

**Proponente: 37.A**  
**Proposta: 2021/2402**

**del 13/12/2021**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.D. 1457**

**del 13/12/2021**

**FINANZIARIO**

**Dirigente: PRANDI Dr.ssa Monica**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE A CONTRARRE UN PRESTITO CON LA CASSA DEPOSITI E PRESTITI PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DENOMINATO CAPANNONE 15C ALL'INTERNO DEL PARCO INNOVAZIONE - EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE

## COMUNE DI REGGIO EMILIA

### SERVIZIO FINANZIARIO

#### LA DIRIGENTE

**VISTI** gli artt. 107 e 109, comma 2, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni, recante il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (T.U.E.L.);

**DATO ATTO** che

- con lettera del 16/11/2021 il Coordinatore dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali, arch. Massimo Magnani, dava conto delle interlocuzioni avvenute tra il Comune di Reggio Emilia, STU Reggiane S.P.A., Società di Trasformazione Urbana controllata dal Comune che ha in corso la riqualificazione, il recupero e la rigenerazione urbana dell'area ex Officine Reggiane per realizzarvi il Parco Innovazione, quale sede di centri di ricerca, formazione e trasferimento tecnologico, e l'Università degli studi di Modena e Reggio Emilia - UniMoRe, finalizzate alla definizione di un Accordo per l'insediamento all'interno del Parco Innovazione del IV Polo Universitario della Città di Reggio nell'Emilia;
- l'Accordo raggiunto prevede l'impegno da parte del Comune di Reggio Emilia all'acquisto della proprietà dell'Immobile denominato Capannone 15 C da STU Reggiane S.p.a., che a seguito dell'accordo effettuerà le ulteriori lavorazioni necessarie al fine di rispondere alle esigenze di carattere funzionale richieste dalla specifica destinazione, in variante ai lavori appaltati in corso di esecuzione. Il Comune cederà il diritto di usufrutto dell'immobile per la durata di 29 anni ad UniMoRe, che si impegna ad acquistarlo e a completare l'allestimento dell'immobile, per destinarlo all'attivazione di quattro nuovi corsi di laurea, al più tardi, in corrispondenza dell'inizio dell'Anno Accademico 2023-2024;
- pur se l'atto di acquisto e il versamento del prezzo interverranno solo dopo l'ultimazione dei lavori, prevista per il 31/03/2023, l'Accordo si configura come preliminare di acquisto, impegnativo per l'amministrazione, e pertanto per essere stipulato necessita del preliminare perfezionamento della copertura finanziaria per la quota non coperta da quanto versato da UniMoRe a titolo di usufrutto al momento dell'acquisto;
- in esito a quanto sopra si proponeva di inserire nella variazione al Bilancio di Previsione 2021-23 e al DUP, da adottarsi entro fine novembre 2021, in appositi stanziamenti e capitoli coerenti con l'oggetto della richiesta, l'importo :
  - in spesa di € 10.289.266,47, comprensivo di IVA e ulteriori imposte, tasse e oneri gravanti sul trasferimento, 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 Reggiane S.p.A.;
  - in entrata di € 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 della stessa, a titolo di prima rata del prezzo di vendita, del diritto di usufrutto sull'Immobile;
  - in entrata di € 8.889.266,40 attraverso il ricorso ad un Prestito con la Cassa Depositi e Prestiti da stipularsi entro l'anno, ma con erogazione ed ammortamento da prevedersi nel 2023;
- con deliberazione consiliare n. 235 del 29/11/2021 esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata "VARIAZIONE AL BILANCIO 2021/2023, AL D.U.P. E AI RELATIVI ALLEGATI",

dando corso alle richieste sopra descritte, ed adeguando conseguentemente gli Stanziamenti di Bilancio, gli stanziamenti del Piano delle Acquisizioni/Dismissioni Patrimoniali, nonché il punto 2.1.6 del DUP, riguardante l'Indebitamento. In particolare:

- 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 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'Immobilare, 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 di 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.”;*

- l'allegato E) “variazioni al Piano Acquisizioni e Dismissioni Patrimoniali 2021-2023” alla Delibera include tra le variazioni apportate al Piano delle acquisizioni e alienazioni 2021-23 l'acquisto dell'immobile e l'alienazione del diritto di usufrutto nell'annualità 2023

● con deliberazione di C.C. I.D. n. 242 del 06/12/2021, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di Legge, è stato approvato “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.”;

## **VISTE**

● la deliberazione di C.C. n. 108 del 10/05/2021 esecutiva ai sensi di legge, con la quale l'Ente ha approvato il rendiconto dell'esercizio 2020;

● le deliberazioni di Giunta Comunale n. 72 del 16/04/2021 e n.° 133 del 13/07/2021, con le quali è stato in primo luogo approvato il Piano Esecutivo di Gestione - risorse finanziarie dell'esercizio 2021, e successivamente il piano delle performance 2021-23 e il piano esecutivo di gestione 2021, completo dei relativi allegati, fissando i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/2000;

● la deliberazione consiliare n. 72 del 08/04/2021 esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021-2023, la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2021-2023 e relativi allegati;

● la deliberazione di Consiglio Comunale n. 164 del 19/07/2021 di approvazione della Variazione di assestamento al bilancio di previsione finanziario 2021-2023 e dei relativi allegati e di la Verifica degli equilibri di bilancio, ai sensi dell'art. 193 d.lgs. 267/2000;

**ATTESA** la ricorrenza delle condizioni di cui all'articolo 204, comma 1 del T.U.E.L. e successive modificazioni;

**VISTO ALTRESI' CHE:**

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 30/01/2020 è stata approvata la nuova struttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia;
- con la già richiamata deliberazione di Consiglio Comunale I.D. N. 242 del 06/12/2021, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge, è stato autorizzato 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, per l'importo complessivo di € 10.289.266,47 finanziati, come risulta in parte Entrata del Bilancio di Previsione 2021-23, per € 8.889.266,40 con Mutuo da contrarre nel 2021 con Cassa Depositi e Prestiti, al capitolo 10723 "*Mutui Cassa Depositi e Prestiti*" (annualità 2021, entrata da riportare all'Esercizio 2023 mediante il meccanismo del FPV secondo i Principi Contabili), e per € 1.400.000,00 dal pagamento della prima rata di prezzo per la vendita del diritto di usufrutto, al capitolo 9530/40 "*alienazione di diritti reali per usufrutto immobile capannone C riqualificazione e destinazione universitaria*" (annualità 2023), cui corrispondono i relativi stanziamenti di spesa nel Bilancio di Previsione 2021-23, **annualità 2023**, ai Capitoli del PEG 2023 che saranno individuati in corrispondenza dei seguenti capitoli del PEG 2021:

- per € 8.889.266,40 al Cap. 42101/15 "Acquisizione fabbricati risultanti dalla riqualificazione dei Capannoni 15 b c (nell'ambito ex Officine Meccaniche Reggiane) (fin. a mutuo)", Missione 1 – Programma 05 – Titolo 2 - Codice del Piano dei Conti U.2.02.01.09.000 - Codice Prodotto 2021\_PD\_3818, centro di costo 0120, codice unico di progetto (CUP) J82J18000090001;

- per € 1.400.000,00 al Cap. 42101/16 "Acquisizione fabbricati risultanti dalla riqualificazione dei Capannoni 15 b c (nell'ambito ex Officine Meccaniche Reggiane) (quota da fin. mediante MEZZI PROPRI - ALIENAZIONI PATRIMONIALI)" Missione 1 – Programma 05 – Titolo 2 - Codice del Piano dei Conti U.2.02.01.09.000 - Codice Prodotto 2021\_PD\_3818, centro di costo 0120, codice unico di progetto (CUP) J82J18000090001;

- il Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio e il Tecnico responsabile del procedimento, con Relazione di Stima del 19 novembre 2021 acquisita Protocollo Generale del Comune con protocollo n. 2021/252287, 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 Arch. Massimo Magnani ed acquisita agli atti con il n. 250261 di P.G. del 18 novembre 2021, ha attestato la congruità e la corretta determinazione del prezzo richiesto da STU Reggiane S.p.a. per l'acquisto dell'Immobile. La medesima Relazione attesta inoltre la congruità e sostenibilità economico-finanziaria del prezzo per la vendita del diritto di usufrutto, da considerarsi come contributo economico volto a "rimborsare" le spese di manutenzione straordinaria dei fabbricati ceduti in usufrutto;

- Il Dirigente dell'Area programmazione territoriale e progetti speciali Arch. Massimo Magnani, individuato quale RUP per il complessivo intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana dell'area ex Officine Reggiane, nella quale si situa anche il Capannone 15 C oggetto del preliminare di acquisto disciplinato dall'Accordo approvato, ha attestato che gli immobili che verranno acquistati con il finanziamento non hanno formato oggetto di operazioni di cartolarizzazione ai sensi dell'art. 3, comma 17, del D.L. 25/09/2001, n. 351, attestazione che si allega alla presente Determinazione ( Allegato A);

**Considerato** che con la già richiamata deliberazione di C.C. ID. N. 242 del 06/12/2021, si da mandato al Dirigente del Servizio Finanziario, per l'avvio delle procedure finalizzate alla richiesta di concessione del mutuo a Cassa Depositi e Prestiti ed al suo successivo perfezionamento;

**Dato atto** delle condizioni attualmente disponibili sulla piattaforma telematica di Cassa Depositi e Prestiti, che per il Prestito Ordinario con decorrenza 01/01/2023 prevedono una durata massima di 28 anni;

#### **VISTI:**

- l'atto di P.G. n° 25239 del 31/01/2020, con il quale il Sindaco ha disposto l'attribuzione dell'incarico dirigenziale e delle conseguenti responsabilità al Servizio Finanziario, alla Dott.ssa Monica Prandi, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A, del Vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, a decorrere dal 1 febbraio 2020 e fino al termine del mandato politico ed elettivo del Sindaco;
- il già citato Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2021, che attribuisce al Dirigente del Servizio Finanziario, D.ssa Monica Prandi, la responsabilità del perfezionamento contrattuale dei mutui e la gestione delle operazioni di indebitamento;
- il Regolamento dei Controlli Interni del Comune di Reggio Emilia, approvato con Delibera n. 11 del 28/01/2013 (P.G. 2068), che all'Art. 13, prevede che il parere di regolarità tecnica ex art. 147-bis del TUEL, attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, sia assicurato, nella fase preventiva della formazione dell'atto, da ogni responsabile del servizio ed esercitato nelle determinazioni dirigenziali attraverso la firma dell'atto stesso;

#### **DATO ATTO CHE:**

- le maggiori spese connesse agli oneri finanziari per il nuovo debito in oggetto, ai sensi art. 200 del D.lgs 267/2000, trovano copertura finanziaria nel Bilancio di Previsione 2021 – 2023;
- dalla realizzazione del presente progetto non deriveranno spese gestionali aggiuntive, in quanto la manutenzione ordinaria e le spese condominiali sono poste a carico dell'usufruttario e non si prevedono nei primi anni interventi di manutenzione straordinaria a carico del proprietario;
- dopo il perfezionamento del mutuo si procederà ad effettuare le necessarie operazioni contabili di accertamento dell'entrata e impegno della spesa, nei relativi importi;

#### **RITENUTO CHE:**

- il fine che s'intende perseguire con il contratto di prestito è quello di procurare le risorse finanziarie necessarie per **“acquisto dell'immobile denominato Capannone 15C all'interno del Parco Innovazione - Ex Officine Meccaniche Reggiane”**;
- il contratto con la Cassa Depositi e Prestiti Società per Azioni (CDP S.p.A.), ha per oggetto l'**assunzione di un prestito** - ai sensi degli articoli 11, 12 e 13 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 6 ottobre 2004 - per l'importo **di € 8.889.266,47**;
- tale contratto deve essere stipulato in forma scritta;
- la decorrenza dell'ammortamento è fissata al 1 gennaio del secondo anno successivo a quello della data di perfezionamento;
- la durata del prestito è di 28 anni ed il relativo tasso è fisso;
- la durata del piano di ammortamento del prestito non è superiore alla vita utile dell'investimento, ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge 24 dicembre 2012, n. 243;
- l'Ente ha rispettato gli obblighi previsti dall'articolo 27, comma 2, lettera c) e dall'articolo 37, comma 1, lettera b), del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, e che pertanto l'Ente non risulta inadempiente agli obblighi di certificazione dei crediti o diniego non motivato anche parziale della certificazione stessa;

- il contraente CDP S.p.A. è stato individuato in base ai criteri di cui al D.L. 30/09/2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24/11/2003, n. 326 e s.m.i. e relativi decreti attuativi.

## **DETERMINA**

1. di porre in essere tutte le attività finalizzate alla formalizzazione del contratto di prestito con la CDP S.p.A., al fine di procurare le risorse finanziarie per l'importo di **€ 8.889.266,47**, necessarie per l' **"acquisto dell'immobile denominato Capannone 15C all'interno del Parco Innovazione - Ex Officine Meccaniche Reggiane"**.
2. di aderire allo schema generale di **"Contratto di prestito di scopo ordinario a tasso fisso"** ed alle condizioni generali economiche e finanziarie di cui alla Circolare della CDP S.p.A. n. 1280 del 27 Giugno 2013.
3. di dare atto che il tasso d'interesse applicato al contratto di prestito è quello fissato dai competenti organi della CDP S.p.A., valido fino alla successiva rilevazione nella settimana in cui la proposta contrattuale è ricevuta dalla CDP S.p.A..
4. di garantire le n. 56 rate semestrali di ammortamento del prestito con delegazione di pagamento a valere sulle entrate afferenti i primi tre titoli di bilancio ai sensi dell'art. 206 del T.U.E.L..
5. di prendere atto dell'attestazione rilasciata dal Dirigente dell'Area programmazione territoriale e progetti speciali Arch. Massimo Magnani, individuato quale RUP per il complessivo intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana dell'area ex Officine Reggiane, nella quale si situa anche il Capannone 15 C oggetto del preliminare di acquisto disciplinato dall'Accordo approvato, che l'immobile che verrà acquistato con il finanziamento non ha formato oggetto di operazioni di cartolarizzazione ai sensi dell'art. 3, comma 17, del D.L. 25/09/2001, n. 351, a costituire Allegato A alla presente Determinazione.
6. di dare atto che con la firma della presente determinazione, si esprime anche parere favorevole di regolarità tecnica e contabile, ex art. 147 bis del T.U.E.L..

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario

**SERVIZIO FINANZIARIO**

**La Dirigente**

**(D.ssa Monica Prandi)**