

Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventitre** addì **18 (diciotto)** - del mese di **settembre** alle ore **15:34** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

APPROVAZIONE ADESIONE ALL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI PROPOSTO DA FANTUZZI IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE AI SENSI ARTT. 57 E 60 DEL D.LGS 14/2019 AVENTE AD OGGETTO TRA ALTRI CREDITI ICI/IMU DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA A SEGUITO DELIBERA G.C. N. 2023/206 CHE HA DICHIARATO LA SUSSISTENZA DI PRESUPPOSTI DI INTERESSE PUBBLICO PER L'ADESIONE. CONSEGUENTE VARIAZIONE DEL BILANCIO 2023-2025 E DEL DUP CON INTEGRAZIONE DEL "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI PATRIMONIALI"

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

Consiglieri **Presenti:** **28** Assessori presenti: **3**
Favorevoli: **18**
Contrari: **8**
Astenuti: **2**

Presiede: **IORI Matteo**

Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti e richiamati:

- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;
- le disposizioni contenute nella parte seconda del citato D.Lgs.n.267/00 in materia di ordinamento finanziario e contabile degli Enti Locali;
- le disposizioni contenute nel D.Lgs. 23/06/2011 n. 118, in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti Locali e dei loro organismi;
- l'art. 149 del citato D.Lgs. n. 267/00, il quale riconosce a favore dei Comuni autonomia finanziaria e regolamentare in materia di entrate in attuazione degli art.118 e 119 della Costituzione;
- gli artt. 52, 54, 58, 59, 62 e 63 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, disponenti in materia di autonomia regolamentare a favore dei Comuni per le entrate di propria competenza;
- la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", la quale individua tra gli obiettivi prioritari del governo del territorio il perseguimento della rigenerazione dei territori urbanizzati, il miglioramento della qualità urbana e dell'edilizia, la qualità e la vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, la rigenerazione di aree edificate con continuità, per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati;
- il D.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 "Codice della crisi d'impresa e della insolvenza"(CCII) e in particolare l'articolo 57 del D.lgs. 14/2019 che ha sostituito la disciplina di cui all'articolo 182 bis della Legge fallimentare;

Vista e richiamata:

- la delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 21/03/2022 "*Approvazione delle modifiche al regolamento generale delle entrate tributarie comunali*" mediante la quale il Consiglio Comunale ha modificato l'art. 20 del vigente Regolamento generale delle entrate tributarie Comunali, avente ad oggetto la sospensione e dilazione del versamento, prevedendo la possibilità di aderire a pagamenti parziali, dilazionati o comunque di aderire a definizioni transattive delle posizioni debitorie tributarie nell'ambito di procedure aventi ad oggetto accordi di ristrutturazione e alcuni istituti previsti dalla Legge fallimentare;

Dato atto che:

- mediante la delibera 43/2022 si è provveduto ad adeguare il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali disciplinando la possibilità di aderire ad intese nell'ambito di procedure aventi ad oggetto accordi di ristrutturazione ai sensi del capo V del Titolo III del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 (legge fallimentare) e, in particolare, di aderire agli accordi di cui all'art 182 bis legge fallimentare;
- nello specifico, l'articolo 20 del Regolamento è stato integrato con l'introduzione dei commi 5, 6 e 7, nel testo di seguito riportato:
"5. Nel caso in cui imprenditori in stato di crisi propongano pagamenti dei propri debiti tributari nei confronti del Comune parziali o dilazionati o comunque definizioni transattive della posizione debitoria nei confronti del Comune mediante pagamenti in denaro o datio in solutum di beni mobili e immobili nell'ambito di procedure aventi ad oggetto accordi di

ristrutturazione ai sensi del capo V del Titolo III del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 (legge fallimentare):

- *per i debiti tributari che il Comune abbia deliberato di attribuire alla gestione delle Agenzie fiscali trova applicazione la disciplina di cui all'articolo 182ter della Legge fallimentare;*
- *per i debiti tributari diversi da quelli attribuiti alla gestione delle Agenzie fiscali trova applicazione la disciplina prevista dall'articolo 182bis della Legge fallimentare in materia di accordi di ristrutturazione dei debiti, dovendosi ritenere che, al di fuori del procedimento tipizzato di transazione fiscale di cui all'articolo 182ter della Legge fallimentare, i crediti, anche tributari, degli enti locali possano costituire oggetto di accordo di ristrutturazione analogamente a quanto previsto per ogni diverso credito. All'esito di opportuna istruttoria, condotta alla luce della vigente normativa e delle decisioni giurisprudenziali in materia, la Giunta Comunale delibera in ordine alla sussistenza dei presupposti di interesse pubblico, per la adesione alla proposta di accordo di ristrutturazione.*

6. La Giunta Comunale delibera in merito alla proposta di accordo di ristrutturazione ex art 182 bis della Legge Fallimentare di cui al precedente comma 3 nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza, economicità e trasparenza dell'azione amministrativa, dando atto della sussistenza, ove la ritenga, di un concreto interesse pubblico all'adesione all'accordo, sia di ordine generale che di tipo economico patrimoniale, e avendo altresì a riguardo possibili soluzioni o scenari alternativi alla adesione alla proposta. In ordine alla proposta di delibera oltre al parere di regolarità tecnica del o dei Dirigente/i competente/i, al parere del responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, del parere dell'Organo di Revisione di cui all'art 239 comma 1 lett. B, del D.Lgs 267/2000 è richiesto anche il parere istruttorio dell'Avvocatura Comunale in ordine agli aspetti giuridico-legali della proposta di accordo pervenuta.

7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4 troveranno applicazione anche in ipotesi di entrata in vigore del D.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 "Codice della crisi d'impresa e della insolvenza", avendo in quel caso a riguardo la disciplina di cui agli articoli 63 e 88 del d.lgs. 14/2019 in luogo della disciplina di cui all'articolo 182ter della Legge fallimentare e la disciplina di cui all'articolo 57 del D.lgs. 14/2019 in luogo della disciplina di cui all'articolo 182bis della Legge fallimentare;

- *la modifica all'articolo 20 del Regolamento è stata approvata dal Comune di Reggio Emilia anche alla luce di recenti pareri positivi espressi in materia da alcune Corti dei Conti (vedasi Corte dei Conti Toscana n. 40/2021, Corte dei Conti Abruzzo 343/2021);*
- *il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, in data 8 ottobre 2021, ha formulato alla Corte dei Conti dell'Emilia Romagna una richiesta di parere circa "la conformità alla disciplina normativa della adesione di un Comune ad un accordo di ristrutturazione dei debiti avente ad oggetto crediti tributari del Comune non attribuiti alla gestione delle agenzie fiscali";*
- *con deliberazione n. 263/2021 PAR depositata in data 22 dicembre 2021 la Corte dei Conti ha dichiarato non ammissibile la richiesta di parere, in quanto, "risultando la materia di competenza del giudice fallimentare e quindi attratta dalla giurisdizione dell'autorità giurisdizionale ordinaria, a tale plesso giurisdizionale spetta la statuizione sul punto di diritto, in relazione al caso concreto", evidenziando come la questione involga "valutazioni di spettanza del giudice fallimentare, alle quali risultano peraltro prodromiche complesse procedure che ineriscono alla composizione della rete dei rapporti creditor, dove un ruolo centrale è assunto dall'attestazione del professionista di cui all'art. 161 l.f., terzo capoverso (cfr. circolare Agenzia delle Entrate 29 dicembre 2020, n. 34/E");*
- *di conseguenza, la valutazione di ultima istanza è attribuita al Giudice fallimentare, che dovrà esprimersi dopo le valutazioni del professionista attestatore di cui all'articolo 57 D.lgs. 14/2019 sulle complesse procedure che ineriscono alla composizione della rete dei rapporti creditor;*

Dato altresì atto che:

- Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione, società unipersonale (numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia, codice fiscale e partita IVA 00768870354, iscritta al R.E.A. di Reggio Emilia al n. 235354), proprietaria degli immobili compresi nell'ambito ex Officine Meccaniche Reggiane, essendo priva della liquidità necessaria, da anni non provvede al pagamento dei debiti per tributi locali IMU/ICI;
- Fantuzzi Immobiliare s.r.l. ha maturato per tale titolo, nei confronti del Comune di Reggio Emilia, un debito, calcolato al 31 dicembre 2022 e relativo agli avvisi di accertamento notificati per il periodo d'imposta 2010-2022, pari a complessivi euro 5.785.396,80;
- il debito nei confronti del Comune di Reggio Emilia per il titolo predetto è sorto ed è venuto incrementandosi negli anni 2010 e successivi, quando, a cagione della pregressa iscrizione da parte di Istituti di Credito e dell'intervenuto consolidamento di ipoteche volontarie sul patrimonio immobiliare di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. (unico bene patrimoniale in proprietà della società), ogni iniziativa esecutiva sarebbe stata priva di possibilità di esito positivo sotto il profilo finanziario, avrebbe gravato il Comune di ulteriori adempimenti amministrativi e di costi comunque non recuperabili (quindi difficilmente giustificabili), avrebbe condotto, con ogni probabilità, all'apertura di una procedura fallimentare, determinando con ciò l'insorgere di ulteriori ostacoli e rallentamenti allo sviluppo delle iniziative di riqualificazione e di rigenerazione dell'Area Nord in atto, iniziative che, come meglio dettagliato nel seguito della motivazione della presente delibera, rappresentano obiettivi prioritari dell'Amministrazione Comunale secondo quanto chiarito nei Masterplan 2010 e al Masterplan 2020 ;
- Fantuzzi Immobiliare s.r.l. è stata costituita con atto 27 dicembre 2000 quale società beneficiaria di una operazione di scissione parziale di Fantuzzi Reggiane s.p.a., all'epoca proprietaria, per acquisto intervenuto nell'anno 1992, dell'azienda insistente sull'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane s.p.a.;
- la scissione societaria è intervenuta nell'ambito di una complessa operazione industriale che ha portato Fantuzzi Immobiliare ad essere proprietaria dell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane, mentre Fantuzzi Reggiane s.p.a. ha mantenuto la titolarità delle attività industriali;
- nel corso degli anni dal 1999 al 2006 le società del Gruppo Fantuzzi hanno fruito di finanziamenti da parte del ceto bancario per oltre 127 milioni di euro, finanziamenti parzialmente garantiti da ipoteche a gravare sugli immobili in proprietà di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. iscritte nel medesimo arco temporale e, dunque, nell'anno 2010 da tempo consolidate, per un importo già allora di gran lunga superiore all'ipotizzabile valore di mercato degli immobili;
- le operazioni sviluppate dal Gruppo Fantuzzi dalla fine degli anni '90 del secolo scorso, a seguito di crescenti difficoltà, hanno condotto alla cessione definitiva a Terex delle attività industriali e alla ristrutturazione del debito finanziario;
- Fantuzzi Immobiliare e alcune società del Gruppo Fantuzzi sono addivenute con i propri creditori alla stipula, in data 23 luglio 2009, di un Accordo di ristrutturazione del debito finanziario (Intercreditor Agreement), accordo garantito dai privilegi ipotecari gravanti sull'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane e fondato in via principale sulla auspicata dismissione del predetto compendio immobiliare, unico asset residuo ai fini della soddisfazione dei creditori;
- l'Intercreditor Agreement contiene infatti una serie di previsioni in merito alle modalità di dismissione dell'Area Reggiane e alle modalità di ripartizione tra i creditori dei relativi proventi;
- negli anni successivi, tuttavia, non si sono verificate le condizioni previste dall'Intercreditor Agreement per il rimborso dei crediti, non avendo avuto Fantuzzi Immobiliare la possibilità di portare a compimento, neppure parzialmente, la cessione dell'Area Reggiane;
- i crediti vantati dai sottoscrittori dell'Intercreditor Agreement sono rimasti insoluti e ad essi, a far data dall'anno 2010, si sono sommati i crediti maturati di anno in anno dal Comune di Reggio Emilia a titolo di ICI e IMU, crediti questi sostanzialmente inesigibili a cagione della iscrizione di

ipoteche potiori per importo complessivamente pari a quasi cinque volte il valore stimato dell'area;

- ancora oggi, all'esito delle cessioni volontarie in luogo di esproprio di cui infra e del connesso sviluppo del Parco Innovazione, la valorizzazione dell'area in proprietà di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. è stimata, dall'Advisor Finanziario, da questa nominato, in importo pari a circa 21,2 milioni di euro, a fronte di debiti verso Istituti di Credito pari a circa 109,3 milioni di euro al 31 marzo 2023, parzialmente garantiti da ipoteche consolidate dal 1° al 5° grado per un valore di circa 82 milioni di euro;

Considerato, sotto altro, ma connesso profilo, che:

- in data 19 marzo 2010 si sono tenuti, presso il Centro Internazionale Loris Malaguzzi, gli Stati Generali sul futuro dell'Area Nord, nel corso dei quali il Sindaco di Reggio Emilia ha presentato il Masterplan dell'Area Nord ("*Masterplan 2010*"), con la definizione di tre principali assi strategici di intervento, tra i quali l'Asse 3, "*Grandi Progetti – Potenziare le competenze distintive per sviluppare il nuovo modello economico della città*", individuando, quale intervento prioritario, la rigenerazione e riqualificazione dell'area delle Ex Officine Meccaniche Reggiane;
- nello specifico, il progetto strategico di rigenerazione e riqualificazione dell'area delle Ex Officine Meccaniche Reggiane ha assunto e fatto propri, sin dalle prime fasi di elaborazione, considerandoli imprescindibili e fortemente correlati tra loro: (i) la realizzazione del Parco Innovazione; (ii) la riqualificazione e valorizzazione della "*città pubblica*";
- il Parco Innovazione è stato concepito e pensato per rappresentare il motore del nuovo sviluppo competitivo del nostro territorio attraverso azioni favorevoli l'insediamento e la interrelazione sinergica di realtà consolidate quali: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi, il Tecnopolo della Rete Alta Tecnologia della Regione Emilia Romagna, importanti realtà imprenditoriali, il mondo delle professioni liberali, realtà alle quali affiancare il consolidamento della presenza di strutture universitarie e di centri di ricerca per lo sviluppo tecnologico e la realizzazione di incubatori per start-up e spin-off;
- nel contempo, la riqualificazione e valorizzazione della "*città pubblica*" rappresenta l'elemento cardine sul quale innestare e assestare i processi e le strategie che vedono nella creazione dell'"effetto città" (ovvero in una operazione di deperiferizzazione) il punto di svolta per superare crisi di identità e decremento della qualità, per trasformare il quartiere storico Santa Croce da semplice propaggine della "*città sparpagliata e generica*" a vera e propria realtà territoriale, con marchi di nuova qualità urbana fondati su codici morfologici riconoscibili, su nuovi concetti di competitività e sostenibilità, su un radicato senso di comunità;
- sotto il profilo urbanistico e territoriale, le Linee Guida definite dal Masterplan 2010 hanno trovato progressiva attuazione attraverso strumenti di pianificazione generale, strumenti specifici, strumenti di pianificazione attuativa approvati da questo Comune, in particolare: (i) il Piano Strutturale Comunale; (ii) gli Accordi Territoriali per l'attuazione dei Poli Funzionali individuati dal PTCP; (iii) il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) dell'Area Ex Reggiane; (iv) il POC (Piano Operativo Comunale); (v) il *Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP-1a – Ambito Centro Intermodale (CIM) e ex Officine Reggiane – Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini"*; (vi) il *Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP – Bando Periferie Reggiane/Santa Croce"*;
- sotto il profilo dell'individuazione degli strumenti finanziari, si è dato luogo alla instaurazione di rapporti di partenariato pubblico-pubblico e pubblico-privato, istituzionali e convenzionali, in particolare: (i) il "*PRU_IP-1a*" è stato candidato dal Comune per la attuazione del Piano Nazionale per le Città ed è risultato destinatario dei relativi finanziamenti per un importo pari a euro 10.950.000,00, giusta quanto previsto dal Contratto di Valorizzazione Urbana stipulato il 17 dicembre 2013 e dalla relativa Convenzione; (ii) il "*PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" è stato candidato dal Comune per la partecipazione al bando inerente "*il Programma straor-*

dinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie...” ed è risultato destinatario del relativo finanziamento per un importo pari ad euro 17.811.853,00, giusta quanto previsto dalla Convenzione sottoscritta in data 28 dicembre 2017, come integrata dalla Convenzione di modifica approvata con decreto 08 aprile 2019, registrata dalla Corte dei Conti in data 28 maggio 2019;

- sotto il profilo della individuazione degli strumenti operativi, in forza di Accordo definito tra il Comune di Reggio Emilia e Iren Smart Solutions s.p.a., si è dato luogo alla costituzione della società di trasformazione urbana STU Reggiane s.p.a., soggetto attuatore della totalità degli interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'area ex Reggiane e attuale protagonista delle politiche di trasformazione urbana e di trasformazione del territorio, nell'evoluto concetto fatto proprio dalla legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e recepito nell'aggiornamento dello Statuto della Società;

Dato atto che:

- i Programmi di Riqualificazione Urbana PRU_IP-1a "*Ambito Centro Intermodale (CIM) e ex Reggiane – Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini*", e PRU_IP "*Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", approvati dal Comune, hanno trovato progressiva attuazione su iniziativa e per impulso di STU Reggiane s.p.a.;
- ai fini della attuazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana, STU Reggiane s.p.a. ha stipulato con Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in data 10 aprile 2017 e in data 21 maggio 2021, atti di cessione volontaria in luogo di decreto di esproprio, ai sensi dell'articolo 45 d.p.r. 8 giugno 2001 n. 327, atti in forza dei quali STU ha acquisito la proprietà degli immobili denominati Capannone 17, Capannone 18, Capannone 15 e delle aree ad essi circostanti, inseriti all'interno dell'ambito urbanistico delle ex Officine Meccaniche Reggiane;
- in ragione della conclamata situazione di insolvenza in cui versava e versa Fantuzzi Immobiliare s.r.l., STU Reggiane s.p.a. ha trattenuto i corrispettivi delle cessioni volontarie in luogo di decreto esproprio da corrispondere alla predetta società, impegnandosi a corrisponderli nell'ambito di una procedura di accordo omologata dal Giudice ovvero a provvedere al loro deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti nel caso non venisse definita alcuna procedura di accordo;
- su iniziativa e a cura di STU Reggiane, le principali opere di urbanizzazione sono state completate e hanno acquisito piena funzionalità, consentendo una migliore e maggiormente diversificata fruizione degli spazi pubblici nonché ripristinando condizioni di migliore efficacia ed efficienza nella rete di connessioni su strada tra l'area ex Officine Meccaniche Reggiane e l'Area sud della Città, in particolare attraverso: (i) la ultimazione dei lavori su viale Ramazzini, volti al ripristino e al miglioramento della viabilità storica preesistente, lavori che hanno connesso il Parco Innovazione sia agli assi viari portanti della città (in particolare alla tangenziale nord), sia al quartiere Santa Croce, definendo l'ossatura infrastrutturale cardine sulla quale andrà ad articolarsi il futuro, ulteriore sviluppo del Parco Innovazione e dei Programmi di Rigenerazione Urbana; (ii) il completamento dei lavori volti alla rigenerazione e infrastrutturazione di piazzale Europa; (iii) la rigenerazione delle aree a verde; (iv) la creazione di una nuova area pubblica a caratterizzazione sportiva (skatepark e campi da basket) al servizio non soltanto del Parco e del Quartiere, ma dell'intera Città;
- il programma di insediamento all'interno delle strutture rigenerate e in corso di riqualificazione si è, da tempo, compiuto e si articola in relazione agli immobili di seguito indicati: (i) il Capannone 18 è completato dall'anno 2021 in tutte le sue componenti, ospitando operatori privati attivi nei campi dei servizi avanzati, delle produzioni ad alto contenuto tecnologico, dell'industria culturale creativa, del digitale; (ii) il Capannone 17 è stato interamente recuperato, ospita e ospiterà imprese, ordini professionali, attività di servizi e di ristorazione; (iii) sono in corso di esecuzione le opere inerenti il recupero del capannone 15C e del Capannone 15B; il primo destinato ad essere sede del IV Polo Universitario della Città con i dipartimenti di UniMoRe che operano nei

settori Digital Education e Scienze e Tecniche Psicologiche, il secondo realizzato per incubare start-up, spin-off e imprese attive nella ricerca e nello sviluppo di nuove tecnologie; (iv) grazie ai finanziamenti PNRR è in fase di progettazione il recupero del capannone denominato "Cattedrale", da destinare, in piena coerenza con la strategia di sviluppo del Parco Innovazione, a sede di un ulteriore dipartimento di UniMoRe, nonché di ITS Maker e di CRPA; (v) è in fase avanzata la definizione delle intese per realizzare all'interno del Capannone 15A impianti dedicati allo sport professionistico e all'avviamento delle giovani generazioni verso lo sport;

Considerato che:

- la visione strategica che ha preso le mosse dagli Stati Generali del 2010 ha trovato estrinsecazione nelle ricordate fasi di pianificazione urbanistica, di progettazione urbana, di progettazione architettonica, di reperimento delle risorse, fasi condotte avendo quale orizzonte costante l'instaurazione di rapporti di partenariato pubblico-pubblico e pubblico-privato, istituzionali e convenzionali, motore e volano imprescindibili per far sì che la progettualità trovi materia e stimolo per concretizzarsi in azioni e iniziative;
- nel corso dell'anno 2020 il Comune di Reggio Emilia, d'intesa con STU, ha sviluppato, approfondito e presentato alla Città, in forma aperta, un nuovo Masterplan dell'Area Reggiane ("*Masterplan 2020*"), a rappresentare un documento di indirizzo strategico evoluto sottoposto dall'Amministrazione al dialogo e al confronto per una sua elaborazione compiuta, prestando attenzione alle dinamiche in atto e alle possibili sinergie, nella definizione di una idea di futuro che sia adeguata e attrezzata per proseguire nel percorso intrapreso volto alla rigenerazione dell'Area delle ex Officine Reggiane nel segno della continuità e dello sviluppo;
- il Masterplan 2020 dell'Area delle ex Officine Meccaniche Reggiane all'interno del Polo di Area Vasta "*Centro Intermodale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Meccaniche Reggiane*" è stato approvato con Delibera di questa Giunta Comunale ID. 186 in data 21 ottobre 2021, delibera il cui contenuto motivazionale deve intendersi qui integralmente ripreso e trascritto;
- il PUG (Piano Urbanistico Generale) del Comune di Reggio Emilia ha recepito il Masterplan 2020 dell'Area delle ex Officine Reggiane all'interno del Polo "Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Meccaniche Reggiane" quale documento di indirizzo strategico che si pone l'obiettivo di estendere all'intero ambito delle ex Officine Meccaniche Reggiane l'esperienza di rigenerazione attualmente in fase avanzata di sviluppo su una sua parte (rilevante ma ancora limitata, identificata dai comparti del PRU_IP-1a e del PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa), in funzione della attuazione di ulteriori investimenti e della contestuale creazione di spazi che siano coerenti con le finalità strategiche poste a base della creazione del Parco Innovazione, attraverso la riqualificazione funzionale di ulteriori Capannoni, la riqualificazione di strade e spazi pubblici, il recupero e il riuso degli spazi mediante l'utilizzo sinergico, in partenariato, di importanti risorse pubbliche e private;
- il Masterplan 2020 ha inteso (e questa intenzione, trasferita nel PUG, ha assunto valenza urbanistica) proseguire in un percorso di rigenerazione e restituzione alla Città di un sito di grande valore storico, simbolico ed economico, da sempre luogo di lavoro e di avanzamento tecnologico, mediante lo sviluppo di una economia contemporanea, della conoscenza, della ricerca, dell'innovazione, di una trasformazione urbana in funzione del rafforzamento dell'innovazione, della specializzazione intelligente, dell'internalizzazione, della valorizzazione di progetti di ricerca e di innovazione, dell'accrescimento della responsabilità sociale dell'impresa, della espansione della imprenditorialità sociale, del perseguimento di obiettivi di crescita intelligente, sostenibile e inclusiva;
- il Masterplan 2020 individua quali ambiti strategici verso i quali indirizzare la estensione del Parco Innovazione, nel contesto prospettico delineato: (i) la creazione del quarto polo scientifico-universitario per il Digitale; (ii) la rigenerazione di spazi dedicati a nuove aziende ed enti afferenti l'economia circolare, l'industria culturale e creativa, la mecatronica; (iii)

l'allestimento di aree dedicate ai servizi per le persone, per le aziende e per il quartiere; (iv) la previsione di spazi per l'ospitalità e la ristorazione; (v) l'allestimento di un museo della storia del lavoro e della meccanica; (vi) la realizzazione di infrastrutture e spazi pubblici in grado di rigenerare l'Area non solo dal punto di vista urbanistico, ma anche sociale e della sostenibilità ambientale;

- il Titolo 8 degli Indirizzi Disciplinari del PUG, nel dettare gli *"Indirizzi per la trasformazione"* del PF4 *"Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane"*, dispone, con la valenza propria dello strumento urbanistico, che possano essere utilizzati e approvati *"progetti degli interventi previsti nel Masterplan che estende il Parco Innovazione all'intera area delle ex Officine Reggiane. Gli asset di sviluppo del Parco Innovazione appartengono ad ambiti strategici quali: - il quarto polo scientifico-universitario per il Digitale; - spazi per nuove aziende ed Enti afferenti all'economia circolare, l'industria culturale e creativa, la meccatronica; - aree dedicate ai servizi per le persone, le aziende e il quartiere; - una quota di ospitalità; - il museo della storia del lavoro e della meccanica; - infrastrutture e spazi pubblici in grado di rigenerare l'Area non solo dal punto di vista urbanistico, ma anche sociale e della sostenibilità ambientale; - collegamento in sovrappasso tra il polo funzionale e via Turri"*;
- l'elaborato VU.1A del PUG appone sull'intera Area ex Officine Meccaniche Reggiane il vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità, confermando la valenza prioritaria del pubblico interesse a proseguire e completare il percorso di rigenerazione e riqualificazione del comparto, anche attraverso l'utilizzo di strumenti ablatori;

Dato atto che:

- nel contesto definito dal Masterplan 2020 e recepito a livello urbanistico dal PUG, sono in atto iniziative specifiche, rispondenti a prioritario interesse pubblico, che trovano un importante, sinergico supporto nella possibilità di definire un accordo di ristrutturazione del debito con Fantuzzi Immobiliare s.r.l.;
- il Masterplan 2020 vede uno dei propri elementi fondanti nella qualità degli spazi di relazione, fortemente orientati alla vivibilità, alla mobilità sostenibile, all'introduzione di importanti aree verdi, prevedendo, accanto allo sviluppo del braccio storico di viale Ramazzini, la realizzazione di una "rambla" centrale, con direzione nord-sud, ortogonale a via Agosti e alla ferrovia Milano-Bologna, che rappresenterà il cardine della rete di mobilità interna dell'Area, ospiterà luoghi di incontro, accoglierà verde pubblico diffuso (*"Rambla"*);
- la Rambla, in corso di progettazione e attuazione, per una parte è previsto venga ad insistere su aree attualmente in proprietà di Fantuzzi Immobiliare s.r.l., parzialmente occupate da edifici dismessi;
- il Comune di Reggio Emilia ha definito con STU Reggiane s.p.a., UniMore e ACER Reggio Emilia un Accordo di partenariato pubblico privato funzionale a determinare le condizioni economico-finanziarie per la candidatura al cofinanziamento di cui al D.M. 1257/2021 di un intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana volto all'insediamento di una struttura residenziale universitaria all'interno della ex Palazzina Direzionale delle Officine Meccaniche Reggiane in proprietà di Fantuzzi Immobiliare s.r.l., attualmente censita, in uno con l'area di pertinenza: (i) al catasto terreni al foglio 128 particella 91, ente urbano di superficie pari a m² 8395; (ii) al catasto fabbricati al foglio 128 particella 91, Via Vasco Agosti n. 27, piano T-1, categoria F/4 (nel seguito, *"Palazzina M"*);
- STU Reggiane s.p.a., al fine di poter utilmente collaborare alla candidatura del progetto per la struttura residenziale universitaria al cofinanziamento previsto dal D.M. 1257/2021, ha acquisito la disponibilità della Palazzina M, comprensiva delle relative aree pertinenziali, attraverso la stipula in data 12 maggio 2022, con Fantuzzi Immobiliare s.r.l., di un contratto rent to buy della durata di 8 anni, contratto in forza del quale STU conduce in locazione e ha diritto di acquistare, in ogni momento in cui lo reputi utile, la proprietà dell'immobile denominato *"Palazzina M"*;

- il procedimento inerente la valutazione delle domande di cofinanziamento di cui al D.M. 1257/2021 è in corso e, nel caso il progetto venga ammesso, diverrà imprescindibile provvedere all'acquisto della proprietà della Palazzina M;

Dato atto, sotto ulteriore profilo, che:

- in data 23 ottobre 2014, Fantuzzi Immobiliare s.r.l. è stata posta in liquidazione, con nomina a liquidatore unico del Comm. Luciano Fantuzzi, sostituito, in data 13 gennaio 2022, dal Sig. Luigi Benasi;
- Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione ha affidato a PricewaterhouseCoopers Business Services S.r.l. (di seguito "**PwC**") incarico quale advisor finanziario e a Studio Legale Associato in associazione con Simmons&Simmons LLP incarico quale advisor legale, per l'assistenza e la consulenza funzionali alla redazione di un accordo di ristrutturazione ai sensi degli artt. 57 e 60 CCII idoneo a superare la attuale situazione, anche nell'interesse dei creditori della Società;
- Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione ha quindi predisposto, con l'ausilio degli Advisor, un piano industriale e finanziario per il periodo 2023–2024 (di seguito il "**Piano**"), ai sensi dell'articolo 57 CCII, sottoponendolo alle Parti Creditrici e ai Terzi Aderenti;
- Fantuzzi Immobiliare s.r.l. ha individuato il dott. Francesco Notari, quale professionista indipendente, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 2, co. 1, lett. o) del CCII, incaricandolo della predisposizione della relazione, ai sensi dell'articolo 57, co. 4, CCII, sulla veridicità dei dati aziendali e sulla fattibilità dell'Accordo e del Piano, con particolare riferimento alla loro idoneità ad assicurare l'integrale pagamento dei creditori estranei, ai sensi del predetto articolo 57, co. 3, CCII;
- al fine di dare esecuzione a quanto previsto nel Piano, Fantuzzi Immobiliare s.r.l., tramite i propri Advisor, ha effettuato una serie di approfondimenti e interlocuzioni con i creditori, tra i quali questo Comune;
- a seguito delle predette interlocuzioni con le parti creditrici, da parte di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione è pervenuta al Comune di Reggio Emilia con pec del 10.08.2023, protocollata al n. 2023/199811 del 11/8/2023, una proposta di Accordo di ristrutturazione ai sensi degli artt. 57 e 60 CCII (di seguito "**Accordo**"), proposta che si **allega** alla presente delibera sotto la **lettera A**;
- l'Allegato A contiene anche gli allegati all' Accordo n. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 mentre i seguenti **Allegati** all'Accordo sono uniti alla presente delibera rispettivamente sotto le lettere: (i) **A1**: allegato Accordo n. 4 (Piano di Ristrutturazione); (ii) **A2**: allegato Accordo n. 12 (Atto ricognitivo rent to buy); (iii) **A3**: Allegato Accordo n. 13 (Rinunce in funzione Accordo); (iv) **A4**: Allegato Accordo n. 14 (Planimetria Immobili Comune di Reggio Emilia);
- la lettera di trasmissione che accompagna la proposta di Accordo pervenuta con pec del 10.8.2023 al n. 2023/199811 e che si **allega** alla presente delibera sotto la lettera **A5**, precisa che la società Fantuzzi Immobiliare s.r.l. e il liquidatore Benasi: (i) *sottoscrivono a titolo di mera conferma e condivisione del testo dell'accordo di ristrutturazione, allegato, ai sensi degli artt. 57 e 60 del CCII ("Accordo") al fine di consentire al creditore Comune di Reggio Emilia una deliberazione su un testo che sia già stato attestato essere condiviso dalla Parte che lo propone;* (ii) *evidenziano che l'adesione del creditore Comune di Reggio Emilia è fondamentale, oltre che per il perfezionamento del medesimo Accordo, per il buon fine della procedura di ristrutturazione in quanto in assenza di adesione da parte del creditore Comune di Reggio Emilia al piano, questo non potrà essere in alcun caso oggetto di presentazione;*

Considerato che:

- i contenuti della proposta formulata da Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione sono analiticamente esposti nell'Accordo costituente Allegato A alla presente deliberazione, da aversi

qui integralmente trascritto e richiamato;

- per quanto più direttamente di interesse di questo Comune e fermo restando il predetto integrale richiamo, i contenuti dell'Accordo possono essere portati a sintesi come segue.
 1. Stipula dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'ex art. 57 del CCII tra: (i) Fantuzzi Immobiliare s.r.l., in qualità di debitore; (ii) Penelope – Intesa Sanpaolo / Intrum, (iii) Comune di Reggio Emilia, (iv) STU Reggiane; (v) JP Morgan Chase International Financing Limited in liquidazione; (vi) Yoda SPV s.r.l..
 2. Previsione della corresponsione da parte di STU Reggiane s.p.a. del corrispettivo per le cessioni volontarie in luogo di espropriazione (sino ad ora trattenuto in attesa della evoluzione del procedimento avviato da Fantuzzi Immobiliare s.r.l.) nella complessiva somma di euro 2.530.550,00, dei quali: (i) euro 1.633.500,00 inerenti l'acquisto a titolo originario della proprietà del Capannone 18, del Capannone 17 e delle aree circostanti; (ii) euro 897.050,00 inerenti l'acquisto a titolo originario della proprietà del Capannone 15 e delle aree circostanti. Contestuale consenso di Penelope – Intesa Sanpaolo - Intrum, Yoda - Intesa Sanpaolo / Carisbo e JP Morgan, in qualità di creditori ipotecari, a liberare le somme predette in favore del Piano.
 3. Accettazione da parte del Comune di Reggio Emilia, in via transattiva, a saldo e stralcio del proprio credito IMU e ICI maturato alla data del 31 dicembre 2022, dei seguenti pagamenti, anche tramite *datio in solutum*:
 - 3.1 cessione della proprietà in favore del Comune di Reggio Emilia (*datio in solutum*) dell'immobile denominato "Palazzina M", già oggetto del Contratto di rent to buy stipulato da Fantuzzi Immobiliare e STU in data 12 maggio 2022, candidato al finanziamento per la redazione di uno studentato universitario (i.e. blocco 1, foglio 128, mappale 91, sub. 6); contestualmente alla cessione della Palazzina M, Fantuzzi cederà anche il Contratto rent to buy stipulato nell'anno 2022 con STU Reggiane, contratto che prevede un canone annuo di 40.000 euro (10.000,00 euro trimestrali) per un periodo di 8 anni. Il canone corrisposto è previsto sia dedotto, per il 95%, dal prezzo dell'eventuale acquisto da parte di STU, prezzo fissato in 850.000,00 euro dal Contratto rent to buy. I canoni versati nel 2022 da STU a Fantuzzi sono pari a 30.000,00 euro mentre a partire dal 1/1/2023 il pagamento è stato sospeso da STU in accordo con Fantuzzi in vista della stipula dell'Accordo di ristrutturazione, Accordo in cui è previsto che i crediti maturati e maturandi siano ceduti pro soluto al Comune.
 - 3.2 Cessione della proprietà in favore del Comune di Reggio Emilia (*datio in solutum*) delle aree sulle quali è prevista dal Masterplan 2020 dell'Area Reggiane la realizzazione di un tratto della "Rambla", area sulla quale insistono attualmente i seguenti immobili, destinati alla demolizione per la realizzazione dell'opera pubblica: (i) edificio denominato Mensa (i.e. blocco 2, foglio 128, mappale 92, sub 6); (ii) edifici denominati Guardiole (i.e. blocco 3, foglio 128, mappale 110, sub 6 e blocco 4, foglio 128, mappale 91, sub 6); (iii) edificio denominato Reparto Manutenzioni (blocco 26, foglio 128, mappale 94) oltre ad aree ortogonali a Via Agosti e a Viale Ramazzini, operazione ritenuta esente da IVA ai sensi dell'art. 10, 1° comma, n. 8-ter del DPR n. 633/72.
 - 3.3 Pagamento in favore del Comune di Reggio Emilia di somma in denaro nell'importo di 300.000,00 euro.
 - 3.4 Cessione dei crediti maturati verso STU Reggiane da Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in relazione al Contratto rent to buy a partire dal 1/1/2023 e fino alla ricognizione della cessione del credito rent to buy come previsto da apposito atto ricognitivo nell'Allegato 12 dell'accordo, crediti stimati in euro 40.000,00.
 4. Pagamento integrale dei debiti tributari vantati dall'Agenzia delle Entrate, assistiti da ipoteca legale di quinto grado, nell'importo complessivo di euro 600.000,00 circa.
 5. Accordo tra Fantuzzi Immobiliare e i creditori di Lupaf per il pagamento a saldo e stralcio di euro 555 mila a tacitazione di qualsiasi pretesa, con l'impegno di canalizzare l'incasso al fine di soddisfare il proprio credito e procurare la liberazione delle ipoteche iscritte a favore di

Yoda – Intesa Sanpaolo - Carisbo e JP Morgan.

6. Impegno da parte di Penelope – Intesa Sanpaolo / Intrum: (i) a consentire che le somme rivenienti dalle cessioni in luogo di esproprio in favore di STU Reggiane siano utilizzate da Fantuzzi Immobiliare per effettuare i pagamenti previsti dall'Operazione; (ii) alla riduzione delle ipoteche in modo da consentire la cessione delle aree in favore del Comune di Reggio Emilia di cui al punto 3; (iv) ad accollarsi, pagare in surroga e postergare all'esito della liquidazione i costi di IMU e di gestione di Fantuzzi Immobiliare relativi al periodo 2023-2025 con eventuale proroga del periodo di liquidazione per un tempo pari a 12 mesi - ovvero di diversa (maggiore o minore) estensione - a discrezione di Penelope.
7. Ulteriori accordi: (i) tra Fantuzzi Immobiliare e JP Morgan per il pagamento di 395 mila euro a saldo e stralcio di tutti i crediti vantati; (ii) tra Fantuzzi Immobiliare e Yoda - Intesa Sanpaolo/Carisbo per il pagamento di 160 mila euro a saldo e stralcio di tutti i crediti vantati.
8. Il piano prevede poi il mantenimento dell'Area all'interno del veicolo societario Fantuzzi Immobiliare s.r.l. che provvederà alla sua gestione fino alla dismissione in una unica soluzione, ipotizzata entro il 2024. Il pagamento dei costi ordinari di gestione e amministrativi nonché dell'IMU corrente sarà garantito da un pagamento in surroga da parte di Penelope - Intesa Sanpaolo/Intrum. Fantuzzi Immobiliare nominerà un liquidatore di fiducia di Penelope – Intesa Sanpaolo/Intrum e attribuirà un incarico per la commercializzazione dell'immobile a un intermediario di fiducia;
9. L'accordo prevede infine, all'art 14 che Fantuzzi Immobiliare s.r.l. In liquidazione, in qualità di Debitore, si impegni, tra l'altro: (i) a *“sostenere direttamente le Tasse, le imposte, i costi e le spese, anche di natura fiscale ed amministrativa relativi alle operazioni poste in essere ai sensi dell'accordo Accordo, nonché quelli sostenuti o che saranno sostenuti dalle Parti Creditrici e dai Terzi Aderenti ...”*; (ii) *“..fermo restando quanto sopra stabilito e a sua ulteriore esplicitazione”*, ad accettare che *“ogni e qualsiasi tassa, imposta, costo e spesa anche di natura fiscale e amministrativa che (anche all'esito di atti di accertamento o impositivi successivi alla stipula) graverà il presente Accordo, gli atti di trasferimento di proprietà dell'Immobile Comune Reggio Emilia e dell'Immobile Palazzina M, l'Atto di cessione Contratto Rent to Buy, l'Atto di Cessione Credito Rent to Buy, ogni altro atto di attuazione dell'Accordo del quale sarà parte il Comune di Reggio Emilia, sarà posto integralmente a carico del Debitore, che provvederà direttamente al pagamento delle relative somme in favore del creditore”*;

Dato atto che:

- il Servizio Patrimonio del Comune di Reggio Emilia, con stima (Protocollo C_H223/C_H223_01 PG/2023/0138164 del 29/05/2023), che si **allega** alla presente delibera sotto la **lettera B**, ha stimato il valore dei beni e delle aree oggetto di cessione in *datio in solutum* all'interno della proposta di Accordo di ristrutturazione come segue: (i) il valore della Palazzina M in misura corrispondente all'importo di 850.000,00 euro, detratto il 95% degli importi dei canoni del rent to buy corrisposti nel periodo di tempo intercorrente tra la data di stipula del Contratto RtB e la data della cessione; (ii) il valore degli ulteriori immobili oggetto di datio in solutum (Mensa, guardiola e Reparto manutenzione e relative aree di sedime) in importo pari a 524.760,00 euro; al netto degli oneri da sostenere per l'esecuzione delle opere di bonifica e demolizione, il valore degli immobili è pari a 49.760,00 euro;
- la stima complessiva del Servizio Patrimonio sui valori dei beni ceduti è da considerare prudenziale in ragione delle seguenti principali considerazioni: (i) gli Advisor nel Piano (Allegato 4 all'accordo di ristrutturazione) stimano in 2,3 milioni di euro il valore dei beni ceduti al Comune di Reggio, valore considerevolmente più elevato rispetto alla stima del Servizio Patrimonio; (ii) i costi di bonifica e rimozione dei manufatti insistenti sull'area destinata a sedime della Rambla

non verranno, ragionevolmente, ad essere posti a carico del Comune, dato che l'onere di provvedere alla demolizione degli edifici esistenti, in funzione della realizzazione della Rambla, sarà assunto integralmente e direttamente da STU che, con la sottoscrizione dell'Accordo, si impegna ad ogni effetto e immediatamente in tal senso, nell'ambito delle più vaste intese in corso di definizione con il Comune di Reggio Emilia per l'attuazione della Agenda Trasformativa Urbana Sviluppo Sostenibile (ATUSS) Comune di Reggio Emilia;

- con pec in data 26/8/2023 acquisita al n. di prot 2023 / 0207104, Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione ha trasmesso al Comune di Reggio Emilia una *“Comunicazione dell’attestatore designato in ordine alle attività di verifica sul piano posto alla base dell’accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 57 CCII predisposto da Fantuzzi Immobiliare S.r.l. in liquidazione”* sottoscritta in data 10 Agosto 2023, comunicazione che si **allega** sotto la **lettera C** alla presente delibera unitamente: (i) all’assenso in data 14/8/2023 dell’Attestatore dott. Francesco Notari all’utilizzo della stessa per finalità riguardanti l’ipotesi di accordo di ristrutturazione del debito che si **allega** sotto la lettera **C1**; (ii) alla bozza di attestazione inviata a Giugno 2022 ai creditori e che si allega sotto la lettera **C2**;
- mediante la Comunicazione 10 agosto 2023 il professionista indipendente incaricato di redigere l’attestazione da depositarsi in Tribunale ai sensi art 57 CCII ha rilevato che *“... , **il piano posto alla base della proposta di accordo con le Parti Creditrici sia sostanzialmente e complessivamente attendibile, nonché numericamente e logicamente coerente con la documentazione esaminata. Il prevedibile giudizio professionale dello scrivente sulla veridicità dei dati può pertanto essere considerato, per le finalità dell’accordo di ristrutturazione, complessivamente positivo. In conclusione, tenuto conto della natura liquidatoria della procedura di ristrutturazione ipotizzata, della rappresentazione fornita all’interno del piano da parte dei consulenti incaricati e nonostante tali stime non rientrino strettamente nell’ambito dell’incarico conferito allo scrivente, si rende opportuna una valutazione economica in ordine alle alternative concretamente praticabili. In considerazione della situazione patrimoniale e finanziaria di Fantuzzi Immobiliare che mostra una insolvenza in alcun modo colmabile da risorse proprie, si ritiene che l’unica alternativa realmente perseguibile rispetto al Piano ex artt. 57 e 60 CCII, sia rappresentata dalla liquidazione giudiziale, non ravvisandosi ulteriori soluzioni né astrattamente ipotizzabili, né, quindi, effettivamente praticabili. Deve ritenersi – sulla base degli elementi raccolti e al solo scopo di fornire un quadro informativo ancor più dettagliato e completo - che, nello scenario alternativo fallimentare, sia verosimile attendersi che i creditori assistiti da privilegio generale – con particolare riferimento ai crediti vantati dall’Erario e dagli enti locali – restino integralmente insoddisfatti (ovvero soddisfatti per minime percentuali e nel lungo periodo, qualora si verificassero scenari assai ottimistici che risultano, allo stato, altamente improbabili)”***;
- i crediti tributari per ICI e IMU vantati dal Comune di Reggio Emilia nei confronti di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. sono assistiti da privilegio generale mobiliare ai sensi dell'articolo 2752 codice civile mentre non godono del privilegio sui beni immobili di cui all'articolo 2748, comma 2 codice civile e, dunque, la loro collocazione è postergata rispetto a quella dei creditori ipotecari;
- la postergazione dei crediti tributari vantati dal Comune di Reggio Emilia ai crediti ipotecari determina la sostanziale inesigibilità dei crediti stessi, sia in ipotesi di esecuzione immobiliare, sia in ipotesi di procedura concorsuale, posto che il ricavato realisticamente ipotizzabile verrebbe, con certezza, interamente assorbito dalle spese di procedura e dai creditori ipotecari, come peraltro attestato dalla comunicazione 10 agosto 2023 del professionista indipendente;

Dato atto che la Giunta Comunale con delibera 2023/206 del 7/9/2023 ha deliberato ai sensi di quanto previsto dall’ art 20 del Regolamento Generale delle entrate tributarie comunali in merito all’accordo di ristrutturazione dei debiti proposto da Fantuzzi Immobiliare SRL in liquidazione ai sensi art 57 e 60 del D.lgs 14/2019 la sussistenza dei presupposti di

interesse pubblico per l'adesione all'accordo di ristrutturazione per le seguenti motivazioni esplicitate analiticamente in dettaglio nelle premesse della delibera nel seguente modo:

*" - accettazione della proposta di Accordo di ristrutturazione 57 CCII (già articolo 182 bis legge fallimentare) risponde, sotto una pluralità di profili, tutti rilevanti, ad un **concreto interesse pubblico**, anche alla luce: (i) dei principi recepiti nell'articolo 20, comma 4, Regolamento Generale delle Entrate tributarie comunali; (ii) dei principi affermati dalla legge urbanistica regionale e dal complesso della disciplina normativa in materia di rigenerazione e riqualificazione del territorio; (iii) dei principi di efficacia, efficienza, economicità e trasparenza dell'azione amministrativa;*

- sotto il profilo della rispondenza a prioritari interessi di natura urbanistica e territoriale, l'Accordo di ristrutturazione si inserisce organicamente e sinergicamente nel percorso, in atto, di realizzazione del Parco Innovazione nell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane e ciò in ragione dell'oggetto della proposta di datio in solutum, ovvero la cessione della proprietà di immobili che sono già inseriti nella programmazione degli interventi di sviluppo del Parco;

- in particolare, richiamando quanto si è evidenziato in merito al Masterplan 2010 e al Masterplan 2020: (i) gli immobili dei quali Fantuzzi Immobiliare propone la datio in solutum (Area di sedime della futura Rambla; Palazzina M) sono inseriti all'interno del "Polo Funzionale 4 Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane", ambito di riqualificazione urbana per una parte attualmente in corso di riqualificazione e rigenerazione a cura del Comune, tramite STU Reggiane S.p.A., in forza della approvazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana "PRU_1P-1A" e "PRU_IP-1A bis Area Reggiane"; (ii) il PUG approvato dal Comune con la delibera di Consiglio Comunale n. 91 I.D. in data 08 maggio 2023, divenuto efficace per effetto della pubblicazione sul BURERT n. 164 in data 21 giugno 2023, mediante l'elaborato VU.1A "Vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità", ha apposto sull'Area ex Officine Meccaniche Reggiane (Scheda sintetica degli interventi pubblici numero 7) il vincolo preordinato all'espropriazione, ai sensi dell'articolo 25 comma 5 legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, prevedendo l'acquisizione, anche in via coattiva, tra altri, degli immobili predetti e ciò in relazione alle seguenti considerazioni di interesse pubblico: "la riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica dell'Area Nord della città di Reggio Emilia attualmente in corso, persegue il fine strategico di rigenerare l'Area Reggiane e lo storico quartiere Santa Croce, grazie all'attuazione di uno specifico Programma di Riqualificazione Urbana (PRU). Il PRU, denominato "PRU_IP – Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", si compone di due parti distinte in relazione alle principali caratteristiche urbanistiche delle aree che lo compongono e ai principali ambiti territoriali di riferimento: la parte est, denominata "PRU_IP-1A.bis – Area Reggiane", si estende all'interno del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane", la parte ovest, denominata "PRU_IP-1b – Area Santa Croce", si sviluppa all'interno dell'Ambito di riqualificazione AR-10 "Ambito Santa Croce". L'area delle "ex Officine Reggiane", è dunque oggetto di un vasto progetto di riqualificazione che porterà alla realizzazione del Parco Innovazione, conoscenza e creatività a supporto del sistema economico, imprenditoriale e della ricerca del territorio. L'obiettivo del progetto è sviluppare l'economia della conoscenza attraverso ricerca e innovazione, applicate al sistema produttivo: quindi rafforzare la rete dell'alta tecnologia, favorire la nascita di imprese innovative, creare nuovi spazi per giovani ricercatori e imprenditori, per un'occupazione altamente specializzata. Sono in corso i lavori di riqualificazione urbanistica degli edifici nel quadrante Sud-ovest dell'area ex Officine Meccaniche Reggiane che conta una superficie complessiva di oltre 260.000 mq., mentre la restante parte è in stato di abbandono. Con l'acquisizione di tali edifici si completerebbe l'ambizioso programma dell'Amministrazione Comunale della creazione del Polo di eccellenza e si rafforzerebbe la connessione fra l'Area Nord, il quartiere di S.Croce, il Centro Internazionale Malaguzzi e l'area a sud della Stazione Storica, il campo volo e l'Area S.Lazzaro, il centro storico"; (iii) il perfezionamento dell'Accordo offre la possibilità di acquisire la proprietà di immobili ubicati in posizione nevralgica per l'attuazione del Parco Innovazione all'interno dell'Area ex Officine Reggiane secondo le coordinate definite dal PUG e dal Masterplan, entrambi approvati dall'Amministrazione; (iv) l'Accordo, in relazione al pubblico interesse, del quale è portatore il Comune Reggio Emilia, al perseguimento degli obiettivi primari indicati dall'articolo 1, comma 2, lettera b) della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24, si qualifica pertanto, sotto questo profilo, quale accordo tra privati ed ente pubblico preordinato alla trasformazione del territorio, essendo funzionale alla ulteriore evoluzione della riqualificazione e rigenerazione dell'ambito urbano integrato dall'Area ex Officine Meccaniche Reggiane, sia in relazione alle ragioni evidenziate al precedente punto, sia quale elemento

determinante per la sottrazione della parte dell'Ambito non ancora riqualificata da STU Reggiane S.p.A. alla situazione di degrado nella quale attualmente versa, favorendo, attraverso il coinvolgimento di nuove risorse finanziarie, il percorso di riqualificazione e rigenerazione urbanistica del territorio;

- la rispondenza della adesione all'Accordo ad importante pubblico interesse di natura economico patrimoniale e finanziaria è resa evidente sia dai valori sottesi, sia dalla sua giustapposizione ad ipotetici scenari alternativi, concretamente integrati, in via esclusiva, o dal permanere della attuale situazione di stallo ovvero dalla apertura di una liquidazione giudiziale, stante la pacifica situazione di insolvenza nella quale versa, da anni, Fantuzzi Immobiliare s.r.l.;
- quale che fosse tra i due prefigurati scenari quello perseguito, gli esiti sarebbero comunque molto probabilmente quelli della irrecuperabilità totale del credito maturato dal Comune di Reggio Emilia per ICI e IMU e della posticipazione sine die della acquisizione della proprietà delle aree ex Officine Meccaniche Reggiane da parte di operatori economici solvibili e in grado di far fronte alle obbligazioni tributarie maturande;
- questi esiti trovano conferma innanzitutto nella Comunicazione dell'attestatore, allegata alla deliberazione sotto la lettera C, dove si evidenzia che, in ipotesi di liquidazione giudiziale, verosimilmente, i creditori assistiti da privilegio generale, quale è il Comune di Reggio Emilia, resterebbero integralmente insoddisfatti ovvero soddisfatti per minime percentuali e nel lungo periodo;
- a propria volta, la bozza di Relazione dell'Attestatore, costituente Allegato C2 alla delibera, al paragrafo relativo all'Analisi delle alternative concretamente praticabili rispetto al Piano di ristrutturazione, prefigura un'analisi di alternativa fallimentare in cui **l'ipotesi più probabile è che il Comune di Reggio Emilia non riceva nulla dalla procedura fallimentare** mentre anche in un diverso scenario, fortemente ottimistico (in cui si prevede il realizzo di un attivo ulteriore di circa un milione derivante dall'improbabile esito positivo di azioni di responsabilità risarcitorie con ricavato ipoteticamente superiore alle spese legali da sostenere), il Comune di Reggio Emilia si vedrebbe riconosciuto, al massimo, il 4,28% del credito IMU e quindi un valore stimato pari a circa 247.615,00 euro valore comunque ampiamente inferiore a quanto previsto debba ricevere il Comune in caso di adesione dall' Accordo;
- ancora, il Piano, Allegato 4 all'Accordo predisposto dall'Advisor Pwc di Fantuzzi Immobiliare s.r.l., attesta che la più probabile ipotesi di scenario di liquidazione giudiziale consentirebbe di stimare disponibilità liquide nette pari a complessivi € 15,5m.; tale scenario consentirebbe il rimborso parziale del solo creditore ipotecario di 1° grado Penelope – Intesa Sanpaolo / Intrum per €14,7m con stralcio del residuo di € 24,1 m rispetto al debito originario di € 38,8 m registrato al 31.03.2023; in tale scenario: (i) i creditori assistiti da un grado di privilegio uguale o superiore al 2° grado di ipoteca, (ii) i creditori con privilegio generale e (iii) **i creditori chirografari come il Comune di Reggio Emilia sono ipotizzati come interamente non soddisfatti;**
- **sussiste pertanto un rilevante interesse economico, finanziario e patrimoniale per il Comune di Reggio Emilia nell'aderire all'Accordo**, in considerazione: (i) dell'entità del pagamento in denaro(300.000,00 euro); (ii) dei 40.000,00 euro di incasso da STU inerenti il credito rent to buy relativo al 2023; (iii) degli 84 mila euro di IMU ordinaria 2023 quota Comune (l'Accordo prevede infatti l'impegno di Penelope – Intesa Sanpaolo / Intrum ad accollarsi e pagare in surroga l'IMU ordinaria compresa tra i cosiddetti "Running costs" a partire da quella del 2023, stimati in 291 mila euro l'anno di cui 84 mila euro di quota comunale e 207 mila euro di quota statale); (iv) del valore dei beni che verranno ceduti quale datio in solutum, valore che si può stimare a inizio 2023: (iv.i) in 821.500,00 euro per la Palazzina M (850.000,00 euro, detratto il 95% dei 30.000,00 euro versati nel 2022 da STU a Fantuzzi); (iv.ii) in un importo "prudenziale" di 49.760,00 euro, per l'area destinata a ospitare la Rambla, importo così determinato deducendo dal valore di stima dell'immobile i costi da sostenere per procedere alla demolizione dei manufatti attualmente su di esso presenti (edifici ex Mensa, guardiola e Reparto manutenzione) nonché per la bonifica integrale dell'area (costi stimati in euro 475.000,00 circa e che è programmato vengano sostenuti da STU); al lordo di detti costi il valore dell'immobile è pari a Euro 524.760,00;
- l'adesione all'Accordo consentirà di acquisire alla cassa e al patrimonio del Comune di Reggio Emilia, entro pochi mesi, un valore, in denaro e beni, stimato "prudenzialmente" in 1.295.260,00 euro (22,39% del credito IMU), valore che potrebbe aumentare sino a 1.770.260,00 euro (30,60% del credito IMU) al concretizzarsi dell'assunzione dei costi di demolizione e bonifica da parte di STU e che è in ogni caso ben superiore a quanto ricavabile nello scenario fallimentare, valore questo

compreso tra un minimo di 0 e un massimo di circa 247.615,00 euro, pari al 4,28% del credito IMU;
- l'adesione all'Accordo consentirà altresì di acquisire con certezza i pagamenti prefigurati entro un termine breve (fine 2023 – inizio 2024), mentre ogni diverso scenario prefigura tempi molto lunghi e assoluta incertezza in ordine alla possibilità si determinino i presupposti per un pagamento effettivo;
- da ultimo, ma non ultimo, l'adesione all'Accordo consentirà di perseguire in tempi brevissimi gli obiettivi urbanistici e territoriali dei quali si è dato conto, obiettivi che, nell'ipotesi alternativa, verrebbero ugualmente perseguiti (in quanto già oggetto di programmazione), ma con tempi maggiori e con necessità di impegnare risorse economico-finanziarie;..”

interesse pubblico poi dichiarato al punto 2 della delibera di Giunta sopra richiamata nel seguente modo:

“ 2. di dichiarare, per i motivi analiticamente indicati in premessa, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 20 del vigente Regolamento delle Entrate tributarie del Comune di Reggio Emilia, la sussistenza dei presupposti di interesse pubblico per l'adesione all'Accordo di ristrutturazione dei debiti proposto da Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione ai sensi degli articolo 57 e 60 del D.Lgs 14/2019 “Codice della crisi di impresa e di insolvenza” in relazione ai crediti ICI e IMU vantati dal Comune di Reggio Emilia nei confronti di Fantuzzi Immobiliare s.r.l., motivi che, fermo restando il predetto integrale richiamo alla sopra estesa motivazione, afferiscono: (i) interessi pubblici di carattere urbanistico e territoriale, trattandosi di accordo pubblico-privato preordinato alla trasformazione del territorio, funzionale alla ulteriore evoluzione della riqualificazione e rigenerazione dell'ambito urbano integrato dall'Area ex Officine Meccaniche Reggiane, sia in relazione a già programmati interventi di riqualificazione, sia quale elemento determinante per la sottrazione della parte dell'Ambito non ancora riqualificata da STU Reggiane S.p.A. alla situazione di degrado nella quale attualmente versa, favorendo, attraverso il coinvolgimento di nuove risorse finanziarie, il percorso di riqualificazione e rigenerazione urbanistica del territorio; (ii) interessi pubblici di carattere economico, patrimoniale e finanziario, trattandosi di Accordo che arreca indubbi e notevoli vantaggi finanziari e patrimoniali per il Comune di Reggio Emilia ove giustapposto ad ogni diverso possibile scenario evolutivo della situazione data;..”

- il credito del Comune di Reggio Emilia nei confronti di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. per ICI e IMU relativo agli avvisi di accertamento notificati per il periodo d'imposta 2010-2022, è pari a complessivi Euro 5.785.396,80, secondo quanto dettagliato analiticamente nell'**Allegato D** alla presente delibera, ed è così riepilogabile e registrato ad oggi nelle scritture contabili del Comune:
 - (i) gli avvisi di accertamento relativi all' anno d'imposta dal 2010 al 2016 per complessivi 3.520.753,00 euro (e notificati e accertati tra il 2013 e il 2017) risultano già cancellati dal conto del bilancio in sede di chiusura dei consuntivi da ultimo quello relativo al conto consuntivo 2022 tramite cancellazione dei residui attivi e corrispondente riduzione integrale del FCDE accantonato, così come consentito al punto 9 dell'allegato 4.2 al D.Lgs. 118/2011 . Detti crediti, dichiarati inesigibili in sede di riaccertamento dei residui sono però stati mantenuti nelle scritture patrimoniali completamente svalutati fino a quando non interverrà la dichiarazione di inesigibilità;
 - (ii) gli avvisi di accertamento relativi all'annualità d'imposta 2017-2021 (e notificati e accertati tra il 2019 e il 2021) per complessivi 1.734.965,00 euro risultano iscritti tra i residui attivi del capitolo 1260 denominato *“Recupero Evasione e accertamenti arretrati IMU”* agli accertamenti n. 2019/1093, 2021/1166, 2022/1360 di cui 1.647.499,27 euro coperti da accantonamenti a FCDE in sede di consuntivo 2022;
 - (iii) l'avviso di accertamento relativo al 2022 è stato notificato nel 2023 per 380.227,00 euro ed è ancora da accertare al capitolo 1260 in competenza 2023;
 - (iv) gli interessi e le spese maturate al 31.12.2022 in coattiva per complessivi 149.451,80 euro da accertare solo al momento di una eventuale riscossione ai sensi del punto 3.7.1 dell' allegato 4.2 al D.Lgs. 118/2011 e pertanto non registrati in contabilità ;

Rilevato altresì che:

- occorre procedere a seguito della delibera di Giunta 2023/206 del 7/9/2023 anche alla variazione del Documento Unico di Programmazione(DUP) 2023-2025 nella parte contenente il *"Piano delle alienazioni e valorizzazioni Patrimoniali per il triennio 2023-2025"* , come da prospetto **Allegato E** alla presente delibera, iscrivendo in particolare nel piano Acquisizioni Patrimoniali a seguito della *datio in solutum* prevista nell'Accordo di ristrutturazione del debito con Fantuzzi Immobiliare s.r.l., la Palazzina M, gli altri Immobili previsti nell'accordo e le corrispondenti voci quali poste figurative nel piano dismissioni immobiliari;
- la Giunta Comunale ,attestata la sussistenza di pubblico interesse ad aderire alla proposta di Accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi art 57 CCII ,ha con la medesima delibera n. 2023/206 del 7/9/2023 sottoposto al Consiglio Comunale la proposta di adozione di una delibera mediante la quale: (i) approvare l'adesione all'Accordo di Ristrutturazione proposto da Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione, coinvolgendo l'adesione le materie di competenza consiliare di cui alle lettere b), i), l) del co. 2 art. 42 del Tuel, autorizzando il Dirigente del Servizio Entrate (o, in caso in caso di assenza o impedimento dello stesso, il Direttore Generale) a sottoscrivere l'accordo ; (ii) procedere a variare il DUP unitamente al Bilancio 2023-2025 con: (ii.i) l'integrazione del piano *"Piano delle alienazioni e valorizzazioni Patrimoniali per il triennio 2023-2025"* come da Allegato E alla presente e delle corrispondenti voci di bilancio con l'acquisizione degli immobili ceduti al Comune in *datio in solutum*; (ii.ii) l'iscrizione in ogni singola annualità del bilancio nel 2023-2025 in Entrata del credito derivante dalla cessione del credito *rent to buy* stimato in 40.000,00 euro con corrispondente incremento della voce di Spesa "Altri Fondi e accantonamenti" alla Missione 20 Programma 03 codice Piano dei Conti 1.10.01.99.999 ; (ii.iii) dando infine atto che per l'aumento delle previsioni di incasso di Imu ordinaria di 84.000,00 euro si terrà conto in sede di ulteriore monitoraggio dello stanziamento complessivo di bilancio previsto per l'IMU ordinaria che verrà attuato entro Novembre 2023 prima dell'ultima variazione di bilancio dando comunque già fin d'ora che la presente proposta di delibera non altera gli equilibri finanziari complessivi del bilancio;
- oltre al parere di regolarità tecnica, ex art 49 del TUEL del Dirigente del Servizio Entrate proponente l'atto e al parere di regolarità contabile del Dirigente del Servizio Finanziario, in sede di delibera di Giunta n. 2023/206 , si sono acquisiti anche i seguenti pareri ai sensi di quanto prevede l'articolo 20, comma 4 del Regolamento Generale delle entrate tributarie : (i) parere istruttorio dell'Avvocatura Comunale in ordine agli aspetti giuridico-legali della proposta di accordo pervenuta; (ii) pareri di regolarità tecnica ex art 49 del TUEL per le parti di propria competenza del dirigente dell'Area Programmazione Territoriale e del dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana e in particolare in ordine agli aspetti relativi ai Programmi di Riqualificazione Urbana *"PRU_1P-1A"* e *"PRU_1P-1A bis Area Reggiane"*, alla coerenza con quanto previsto nel PUG e dal Masterplan, alla coerenza con la vigente disciplina urbanistica dell'assetto definito dall'Accordo per la cessione degli immobili; (iii) pareri di regolarità tecnica ex art 49 del TUEL per le parti di propria competenza del Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e gestione del Patrimonio in particolare in ordine alla previsione di cessione dei beni immobili, all'atto ricognitivo della cessione *rent to buy* e della cessione del credito *rent to buy* e dell'aggiornamento del Piano Alienazioni e valorizzazioni patrimoniali ; (iv) parere dell'Organo di Revisione di cui all'articolo 239 comma 1 lett. B, del D.Lgs 267/2000;

Ritenuto pertanto di approvare la proposta della Giunta Comunale dando altresì atto che:

all'esito della sottoscrizione dell'Accordo, della intervenuta omologa dell'Accordo di ristrutturazione da parte del Tribunale, dell'avveramento delle condizioni sospensive tutte previste dall'Accordo: (i) si procederà allo stralcio dal conto del Bilancio per inesigibilità di 1.434.965,00 euro di residui attivi dei 1.734.965,00 euro attualmente iscritti per gli accertamenti delle annualità dal 2017 al 2021 mantenendo quindi 300.000,00 euro, pari all'erogazione prevista in denaro dall'accordo, e dando

atto: (i.i) che la quota inesigibile è adeguatamente coperta dal relativo FCDE accantonato; (i.ii) che lo stesso verrà rideterminato di conseguenza in sede di rendiconto 2023 senza alterazione degli equilibri di bilancio; (ii) si procederà allo stralcio dalle scritture patrimoniali in sede di consuntivo 2023 della somma di euro 3.520.753,00 delle annualità dal 2010 al 2016 per inesigibilità definitiva dei crediti già completamente svalutati; (iii) si disporrà di non procedere ad accertare sia la somma di euro 380.227,00 relativa agli accertamenti annualità 2022 e notificati nel 2023, sia gli interessi per 149.451,80 euro, trattandosi di somme non più dovute, a seguito dell'adesione all'Accordo di ristrutturazione; (iv) si autorizzerà il Dirigente del Servizio Amministrativo LL.PP. e Gestione del Patrimonio, a seguito della modifica del Piano delle acquisizioni e Dismissioni Patrimoniali da parte del Consiglio Comunale ex art 42 del TUEL, costituente previsione in atto fondamentale, ad eventualmente perfezionare la acquisizione dell'immobile Palazzina M e degli altri Immobili anche con la modalità di cessione volontaria, ai sensi dell'articolo 45 DPR 327/2021 nonché alla predisposizione di atto ricognitorio della cessione del contratto rent to buy e della cessione del credito rent to buy;

VISTO il parere favorevole del Collegio dei Revisori dei conti, ai sensi dell'art. 239 del D.lgs 267/2000;

Visti:

- i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 2000, espresso dal Dirigente del Servizio Entrate ;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 2000, espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario;

Visto l'Emendamento presentato dal Consigliere Gianluca Cantergiani allegato alla presente delibera e approvato, come da votazione riportata nell'allegato prospetto, in cui vengono deliberate modifiche al testo dell'allegato A che per tanto, ai fini della presente deliberazione, diviene il nuovo allegato A emendato;

Visto l'esito della votazione effettuato attraverso sistema elettronico riportato nell'allegato prospetto;

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse e gli Allegati richiamati costituiscono parti integranti e sostanziali della presente delibera;
- 2) di prendere atto della dichiarazione della Giunta Comunale adottata con delibera n. 2023/206 del 7/9/2022 , **circa la sussistenza dei presupposti di interesse pubblico per l'adesione all'Accordo di ristrutturazione** dei debiti proposto da Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione ai sensi degli articolo 57 e 60 del D.Lgs 14/2019 *"Codice della crisi di impresa e di insolvenza"* in relazione ai crediti ICI e IMU vantati dal Comune di Reggio Emilia nei confronti di Fantuzzi Immobiliare s.r.l., motivi che, fermo restando il predetto integrale richiamo alla sopra estesa motivazione, afferiscono: (i) **interessi pubblici di carattere urbanistico e territoriale**, trattandosi di accordo pubblico-privato preordinato alla trasformazione del territorio, funzionale alla ulteriore evoluzione della riqualificazione e rigenerazione dell'ambito urbano integrato dall'Area ex Officine Meccaniche Reggiane, sia in relazione a già programmati interventi di riqualificazione, sia quale elemento determinante per la sottrazione della parte dell'Ambito non

ancora riqualificata da STU Reggiane S.p.A. alla situazione di degrado nella quale attualmente versa, favorendo, attraverso il coinvolgimento di nuove risorse finanziarie, il percorso di riqualificazione e rigenerazione urbanistica del territorio; (ii) interessi pubblici di carattere **economico, patrimoniale e finanziario, trattandosi di Accordo che arreca indubbi e notevoli vantaggi finanziari e patrimoniali per il Comune di Reggio Emilia ove giustapposto ad ogni diverso possibile scenario evolutivo della situazione data;**

- 3) di approvare di conseguenza, l'adesione all' Accordo di Ristrutturazione proposto da Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione autorizzando il Dirigente del Servizio Entrata (o in caso di assenza o impedimento dello stesso il Direttore Generale) alla stipula dell'Accordo in conformità al testo e ai relativi allegati uniti in copia alla presente deliberazione , ferma restando altresì la possibilità, per il Dirigente del Servizio che sottoscriverà, di apportare al testo precisazioni, emende, modifiche che non alterino in modo sostanziale i contenuti approvati con la presente deliberazione;
- 4) di approvare la modifica del DUP(Documento Unico di Programmazione) 2023-2025 con l'integrazione del "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni Patrimoniali per il triennio 2023-2025*", come da Allegato E alla presente deliberazione che costituisce previsione in atto fondamentale del Consiglio Comunale ex art 42 del TUEL autorizzando pertanto il Dirigente del Servizio Amministrativo lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, a perfezionare, in periodo successivo all'intervenuta omologa dell'Accordo di ristrutturazione da parte del Tribunale e all'avverarsi della totalità delle condizioni sospensive previste dall'Accordo medesimo, la cessione dell'immobile Palazzina M e degli altri Immobili anche tramite la modalità della cessione volontaria ai sensi dell'articolo 45 DPR 327/2021 nonché a dare corso alla redazione dell'atto ricognitorio della cessione del contratto rent to buy e della cessione del credito rent to buy;
- 5) **di apportare le modifiche al Bilancio di Previsione 2023-2025 , come da Allegati F1 (competenza) ed F2 (CASSA),** parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione al fine di prevedere le corrispondenti voci di bilancio conseguenti alla variazione apportate al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni di cui al punto precedente della presente delibera derivante l'acquisizione degli immobili ceduti al Comune in *datio in solutum* nonché per prevedere l'iscrizione in ogni singola annualità del bilancio nel 2023-2025 in Entrata del credito derivante dalla cessione del credito rent to buy stimato in 40.000,00 euro con corrispondente incremento della voce di Spesa "Altri Fondi e accantonamenti" alla Missione 20 Programma 03 codice Piano dei Conti 1.10.01.99.999,
- 6) di prendere altresì atto che dell' aumento delle previsioni di incasso di Imu ordinaria di 84.000,00 euro annui si terrà conto in sede di ulteriore monitoraggio dello stanziamento complessivo di bilancio, previsto per l'IMU ordinaria che verrà attuato entro Novembre 2023 prima dell'ultima variazione di bilancio dando comunque già fin d'ora atto che la presente proposta di delibera non altera gli equilibri finanziari complessivi del bilancio;
- 7) di autorizzare, successivamente alla intervenuta omologa dell'Accordo di ristrutturazione da parte del Tribunale e all'avverarsi della totalità delle condizioni sospensive previste dall'Accordo, ad effettuare le operazioni contabili di radiazione parziale e incasso dei residui del credito Imu/Ici nonché allo stralcio dalle scritture patrimoniali in sede di rendiconto con conseguente rideterminazione del FCDE , come dettagliate nelle premesse della presente delibera;

Infine il **Consiglio**, in quanto sussistono particolari motivi d'urgenza, per poter procedere alla sottoscrizione dell'accordo in sede notarile, mediante scrittura privata autenticata, possibilmente entro la fine del mese di Settembre 2023, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000 dichiara **immediatamente eseguibile** la suesposta deliberazione, come da votazione effettuata con procedimento elettronico indicato nell'allegato prospetto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IORI Matteo

IL SEGRETARIO GENERALE

GANDELLINI Dr. Stefano