sostenersi per la realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria, onere che, in ipotesi di concessione gratuita, UniMoRe dovrebbe accollarsi integralmente;
- sulla base di tali criteri si è ritenuto corretto determinare, per la vendita a UniMoRe dell'usufrutto sull'Immobile per una durata di 29 (ventinove) anni, un prezzo pari a complessivi euro 4.909.000,00 (quattromilioninovecentonovemila virgola zero zero), al netto ogni imposta, tassa, onere, contributo che sia dovuto per legge e che rimarrà integralmente a carico di UniMoRe;
- la congruità e sostenibilità economico-finanziaria del prezzo per la vendita del diritto di usufrutto è stata attestata dal Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune con Relazione di stima in data 19 novembre 2021 P.G. n. 252287, atto che così conclude: *"l'importo di euro 4.909.000,00 ancorché corrisposto a rate, risulta sufficientemente conveniente se considerato come contributo economico volto a "rimborsare" le spese di manutenzione straordinaria dei fabbricati ceduti in usufrutto, che il Comune dovrà prevedere e sostenere per tutta la durata dello stesso."*;
- a propria volta UniMoRe, anche dando attuazione a quanto deliberato dal proprio Consiglio di Amministrazione, ha acquisito perizia di stima asseverata in ordine alla congruità del prezzo indicato dal Comune per la vendita del diritto di usufrutto, perizia che ha concluso per la ampia congruità del prezzo medesimo, peraltro coerente con quanto già praticato da UniMoRe in altre occasioni per la acquisizione della disponibilità di immobili da destinare allo svolgimento di attività didattica;

Considerato che:

- gli oneri derivanti dall'impegno all'acquisto dell'Immobile da STU Reggiane S.p.a. (comprendenti il prezzo, l'imposta sul valore aggiunto, le ulteriori imposte e tasse gravanti sul trasferimento, sulla sua registrazione, sulla sua trascrizione, gli oneri notarili) troveranno parziale copertura finanziaria tramite contrazione di un Prestito presso Cassa Depositi e Prestiti per un importo massimo, in sorte capitale, pari a euro 8.889.266,47 ottomilionioctocottantanovemiladuecentosessantasei virgola quarantasette);
- la residua quota del prezzo di acquisto da corrispondere a STU Reggiane S.p.a. all'atto della stipula del contratto di vendita della proprietà, pari a euro 1.400.000,00 (unmilione quattrocentomila virgola zero zero), troverà copertura finanziaria nella prima rata del prezzo da corrispondere al Comune da parte di UniMoRe per l'acquisto del diritto di usufrutto sull'Immobile, prima rata di importo pari a euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila virgola zero zero) che è previsto sia pagata da UniMoRe contestualmente alla stipula del contratto di vendita in suo favore del diritto di usufrutto e il cui pagamento è garantito da contratto autonomo di garanzia a prima richiesta;

Considerato che:

- ai sensi dell'articolo 15 del L. 7 agosto 1990 n. 241 le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;
- ai sensi dell'articolo 34 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, promuove la conclusione di un accordo di programma;

Ritenuto che sia pertanto necessario disciplinare, tramite specifico Accordo tra Comune di Reggio Emilia, UniMoRe, Stu Reggiane S.p.a. e Unindustria Reggio Emilia, le le modalità attraverso le quali giungere alla istituzione del IV Polo Universitario in Reggio nell'Emilia all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane;

Ritenuto che sussistano i presupposti, per le ragioni tutte esplicitate nelle precedenti premesse, per deliberare l'approvazione dell'Atto di Accordo, ravvisandone la coerenza con gli obiettivi di interesse pubblico individuati e la conformità alla disciplina normativa, nonché per deliberare in merito alla adozione e alla assunzione della totalità degli atti conseguenti necessari per darvi attuazione.

Ritenuto inoltre di :

- sottoporre all'approvazione, quale ALLEGATO 1 al presente atto, il testo dell'Atto di Accordo, comprensivo dei suoi Allegati pur non essendo ad esso materialmente uniti, conservati agli atti Comunali:
 - Allegato A: Progetto Esecutivo PG 250386 in data 17/11/2021
 - Allegato B: Studio di Fattibilità PG 250404 in data 17/11/2021
 - Allegato C: Elaborato planimetrico contenente rappresentazione grafica dell'Immobile PG 259850 in data 01/12/2021
 - Allegato D: Elaborato planimetrico relativo all'Area P1 e alla localizzazione del diritto di sopralzo PG 259858 in data 01/12/2021
- dare atto che l'impatto finanziario a carico del Comune di cui ai punti precedenti si sostanzia in un importo pari a euro 10.289.266,47 necessario per l'acquisto dell'Immobile, importo che troverà copertura finanziaria mediante assunzione di Prestito presso Cassa Depositi e prestiti per euro 8.889.266,47 e per 1.400.000,00 euro nell'entrata derivante dal pagamento della prima rata di prezzo per la vendita del diritto di usufrutto, pagamento garantito da contratto autonomo di garanzia;
- Che ai sensi dell'art 200 del TUEL la delibera di Variazione del Bilancio Pluriennale 2021-2023 in data 29/11/2021 ha previsto la copertura degli oneri finanziari delle rate del mutuo sul Bilancio Pluriennale e che non si prevedono altri oneri indotti sulla parte corrente del Pluriennale essendo la manutenzione ordinaria e le spese condominiali poste a carico dell'usufruttuario;
- dare mandato ai Dirigenti competenti per l'inoltro della Domanda di Prestito a Cassa Depositi e Prestiti e per la stipula degli atti conseguenti;

Visti :

- gli atti pregressi assunti da questa Amministrazione qui richiamati;
- i pareri di cui all'articolo 49 comma 1 d.lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica e contabile che si allegano alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;
- gli articoli 42, 120, 179 e 183 del T.U.E.L. approvato con d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- i 4 emendamenti presentati dalla Consigliera Rubertelli allegati alla presente delibera e respinti, come da votazioni riportate nell'allegato prospetto;
- l'esito della votazione effettuata con procedimento elettronico è indicato nell'allegato prospetto;

DELIBERA

1. di approvare l'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 15 legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 34 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per la istituzione del IV Polo Universitario in Reggio nell'Emilia all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane, nel testo che si allega al presente atto a costituirne parte integrante quale Allegato 1, comprensivo dei suoi Allegati pur non essendo ad esso materialmente uniti;
2. di dare atto che con quanto Previsto al Secondo Luogo (B) - Contratto Preliminare di vendita del Diritto di proprietà dell'atto di Accordo di cui al punto 1 della presente delibera il Consiglio Comunale, organo competente ai sensi art. 42, 2° comma, lett. "l" del D.Lgs 267/2000, autorizza l'acquisto dell'immobile Capannone 15C sito all'interno del Parco Innovazione - Ex Officine Meccaniche Reggiane come meglio descritto e con le modalità e tempi fissati nell'Atto di Accordo stesso;
3. di dare atto che, come meglio precisato nelle premesse della presente delibera, nel Bilancio di Previsione 2021/2023, come variato con delibera Consiglio Comunale I.D. 235 del 29/11/2021, si è prevista la copertura finanziaria dell'investimento di **euro 10.289.266,47** ed in particolare: tramite la contrazione di un Prestito con Cassa Depositi e Prestiti per un importo pari a euro 8.889.266,47, i cui oneri finanziari, ai sensi dell'art. 200 del D.lgs 267/2000, trovano collocazione nel Bilancio di Previsione 2021 – 2023; tramite l'entrata per 1.400.000,00 euro derivante dal pagamento della prima rata di prezzo per la vendita del diritto di usufrutto, pagamento che sarà garantito da contratto autonomo di garanzia;
4. di dare atto che l'inoltro della Domanda di Prestito presso Cassa Depositi e Prestiti da parte del Dirigente competente, nonché l'adozione degli atti contabili e gestionali conseguenti, verrà avviata a seguito della presente approvazione;
5. di conferire mandato affinché il Sindaco e il Dirigente dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali del Comune, o loro delegati, procedano, nelle forme di rito, alla stipula dell'Atto di Accordo in conformità al testo qui approvato, con facoltà di apportare eventuali precisazioni, rettifiche o lievi variazioni formali e non sostanziali che non modifichino in concreto il costituendo rapporto convenzionale;
6. di dare atto che la stipula dell'Atto di Accordo di cui al testo Allegato 1, potrà essere perfezionata soltanto successivamente alla concessione del Prestito da parte di Cassa Depositi e Prestiti.

Inoltre

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi di urgenza, onde porre in atto celermente i presupposti per dare corso alle successive fasi di attuazione di quanto deliberato;

Visto l'art. 134 comma 4 del D.P.R. 267/2000;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
IORI Matteo

IL SEGRETARIO GENERALE
GANDELLINI Dr. Stefano