

Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventiquattro** addì **19 (diciannove)** - del mese di **febbraio** alle ore **15:36** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DEL TESTO DI ADDENDUM ALL'ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 15 LEGGE 241/1990 E DELL'ARTICOLO 34 D.LGS. 267/2000 STIPULATO IL 19 GENNAIO 2022 PER LA ISTITUZIONE DEL IV POLO UNIVERSITARIO IN REGGIO NELL'EMILIA ALL'INTERNO DEL PARCO INNOVAZIONE. ADEMPIMENTI RELATIVI E ATTI CONSEGUENTI

	F	PNV	C	A		F	C	A
VECCHI Luca					RUOZZI Cinzia	Si		
AGUZZOLI Claudia Dana	Si				SACCHI Stefano			Si
AGUZZOLI Fabrizio				Si	SALATI Roberto			Si
BASSI Claudio				Si	SORAGNI Paola			Si
BENASSI Giacomo	Si				VARCHETTA Giorgio			Si
BERTUCCI Gianni				Si	VERGALLI Christian	Si		
BRAGHIROLI Matteo	Si				VINCI Gianluca			
BURANI Paolo	Si							
CANTERGIANI Gianluca	Si							
CASTAGNETTI Fausto	Si							
CORRADI Davide	Si							
DE LUCIA Dario								
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			No
MELATO Matteo					DE FRANCO Lanfranco			No
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: **1**
Favorevoli: **18**
Contrari: **0**
Astenuti: **9**
Presenti non votanti: **1**

Presiede: **IORI Matteo**

Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

IL CONSIGLIO COMUNALE**Dato atto che:**

- Con Deliberazione I.D. 242 del 06/12/2021 il Consiglio Comunale ha dato approvazione allo “Schema Atto di Accordo ai sensi dell’articolo 15 legge 8 agosto 1990 n. 241 e dell’articolo 34 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per la istituzione del IV Polo Universitario in Reggio nell’Emilia all’interno del Parco Innovazione nell’ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane”;
- Con la medesima Deliberazione:
 - si autorizzava l’acquisto dell’immobile Capannone 15C sito all’interno del Parco Innovazione - Ex Officine Meccaniche Reggiane con le modalità e tempi fissati nell’Atto di Accordo, per l’importo complessivo, comprensivo degli oneri indotti, di € 10.289.266,47, finanziati per € 8.889.266,47 tramite la contrazione di un Prestito con Cassa Depositi e Prestiti, e per € 1.400.000,00 da quota parte (quota versata al momento del trasferimento) del ricavato vendita del diritto di usufrutto sul medesimo immobile ad UniMoRe;
 - si conferiva mandato al Dirigente del Servizio Finanziario a porre in essere tutti gli atti conseguenti ai fini del perfezionamento del Contratto di Prestito con Cassa Depositi e Prestiti;
 - si conferiva mandato affinché il Sindaco e il Dirigente dell’Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali del Comune, o loro delegati, procedessero, dopo la stipula del mutuo, nelle forme di rito, alla stipula dell’Atto di Accordo in conformità al testo approvato;
- con Determinazione Dirigenziale n.° R.U.D. 1457 del 13/12/2021 il Servizio Finanziario ha adottato “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”, prestito che si è perfezionato con la PEC, assunta agli atti con P.G. N.271421 del 14/12/2021 con la quale CDP Spa, a conclusione della procedura telematica di richiesta e perfezionamento dei prestiti, ha trasmesso al Comune il contratto in originale controfirmato;
- in data 19 gennaio 2022 Comune di Reggio, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, STU Reggiane s.p.a. e Unindustria Reggio Emilia hanno stipulato “*Atto di Accordo ai sensi dell’articolo 15 legge 8 agosto 1990 n. 241 e dell’articolo 34 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per la istituzione del IV Polo Universitario in Reggio nell’Emilia all’interno del Parco Innovazione nell’ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane*” (nel seguito, “*Atto di Accordo*”), Atto di Accordo il cui contenuto deve aversi qui richiamato e trascritto in

ogni sua parte quale elemento presupposto, integrante e costitutivo dell'Addendum il cui testo costituisce Allegato A al presente atto (nel seguito, "Addendum");

- mediante l'Atto di Accordo: (i) il Comune si è impegnato all'acquisto, in costruendo, del Capannone 15C da STU Reggiane s.p.a., per il corrispettivo di euro 9.908.941,33, iva compresa, in funzione dell'insediamento, al suo interno, del IV Polo Universitario in Reggio nell'Emilia; (ii) il Comune, una volta perfezionato l'acquisto, si è impegnato a vendere a UniMoRe il diritto di usufrutto sul medesimo immobile Capannone 15C per una durata di 29 anni solari e per un corrispettivo di euro 4.909.000,00, corrispondente ai prevedibili oneri di manutenzione straordinaria della struttura; (iii) si è prevista la conclusione dei lavori al 31 marzo 2023, il tutto secondo quanto con maggiore dettaglio riportato dalla premessa (I) dell'Addendum, premessa alla quale si rinvia;
- all'Atto di Accordo sono allegati il Progetto Esecutivo dell'intervento di riqualificazione del Capannone 15C e uno Studio di Fattibilità contenente le prime indicazioni, condivise, in ordine alle modifiche da apportare al Progetto Esecutivo in funzione del suo utilizzo quale sede di corsi universitari;
- in periodo successivo alla stipula dell'Atto di Accordo il Comune, STU e UniMoRe hanno dato corso, in contraddittorio con la Direzione Lavori e con l'appaltatore, allo sviluppo di una perizia di variante che declinasse i lavori previsti nello Studio di Fattibilità;
- le fasi di trattativa e di approfondimento progettuale hanno condotto alla approvazione di due modifiche, ai sensi dell'articolo 106 del Codice, al contratto d'appalto per la riqualificazione del Capannone 15C, in particolare: (i) alla modifica contrattuale n. 1 approvata ai sensi dell'articolo 106 comma 1 lettera c) d.lgs. 50/2016 dal Consiglio di Amministrazione di STU con deliberazione n. 205 del 29 novembre 2022, alla quale ha fatto seguito la stipula di un addendum al contratto d'appalto in data 17 gennaio 2023, acquisito al protocollo di STU al n. 22/2023; (ii) alla modifica contrattuale n. 2 approvata ai sensi dell'articolo 106 comma 1 lettera c) e comma 2 d.lgs. 50/2016 dal Consiglio di Amministrazione di STU Reggiane con deliberazione n. 235 in data 18 ottobre 2023, alla quale ha fatto seguito la sottoscrizione di atto di sottomissione da parte dell'appaltatore;
- per effetto delle modifiche approvate ai sensi dell'articolo 106 d.lgs. 50/2016 a seguito di condivisione dei loro contenuti tra il Comune di Reggio Emilia, STU e UniMoRe, l'intervento, in corso di esecuzione, relativo alla riqualificazione architettonica e al recupero funzionale del Capannone 15C quale sede del IV Polo Universitario di UniMoRe in Reggio nell'Emilia, ha subito: (i) un considerevole incremento dell'importo del Quadro Economico rispetto all'importo desumibile dall'Atto di Accordo; (ii) una significativa variazione del cronoprogramma dei lavori dell'Intervento, variazione che ha portato la data prevista per la fine lavori al 31 marzo 2024; (iii) un significativo incremento degli oneri sostenuti e da sostenersi per dare ultimati i lavori di esecuzione delle bonifiche ambientali e delle urbanizzazioni del comparto all'interno del quale è ubicato il Capannone 15C; (iv) un

significativo aumento dei costi finanziari dell'Intervento, in dipendenza dell'incremento dell'importo da finanziare per la realizzazione dell'Intervento, dell'aumento dei tempi di realizzazione dell'Intervento, dell'incremento dei tassi di riferimento, il tutto secondo quanto meglio evidenziato alla premessa (III) dell'Addendum all'Atto di Accordo, premessa alla quale si rinvia;

- si è reso pertanto necessario, anche al fine del ripristino del sinallagma sotteso all'Atto di Accordo, definire tramite uno specifico Addendum: (i) l'entità della variazione in aumento del corrispettivo per l'acquisto della proprietà del Capannone 15C riqualificato; (ii) la modifica del termine previsto per la ultimazione dei lavori di riqualificazione;
- nella determinazione del riequilibrio del sinallagma sotteso all'Atto di Accordo intervengono fattori ulteriori, dei quali di seguito si dà conto;

Dato altresì atto che:

- il Comune ha dato corso ad una nuova progettazione per la realizzazione delle centrali termiche al servizio della "Cattedrale" del Capannone 17 (di imminente acquisto da parte del Comune, secondo quanto a suo tempo pattuito con STU), del Capannone 15C (oggetto di prossimo acquisto da parte del Comune) e del Capannone 15B (destinato a permanere in proprietà di STU), nuova progettazione che prefigura la realizzazione, in luogo di tre distinte centrali termiche, di una centrale termica interconnessa al servizio dei tre Immobili e ubicata su aree tra loro contigue interne al perimetro del Capannone 15B/C, secondo quanto evidenziato alla premessa (IV) dell'Atto di Accordo, alla quale si rinvia per ogni maggiore dettaglio;
- l'intervento predetto è stato previsto e finanziato, per la quota di spettanza del Comune, mediante la deliberazione di questo Consiglio Comunale n. 136 in data 25 luglio 2023 nell'ambito del progetto "Pinqa-Economia lavoro e innovazione";
- si rende necessario formalizzare mediante l'Addendum la condivisione, tra Comune, UniMoRe e STU, delle scelte di cui sopra definendo la loro incidenza sull'assetto proprietario previsto dall'Atto di Accordo;

Considerato che:

- in data 30 ottobre 2023 il Comune di Reggio Emilia, l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, il Centro Ricerche Produzioni Animali, la Fondazione REI e STU Reggiane s.p.a. hanno sottoscritto "Atto di Accordo ai sensi degli articoli 11 e 15 legge 7 agosto 1990 n. 241 per la realizzazione dei progetti di investimento relativi a: (i) espansione, potenziamento e qualificazione tecnologica dei laboratori del Tecnopolo di Reggio Emilia al Parco Innovazione, finalizzati all'attivazione di infrastrutture di ricerca digital sensing equipment (sezione A); (ii) riqualificazione energetica del Tecnopolo di Reggio Emilia (Sezione B), progetti da candidare al "Bando per il potenziamento infrastrutturale dei

Tecnopoli della Regione Emilia Romagna” (nel seguito, “*Atto di Accordo Tecnopolo*”) al fine di ottenere finanziamenti da terzi, non essendo previsto nella programmazione finanziaria del Comune, situazione tuttora vigente;

- l’Atto di Accordo Tecnopolo, secondo quanto più diffusamente illustrato alla premessa (V) dell’Addendum, alla quale si rinvia, prevede, tra il resto, che l’espansione del Tecnopolo venga realizzata all’interno del perimetro del Capannone 15B/C (area foglio 136, particella 120), su un’area che l’Atto di Accordo prevede sia in comproprietà tra il Comune e STU, concessa in cossufrutto a UniMoRe;
- si rende pertanto necessario, tramite l’Addendum, disciplinare: (i) l’acquisto, da parte del Comune, della piena proprietà dell’area sulla quale è prevista la realizzazione dell’espansione del Tecnopolo; (ii) l’assenso di UniMoRe alla riduzione dell’area assegnata in cossufrutto; (iii) il differenziale del corrispettivo derivante dall’acquisto, da parte del Comune, della piena proprietà dell’area, differenziale determinato, sulla base di una perizia di stima asseverata, nell’importo di euro 14.126,70;

Considerato altresì che:

- STU Reggiane s.p.a., secondo quanto più diffusamente evidenziato alla premessa (VI) dell’Addendum, alla quale si rinvia, ha programmato, su un’area interna al Capannone 15B/C, in immediata contiguità rispetto alla prospettata estensione del Tecnopolo, la realizzazione di nuovo edificio da destinare all’insediamento di centri di ricerca, di start up e spin-off di impresa, di attività ad alto contenuto di innovazione e ricerca, edificio da affiancare alle strutture già attive all’interno sia del Capannone 15B che dell’intero Parco Innovazione;
- il nuovo edificio programmato da STU è previsto venga realizzato su una porzione dell’area foglio 136 particella 120, area che l’Atto di Accordo prevede sia in comproprietà tra il Comune e STU, concessa in cossufrutto a UniMoRe;
- si rende pertanto necessario disciplinare, tramite l’Addendum: (i) lo stralcio dall’immobile Capannone 15B/C dell’area sulla quale è prevista la realizzazione, da parte di STU, con finanziamenti propri, dell’edificio di cui sopra, area destinata a permanere in proprietà di STU; (ii) l’accettazione da parte del Comune e di UniMore dello stralcio predetto; (iii) l’entità della riduzione del corrispettivo da pagarsi da parte del Comune per l’acquisto del Capannone 15B/C conseguente allo stralcio dell’area predetta, riduzione determinata, sulla base di perizia di stima asseverata, nell’importo di euro 93.291,00;

Dato atto che:

- in data 29 novembre 2023 STU Reggiane e Pallacanestro Reggiana s.r.l. hanno stipulato contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto il trasferimento da STU Reggiane a Pallacanestro Reggiana della proprietà del Capannone 15A, censito catastalmente al

foglio 136 particella 30, destinato ad ospitare la futura “*Casa Biancorossa*”;

- il progetto della “*Casa Biancorossa*” è potenzialmente in grado di ulteriormente migliorare l’attrattività e il livello delle dotazioni sportive della Città di Reggio Emilia, di creare potenziali sinergie con realtà in essere e con iniziative in corso di attivazione, di fare sistema nella creazione di una cittadella dello sport, di diffondere la cultura dello sport, dell’aggregazione, della coesione solidale, della comunità ad essa immanente, e, dunque, è un progetto coerente con le finalità e la caratterizzazione che il Comune e STU hanno inteso attribuire alla riqualificazione dell’Area ex Officine Meccaniche Reggiane e alla istituzione in essa del Parco Innovazione;
- in ragione della prevista realizzazione, in conformità al PUMS, di una pista ciclabile lungo il perimetro sud dell’Area Reggiane, a ridosso dell’area occupata dalla ferrovia, si rende necessario, per consentire l’accesso e il recesso dall’area pertinenziale sud del Capannone 15A, costituire servitù di passaggio a favore di questa e a gravare il terreno foglio 136 particella 30, attualmente in proprietà di STU e destinato ad essere trasferito in proprietà del Comune per effetto dell’Atto di Accordo;
- si rende di conseguenza necessario al fine di dare compiuta attuazione a quanto disposto dagli atti contrattuali e di pianificazione sopra richiamati, porre in essere quanto opportuno affinché, novando parzialmente l’Atto di Accordo, sia prevista la costituzione della predetta servitù di passaggio, a piedi e con ogni mezzo, in favore dell’area pertinenziale del Capannone 15A;

Considerato che:

- mediante comunicazione ricevuta agli atti del Comune in data 21 giugno 2022 al numero PG 155242, STU Reggiane ha trasmesso una relazione, avente ad oggetto “*Aggiornamento del Piano di sviluppo degli interventi per l’attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana “PRU_IP – Bando Periferie – Reggiane/Santa Croce*” volta a documentare la richiesta rivolta al Comune di stanziare le risorse finanziarie necessarie per il completamento dell’intervento sul Capannone 15C, da destinarsi alla istituzione del IV Polo Universitario in Reggio nell’Emilia;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 178 I.D. in data 27 novembre 2023, avente ad oggetto “*Variazione al bilancio 2023/2025, al D.U.P. e ai relativi allegati. Ultimo assestamento*”, questo Consiglio Comunale ha disposto, in relazione all’acquisto della proprietà del Capannone 15C, di sommare all’importo, già stanziato per l’anno 2023, pari a euro 10.289.266,47 l’importo di euro 2.542.670,17, già previsto nell’esercizio 2025 dalla precedente programmazione, anticipandone la previsione all’esercizio 2024 e portando così ad euro 12.831.936 lo stanziamento complessivo, al lordo degli oneri connessi e conseguenti, per l’acquisto della proprietà del Capannone 15C, in uno con la proprietà o la comproprietà delle ulteriori aree ad esso contigue;

- con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.° 188 e 189 del 19/12/2023 aventi ad oggetto rispettivamente “*APPROVAZIONE DELLA NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2024-2026 E RELATIVI ALLEGATI PARTE INTEGRANTE*”, comprendente il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali”, e “*APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2024-2026 E RELATIVI ALLEGATI*” sono state confermate e riscritte nell’esercizio finanziario 2024 le poste di cui al capoverso precedente;
- STU Reggiane ha preso atto delle determinazioni del Comune di Reggio Emilia, constatando come l’incremento dello stanziamento a bilancio si collochi ad un livello considerevolmente inferiore rispetto al costo, accertato e asseverato, sostenuto e da sostenersi da STU Reggiane s.p.a., per la riqualificazione del Capannone 15C;
- STU Reggiane, avendone verificato la sostenibilità sulla base del proprio piano economico finanziario, ha ritenuto, dandone anche formalmente conto, di correttamente interpretare gli obiettivi che sono stati indicati statutariamente alla società contribuendo finanziariamente e patrimonialmente all’ulteriore, fondamentale, sviluppo del Parco Innovazione rappresentato dall’insediamento al suo interno del IV Polo Universitario della Città di Reggio Emilia, insediamento che, oltre al valore intrinseco che gli è proprio, integra un volano di potenziale sviluppo dell’area ex Officine Meccaniche Reggiane in termini, evidenti, di ulteriore attrattività, di consolidamento dei lusinghieri risultati conseguiti nel primo decennio dall’insediamento, di evoluzione qualitativa del Parco Innovazione;
- pertanto STU Reggiane, in continuità con quanto praticato in occasione della determinazione, attuata con l’Atto di Accordo, del corrispettivo per la vendita (corrispettivo che, per le medesime ragioni sopra viste, è stato determinato in un importo significativamente inferiore rispetto al costo all’epoca stimato per la costruzione dell’edificio e per la realizzazione delle opere accessorie), ha ritenuto di poter investire ulteriori risorse proprie, recepite anche da FOI e finanziamento ad hoc per centrali termiche, nello sviluppo del Parco Innovazione e, dunque, di poter proporre al Comune che il corrispettivo per l’acquisto dell’Immobile Capannone 15C sia determinato, in funzione del comunque necessario riequilibrio del sinallagma sotteso all’acquisto del Capannone 15C, nel complessivo importo di euro 12.362.395,00, iva compresa, dando atto che: (i) il corrispettivo proposto è significativamente inferiore al costo di costruzione dell’Immobile Capannone 15C, attestato da relazione asseverata allegata alla proposta; (ii) la differenza di costo viene mantenuta da STU a proprio carico, nel perseguimento dei propri obiettivi imprenditoriali e della mission statutaria;
- le somme stanziare nel Bilancio di Previsione ricomprendono, oltre al corrispettivo di acquisto sopraccitato, la stima degli oneri indotti posti a carico dell’acquirente di € 469.541,64 effettuata sulla base delle indicazioni fornite dal Servizio Patrimonio, oneri quantificati in via definitiva in € 460.300,00 di cui 9.800,00 per onorario notarile ed €

450.500,00 a titolo di imposte e tasse (Imposta di Registro, Imposta ipotecaria, Imposta catastale, Imposta di Bollo, Tassa Archivio Notarile, Tassa ipotecaria), come da preventivo fornito dal Notaio incaricato agli atti con P.G. n.°2024/41964 del 15/02/2024;

- STU Reggiane, con atto in data 05/02/2024 prot. 87, ricevuto dal Comune al PG 33727 del 06/02/2024 e da UniMoRe al Protocollo 2024-UNMRCLE-0036717 del 06/02/2024, sulla base delle sopra riportate considerazioni, ha proposto alle Parti: (i) di modificare in aumento il corrispettivo per l'acquisto, da parte del Comune, della proprietà dell'Immobile Capannone 15C, determinando l'Importo Contrattuale in euro 12.362.395,00, iva compresa, con un aumento dell'Importo Contrattuale proposto rispetto a quanto previsto dall'Atto di Accordo pari a euro 2.453.453,66; (ii) di modificare in aumento il termine previsto dall'Atto di Accordo per la ultimazione dei lavori di riqualificazione e rigenerazione dell'Immobile Capannone 15C, portandolo dal 31 marzo 2023 al 31 marzo 2024; (iii) di condividere e confermare la scelta avente ad oggetto l'esecuzione di una centrale termica interconnessa posta al servizio del Capannone 17 stralcio 2 "Cattedrale", del Capannone 15C, del Capannone 15B, da realizzarsi in aree interne al perimetro del Capannone 15C; (iv) di novare parzialmente l'Atto di Accordo prevedendo che: (iv.i) il Comune acquisti da STU la piena proprietà dell'area sulla quale è prevista l'estensione del Tecnopolo; (iv.ii) UniMoRe acconsenta alla riduzione dell'area il cui cousufrutto le è stato promesso in vendita con l'Atto di Accordo, escludendo dalla vendita del diritto di usufrutto l'area predetta; (iv.iii) il corrispettivo dovuto dal Comune a STU per l'acquisto dell'Immobile venga variato in aumento nell'importo di euro 14.126,70; (iv.iv) sia definito tra il Comune e UniMoRe se (e se sì, in che termini) la riduzione di cui al romanino (iv.ii) spieghi effetti sul corrispettivo della vendita del diritto di usufrutto; (v) di novare parzialmente l'Atto di Accordo prevedendo che: (v.i) l'area, sulla quale STU ha programmato di realizzare un nuovo edificio venga stralciata dall'immobile oggetto del contratto preliminare di compravendita e permanga in piena proprietà di STU Reggiane, rinunciando il Comune di Reggio Emilia all'acquisto della sua comproprietà; (v.ii) UniMoRe rinunci conseguentemente all'acquisto del diritto di usufrutto sull'area di cui al precedente romanino (v.i); (v.iii) il corrispettivo dovuto dal Comune a STU per l'acquisto dell'Immobile venga variato in riduzione per l'importo di euro 93.291,00; (v.v) venga definito tra il Comune e UniMoRe l'equilibrio sinallagmatico conseguente alla parziale novazione dell'oggetto del contratto preliminare di vendita di usufrutto; (vi) di prevedere la costituzione di una servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo in favore del terreno foglio 136 particella 30 a gravare il terreno foglio 136 particella 123, dando atto della assenza di alcuna incisione significativa del valore delle aree derivante da detta costituzione di servitù che possa giustificare una modifica dei corrispettivi già previsti dall'Atto di Accordo; (viii) di novare parzialmente il Secondo Luogo (B) dell'Atto di Accordo indicando l'Importo Contrattuale per l'acquisto della proprietà dell'Immobile Capannone 15C, nella configurazione assunta all'esito della accettazione della Proposta, nel

complessivo importo di euro 12.362.395,00, comprensivo di iva;

Dato atto che:

- la proposta formulata da STU è stata oggetto degli opportuni approfondimenti istruttori da parte del Comune, in primo luogo in ordine alla congruità dell'importo proposto per l'adeguamento sinallagmatico dell'Importo Contrattuale a suo tempo pattuito per l'acquisto della proprietà dell'Immobile Capannone 15C;
- gli approfondimenti sono confluiti in una *"Relazione tecnica finalizzata all'aggiornamento della valutazione della congruità del prezzo di acquisto da parte del Comune di Reggio Emilia a STU Reggiane e conseguente proposta di modifica dell'Atto di Accordo, in particolare del Secondo Luogo (B) Preliminare di contratto di vendita della proprietà dell'immobile denominato Capannone 15C da STU Reggiane s.p.a. al Comune di Reggio Emilia"* elaborata dal Dirigente Coordinatore Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali del Comune di Reggio Emilia, rassegnata in atti al PG 35130 in data 07/02/2024, relazione che analizza i profili contenutistici della proposta approfondendo le singole questioni rilevanti ai fini dell'istruttoria e, in particolare: (i) analizza tecnicamente l'aggiornamento della valutazione della congruità del prezzo di acquisto del Capannone 15C, individuando le detrazioni da apportare al costo di costruzione complessivo; (ii) esamina, sotto il profilo patrimoniale e dei valori incidenti sul corrispettivo, le conseguenze derivanti dalla scelta di realizzare, all'interno del perimetro del Capannone 15B/C, l'estensione del Tecnopolo e un nuovo edificio per l'insediamento di attività di ricerca; (iii) esamina le modifiche alle intese pregresse connesse alla realizzazione della pista ciclopedonale all'interno del PRU_IP.1a e alla conseguente realizzazione di un accesso veicolare al servizio delle aree poste a sud del Capannone 15/A; (iv) attesta la congruità della proposta di aggiornamento del corrispettivo per l'acquisto del Capannone 15C e ne valuta la coerenza con le risorse finanziarie previste nel bilancio del Comune;
- la relazione conclude: (i) la richiesta di adeguamento dell'Importo Contrattuale per la vendita dell'Immobile, tenendo conto dei criteri utilizzati al momento della conclusione dell'Atto di Accordo e del fatto che l'importo proposto è inferiore al costo di costruzione effettivamente sostenuto, deve ritenersi congrua; (ii) il medesimo importo contrattuale è compatibile con lo stanziamento a bilancio, sì che può essere determinato in via definitiva nella complessiva somma di euro 12.362.395,00;
- i contenuti della predetta Relazione Tecnica sono stati in ogni loro parte confermati da elaborato rassegnato dal Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio con atto in data 13 febbraio 2024 P.R. n. 39913 a firma della Dirigente del Servizio e del Funzionario Istruttore;
- gli approfondimenti istruttori hanno altresì confermato, con riferimento a quanto evidenziato dall'Atto di Accordo, la sussistenza delle speciali ed eccezionali circostanze di cui alla

vigente disciplina normativa che consentono al Comune, anche all'esito dell'adeguamento dell'Importo Contrattuale, di procedere ad acquisto per trattativa privata da STU Reggiane s.p.a. della proprietà dell'Immobile, e ciò in principale ragione della valenza strategica, di prioritario interesse pubblico, connessa all'insediamento del IV Polo Universitario della Città di Reggio Emilia all'interno del Parco Innovazione;

- il Parco Innovazione e, al suo interno, il Capannone 15C, rappresentano un unicum, privo di alternative anche soltanto simili, per l'insediamento del IV Polo Universitario di Reggio nell'Emilia, e ciò anche in relazione all'ulteriore e sinergico impulso che detto insediamento potrà offrire per il consolidamento, l'ampliamento all'intera area e lo sviluppo di quel programma di trasformazione, riqualificazione e rigenerazione urbana dell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane che il Piano Urbanistico Generale del Comune di Reggio Emilia ha raccolto e confermato quale linea strategica di livello primario nella pianificazione urbana della Città;

Dato altresì atto che:

- il Comune, in considerazione del prioritario interesse pubblico sotteso alla creazione del IV Polo Universitario, all'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accordo ha ritenuto, nel perseguimento delle finalità statutarie e di mandato, di richiedere, per la vendita a UniMoRe dell'usufrutto sull'Immobile, un prezzo che fosse relazionato esclusivamente, nella sua determinazione quantitativa: (i) al ristoro dei prevedibili oneri da sostenersi da parte del Comune per la esecuzione, nel corso del tempo, dei residuali interventi di manutenzione straordinaria posti a carico del proprietario dall'articolo 1005 codice civile, determinati prognosticamente e in via analogica; (ii) al pagamento del prezzo con modalità rateale lungo l'intero arco di durata dell'usufrutto;
- il d.p.r. 13 settembre 2005 n. 296 "*Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione di beni immobili appartenenti allo Stato*", nel disciplinare le concessioni e le locazioni a titolo gratuito di beni immobili in proprietà pubblica, prevede, agli articoli 9 e 10, che possano essere oggetto di concessione a titolo gratuito, per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale, in favore delle Università, tra gli altri, gli edifici scolastici, per scopi didattici e di ricerca, con oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione a carico delle medesime Università;
- questo Comune, in ragione della prevista destinazione quale edificio scolastico per funzioni universitarie impressa all'Immobile nonché del vincolo, che UniMoRe ha assunto con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo, al mantenimento di dette funzioni per l'intera durata dell'usufrutto, ha ritenuto, con la stipula dell'Atto di Accordo, di non avvalersi degli ordinari criteri di calcolo (potenziale reddito atteso dall'Immobile) per la determinazione del prezzo di vendita dell'usufrutto, reputando rispondente a prioritario interesse pubblico, anche in analogia a quanto previsto dalla disciplina normativa per gli immobili dello Stato, il limitare il

prezzo di acquisto del diritto ad un importo sostanzialmente corrispondente al prevedibile onere da sostenersi per la realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria, onere che, in ipotesi di concessione gratuita, Università dovrebbe accollarsi integralmente;

- questo Comune, mediante l'Atto di Accordo, ha pertanto ritenuto congruo determinare per la vendita a UniMoRe del diritto di usufrutto sull'Immobile per una durata di 29 (ventinove) anni, un prezzo pari a complessivi euro 4.909.000;
- la congruità e sostenibilità economico-finanziaria del prezzo per la vendita del diritto di usufrutto determinato, in relazione ai prevedibili oneri da sostenersi nel corso del periodo di durata dell'usufrutto in dipendenza del disposto dell'articolo 1005 codice civile, è stata attestata, anteriormente alla stipula dell'Atto di Accordo, dal Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune con Relazione di stima in data 19 novembre 2021 PG 252287, atto che così conclude: *“l'importo di euro 4.909.000,00 ancorché corrisposto a rate, risulta sufficientemente conveniente se considerato come contributo economico volto a “rimborsare” le spese di manutenzione straordinaria dei fabbricati ceduti in usufrutto, che il Comune dovrà prevedere e sostenere per tutta la durata dello stesso.”*;
- UniMoRe, anche dando attuazione a quanto deliberato dal proprio Consiglio di Amministrazione, anteriormente alla stipula dell'Atto di Accordo, ha acquisito a propria volta perizia di stima asseverata in ordine alla congruità del prezzo indicato dal Comune per la vendita del diritto di usufrutto, perizia che ha concluso per la ampia congruità del prezzo medesimo, secondo quanto attestato dalla Direzione Tecnica di Ateneo e comunicato dal Rettore al Comune di Reggio Emilia con atto prot. 289796 in data 6 dicembre 2021;
- i parametri utilizzati in occasione della stipula dell'Atto di Accordo per la determinazione del prezzo di vendita del diritto di usufrutto, escludono, in ragione della loro natura, che il medesimo prezzo possa subire variazioni in dipendenza di quanto disciplinato tramite l'Addendum, posto che le modifiche disposte tramite questo afferiscono elementi (l'Importo Contrattuale; le superfici inedificate oggetto di trasferimento; l'ottimizzazione della soluzione esecutiva per le centrali termiche; la costituzione di una servitù di passaggio) che non determinano ricadute di sorta in ordine ai prevedibili oneri di manutenzione straordinaria degli immobili ceduti in usufrutto e, dunque, non costituiscono presupposto per una modifica, sotto questo profilo, delle intese raggiunte mediante l'Atto di Accordo;

Considerato che:

- gli oneri derivanti dall'impegno all'incremento dell'importo contrattuale per l'acquisto dell'Immobile da STU Reggiane s.p.a. (comprendenti il prezzo, l'imposta sul valore aggiunto, le ulteriori imposte e tasse gravanti sul trasferimento, sulla sua registrazione, sulla sua trascrizione, gli oneri notarili) trovano copertura finanziaria tramite accensione di un nuovo mutuo presso Cassa Depositi e Prestiti per un importo massimo, in sorte capitale,

pari a euro 2.533.428,53_, essendo la restante quota già finanziata per € 8.889.266,47 con il citato mutuo Cassa Depositi e Prestiti, Pos. 6208844, e per € 1.400.000,00 mediante prima rata delle vendita di usufrutto, importo garantito da fideiussione a prima richiesta rilasciata da primario Istituto di Credito, consegnata all'atto della stipula e rinnovata ed estesa in funzione del presente Accordo, come risulta in parte entrata nel Bilancio di Previsione 2024 ai capitoli 9702/0 (accertamento 2021/1095 ad oggetto "operazioni per la gestione prestiti secondo i principi contabili, inerenti l'accensione di un mutuo a lungo termine con cassa ddpp spa, per acquisto dell'immobile denominato capannone 15c all'interno del parco innovazione - ex officine meccaniche reggiane - pos. 6208844") e al capitolo 9530/40 ad oggetto "alienazione di diritti reali per usufrutto immobile capannone C riqualificazione e destinazione universitaria";

Considerato che:

- ai sensi dell'articolo 15 del L. 7 agosto 1990 n. 241 le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;

Ritenuto che:

- sia pertanto necessario disciplinare, tramite specifico Addendum all'Atto di Accordo tra Comune di Reggio Emilia, UniMoRe e STU Reggiane s.p.a. le modalità attraverso le quali adeguare alcuni tra i contenuti dell'Atto di Accordo per l'istituzione del IV Polo Universitario in Reggio nell'Emilia all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane;

Ritenuto altresì che:

- sussistano i presupposti, per le ragioni tutte esplicitate nelle precedenti premesse: (i) per deliberare l'approvazione dell'Addendum all'Atto di Accordo, ravvisandone la coerenza con gli obiettivi di interesse pubblico individuati e la conformità alla disciplina normativa; (ii) per deliberare in merito alla adozione e alla assunzione della totalità degli atti conseguenti necessari per darvi attuazione;

Ritenuto inoltre di:

- sottoporre all'approvazione, quale allegato A al presente atto, il testo dell'Addendum all'Atto di Accordo, comprensivo dei suoi Allegati, Allegati che, ad esso non uniti materialmente, sono conservati agli atti del Comune al P.G. n° 2024/41915 del 15/02/2024:
 - Allegato 1: elaborato planimetrico contenente la rappresentazione grafica della allocazione dell'area sulla quale STU realizzerà l'edificio per i centri di ricerca;
 - Allegato 2: elaborato planimetrico contenente la rappresentazione grafica del sedime

- sul quale verrà ad insistere la servitù di passaggio in favore del Capannone 15A;
- Allegato 3: relazione asseverata avente ad oggetto il costo di costruzione dell'immobile Capannone 15C;
 - Allegato 4: perizia di stima asseverata afferente i valori dell'area sulla quale è prevista l'estensione del Tecnopolo e dell'area sulla quale è prevista la realizzazione dell'edificio per i centri di ricerca;
 - Allegato 5: elaborato planimetrico costituente Allegato E all'Atto di Accordo Tecnopolo, contenente la individuazione grafica dell'area per la estensione del Tecnopolo;
 - Allegato 6: elaborato grafico relativo alle aree destinate alla realizzazione della centrale termica;
 - Allegato 7: Elaborato planimetrico contenente la rappresentazione grafica della allocazione dei P1 al servizio del Capannone 15C;
 - Allegato 8: Relazione Tecnica di aggiornamento della valutazione di congruità del prezzo d'acquisto Capannone 15C;
- dare atto che l'impatto finanziario a carico del Comune di cui ai punti precedenti si sostanzia in un importo pari a euro 12.822.695,00 necessario per l'acquisto dell'Immobile, importo che trova copertura finanziaria per € 8.889.266,47 nel citato mutuo Cassa Depositi e Prestiti contratto nel 2021, Pos. 6208844, e per € 1.400.000,00 mediante prima rata della vendita di usufrutto, importo garantito da fidejussione a prima richiesta rilasciata da primario Istituto di Credito, e per la restante quota di € 2.533.428,53 troverà copertura finanziaria tramite accensione di un nuovo Mutuo presso Cassa Depositi e Prestiti, come risulta in parte Entrata del Bilancio di Previsione 2024-26, al capitolo 10723 "Mutui Cassa Depositi e Prestiti";
 - dare atto che ai sensi dell'articolo 200 del TUEL la delibera di Variazione del Bilancio Pluriennale 2023-2025 n. 178 I.D. in data 27 novembre 2023 così come il bilancio di previsione 2024-2026 ha previsto la copertura degli oneri finanziari delle rate del mutuo sul Bilancio Pluriennale e che non si prevedono altri oneri indotti sulla parte corrente del Pluriennale essendo la manutenzione ordinaria e le spese condominiali poste a carico dell'usufruttuario;
 - dare mandato ai Dirigenti competenti per l'inoltro della Domanda di Prestito a Cassa Depositi e Prestiti e per la stipula degli atti conseguenti;

Visti :

- gli atti pregressi assunti da questa Amministrazione qui richiamati;
- i pareri di cui all'articolo 49 comma 1 d.lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica e contabile e la Relazione di Stima e valutazioni di competenza del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, che si allegano alla presente deliberazione;
- gli articoli 42, 120, 179 e 183 del T.U.E.L. approvato con d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

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

DELIBERA

1. di approvare il testo dell'Addendum all'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 stipulato in data 19 gennaio 2022 per la istituzione del IV Polo Universitario in Reggio nell'Emilia all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane, nel testo che si allega al presente atto a costituirne parte integrante quale Allegato A, in uno con i suoi Allegati elencati in premessa, ad esso materialmente non uniti e agli atti del Comune;
2. di dare atto che, con quanto previsto al Secondo Luogo (B) – Contratto Preliminare di vendita del Diritto di proprietà dell'Atto di Accordo come modificato dall'Addendum il cui testo è approvato con il partito di deliberazione 1 della presente delibera, il Consiglio Comunale, organo competente ai sensi dell'articolo 42, 2° comma, lettera "l" del D.Lgs. 267/2000, conferma l'autorizzazione all'acquisto dell'immobile Capannone 15C sito all'interno del Parco Innovazione – Ex Officine Meccaniche Reggiane come meglio descritto nell'Atto di Accordo stesso, anche alle condizioni, con le modalità e nei tempi previsti dall'Addendum il cui testo è approvato con la presente deliberazione;
3. di dare atto che, come meglio precisato nelle premesse della presente deliberazione, nel DUP e nel Bilancio di Previsione 2024/2026, si è prevista la copertura finanziaria del complessivo investimento di euro 12.822.695,00 ed in particolare: (i) tramite il ricavato del Prestito Pos. 6208844 contratto con Cassa Depositi e Prestiti nel 2021, per un importo pari a euro 8.889.266,47; (ii) tramite l'entrata per 1.400.000,00 euro derivante dal pagamento da parte di UniMoRe della prima rata di prezzo per la vendita del diritto di usufrutto, pagamento garantito da contratto autonomo di garanzia; (iii) tramite la contrazione di un ulteriore Prestito con Cassa Depositi e Prestiti per un importo pari a euro 2.533.428,53;
4. di dare atto che gli oneri finanziari dei prestiti di cui al punto 3, ai sensi dell'articolo 200 del D.Lgs. 267/2000, trovano collocazione nel Bilancio di Previsione 2024-2026;
5. di dare atto che l'inoltro della Domanda di prestito presso Cassa Depositi e Prestiti da parte del Dirigente competente, nonché l'adozione degli atti contabili e gestionali conseguenti, verrà avviata a seguito della presente approvazione;
6. di conferire mandato affinché il Sindaco e il Direttore dell'Area Competitività e Innovazione Sociale del Comune, o loro delegati, procedano, nelle forme di rito, alla stipula

dell'Addendum all'Atto di Accordo in conformità al testo qui approvato, con facoltà di apportare eventuali precisazioni, rettifiche o lievi variazioni formali e non sostanziali che non modifichino in concreto il costituendo rapporto convenzionale;

7. di dare atto che la stipula dell'Addendum all'Atto di Accordo di cui al testo Allegato A, potrà essere perfezionata soltanto successivamente alla concessione del prestito da parte di Cassa Depositi e Prestiti.

Infine il **Consiglio**, in quanto sussistono particolari motivi d'urgenza, onde porre in atto celermente i presupposti per dare corso alle successive fasi di attuazione di quanto deliberato; 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