

Proponente: 37.A
Proposta: 2024/729

del 15/04/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 407

del 15/04/2024

FINANZIARIO

Dirigente: PRANDI Dr.ssa Monica

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE A CONTRARRE UN PRESTITO CON LA CASSA DEPOSITI E PRESTITI PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DENOMINATO CAPANNONE 15C ALL'INTERNO DEL PARCO INNOVAZIONE - EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE; FINANZIAMENTO QUOTA INTEGRAZIONE PREZZO DI CUI ALL'ADDENDUM ALL'ATTO DI ACCORDO APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 25 DEL 19/02/2024

COMUNE DI REGGIO EMILIA
SERVIZIO FINANZIARIO
IL DIRIGENTE

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

PREMESSO 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", del quale si evidenziano i seguenti punti:
 - mediante l'Atto di Accordo 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 e al contempo, 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, oltre imposte, dei quali 1,4 milioni da versarsi contestualmente all'atto di compravendita. Per questo importo UniMoRe ha fornito idonea garanzia costituita da fidejussione bancaria, stipulata con primario Istituto di Credito, rispondente ai requisiti di contratto autonomo di garanzia;

- all'Atto di Accordo erano 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;

- trattandosi di Immobile promesso in vendita, al momento ancora in via di riqualificazione e rigenerazione, le parti convenivano nel *Secondo Luogo (B) Contratto preliminare di vendita del diritto di proprietà* dell'Atto di Accordo che le indicazioni risultanti dallo Studio di Fattibilità e dal Progetto Esecutivo potessero subire modificazioni e variazioni mai sostanziali, in relazione a necessità costruttive oggettive e cogenti, di natura esclusivamente tecnica, suggerite dalle regole dell'arte, ai fini della migliore esecuzione dell'opera, nonché conseguenti ad indicazioni dello stesso Comune o di altri Enti Pubblici, ovvero ancora conseguenti ad esigenze progettuali emerse in sede di trasposizione dello Studio di Fattibilità nel Progetto Esecutivo. STU e il Comune pattuivano che eventuali modifiche o varianti al Progetto Esecutivo, come integrato e modificato dallo Studio di Fattibilità, dovessero essere condivise e approvate da STU, Comune di Reggio nell'Emilia e UniMoRe, dopo aver concordato le opportune variazioni del prezzo di acquisto della proprietà dell'Immobile e del diritto di usufrutto sull'Immobile;

- successivamente 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 istruite dal RUP, Dirigente Coordinatore Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali, hanno condotto alla approvazione di due modifiche, ai sensi dell'articolo 106 del Codice, al contratto d'appalto per la riqualificazione del Capannone 15C; per effetto delle modifiche approvate a seguito di condivisione dei loro contenuti tra il Comune di Reggio Emilia, STU e UniMoRe, l'intervento ha subito un considerevole incremento dell'importo del Quadro Economico rispetto all'importo desumibile dall'Atto di Accordo e una significativa variazione del cronoprogramma dei lavori dell'Intervento, variazione che ha portato la data prevista per la fine lavori al 31 marzo 2024;
- mediante comunicazione ricevuta agli atti del Comune in data 21 giugno 2022 al numero PG 155242, STU Reggiane ha trasmesso al RUP 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. 188 del 20/12/2022, con la quale sono stati approvati il bilancio di previsione finanziario 2023-2025, la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2023-2025 e relativi allegati, fra i quali l'elenco "Investimenti non ricompresi nel Piano Triennale dei LL.PP. 2023-2025", è stata stanziata la somma di € 2.453.453,67, a titolo di Contributo a STU Reggiane SPA per aggiornamento piano di sviluppo interventi di iniziativa pubblica P.R.U./IP Bando Periferie-Reggiane/Santa Croce, da finanziarsi con mutuo Cassa DDPP, dei quali € 1.720.000,00 previsti sull'annualità 2024 ed € 733.453,67 sull'annualità 2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 178 del 27/11/2023, avente ad oggetto "Variazione al bilancio 2023/2025, al D.U.P. e ai relativi allegati. Ultimo assestamento", il Consiglio Comunale ha disposto l'anticipo al 2024 della quota prevista sull'annualità 2025 e

l'integrazione di € 89.216,50, corrispondente all'aumento di imposte ipotecaria e catastale. All'importo già stanziato per l'acquisto dell'immobile ai sensi del citato Atto di Accordo stipulato tra le parti in data 19 gennaio 2022, pari a euro 10.289.266,47, si somma pertanto l'importo di euro 2.542.670,17, portando così ad euro **12.831.936,64** lo stanziamento complessivo, al lordo degli oneri connessi e conseguenti, per l'acquisto della proprietà del Capannone 15C, suddivisi tra € 12.362.395,00, iva compresa, quale corrispettivo di acquisto, ed € 469.541,64 per oneri indotti (onorario notarile, Imposta di Registro, Imposta ipotecaria, Imposta catastale, Imposta di Bollo, Tassa Archivio Notarile, Tassa ipotecaria), stimati sulla base delle indicazioni fornite dal Servizio Patrimonio e da determinarsi in via definitiva ad opera del notaio rogante;

- 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, con atto in data 05/02/2024 prot. 87, ricevuto dal Comune al PG 33727 del 06/02/2024 sulla base delle sopra riportate considerazioni, ha proposto alle Parti di disciplinare, tramite Addendum all'originario Atto di Accordo la modifica, in aumento, del 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;

DATO ATTO CHE:

- la proposta formulata da STU è stata oggetto degli opportuni approfondimenti istruttori da parte del Comune, 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 attesta la congruità della proposta di aggiornamento del corrispettivo per l'acquisto del Capannone 15C, 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;

- i contenuti della predetta Relazione Tecnica sono stati 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;

- in relazione al valore del diritto di usufrutto, i parametri utilizzati in occasione della stipula dell'Atto di Accordo per la definizione del prezzo di vendita, importo sostanzialmente corrispondente 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, onere che, in ipotesi di concessione gratuita, Università avrebbe dovuto accollarsi integralmente, tenuto conto di quanto disciplinato tramite l'Accordo medesimo, non comportano la variazione del prezzo, posto che le modifiche disposte tramite l'Addendum afferiscono elementi che non determinano ricadute in ordine ai prevedibili oneri di manutenzione straordinaria degli immobili ceduti in usufrutto;

- con **provvedimento I. D. n. 25 del 19/02/2024** il Consiglio Comunale ha deliberato 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, confermando l'autorizzazione all'acquisto dell'immobile Capannone 15C sito all'interno del Parco

Innovazione – Ex Officine Meccaniche Reggiane con le modalità e nei tempi previsti dall'Addendum, nell'importo complessivo di euro 12.822.695,00 di cui **€ 12.362.395,00 quale nuovo corrispettivo di acquisto**, fino ad € 9.800,00 per onorario notarile e fino ad € 450.500,00 a titolo di imposte e tasse (Imposta di Registro, Imposta ipotecaria, Imposta catastale, Imposta di Bollo, Tassa Archivio Notarile, Tassa ipotecaria), dando atto che l'investimento complessivo trova copertura:

- quanto ad € 8.889.266,47 tramite il ricavato del Prestito Pos. 6208844 contratto con Cassa Depositi e Prestiti nel 2021 (Accert. 2021/1095 sul capitolo Cap. 9702/0, cui corrisponde l'impegno di spesa 2024/1722 sul capitolo U.42101/15 ad oggetto: *prenotazione impegno di spesa per acquisto dell'immobile denominato capannone 15c all'interno del parco innovazione - ex officine meccaniche reggiane - pos. 6208844*)
- quanto ad € 1.400.000,00 tramite l'entrata 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, come risulta in parte entrata del Bilancio di Previsione 2024-26, annualità 2024, dagli stanziamenti del capitolo 9530/40 *“alienazione di diritti reali per usufrutto immobile capannone C riqualificazione e destinazione universitaria”*, cui corrispondono gli stanziamenti di spesa al capitolo 42101/16 *“Acquisizione fabbricati risultanti dalla riqualificazione dei Capannoni 15 b c (nell'ambito ex officine meccaniche reggiane) (quota da fin. mediante mezzi propri - alienazioni patrimoniali)”*;
- fino ad € 2.533.428,53 tramite ulteriore Mutuo da contrarsi con Cassa Depositi e Prestiti, i cui oneri finanziari, ai sensi dell'articolo 200 del D.Lgs. 267/2000, sono già previsti nel Bilancio di Previsione 2024-2026, come risulta in parte Entrata del Bilancio di Previsione 2024-26, annualità 2024, al capitolo 10723 *“Mutui Cassa Depositi e Prestiti”*, cui corrispondono gli stanziamenti di spesa al capitolo 42101/22 *“Acquisizione fabbricati risultanti dalla riqualificazione dei Capannoni 15 b c (nell'ambito ex Officine Meccaniche Reggiane)-integrazione addendum contrattuale per varianti in corso d'opera (fin. a mutuo)”*;

- con il medesimo provvedimento I. D. n. 25/2024 il Consiglio Comunale ha disposto:
 - di conferire mandato al Dirigente del Servizio Finanziario all'inoltro della Domanda di prestito presso Cassa Depositi e Prestiti, nonché all'adozione degli atti contabili e gestionali conseguenti;
 - di conferire mandato al Sindaco e al Direttore dell'Area Competitività e Innovazione Sociale del Comune, o loro delegati, alla stipula dell'Addendum all'Atto di Accordo in conformità al testo approvato, da perfezionarsi soltanto successivamente alla concessione del prestito da parte di Cassa Depositi e Prestiti.

VISTI

- il preventivo n. 205 del 15 febbraio 2024 fornito dal Notaio incaricato, agli atti con P.G. n.°2024/41964 del 15/02/2024, con il quale gli oneri indotti posti a carico dell'acquirente sono stati quantificati in via definitiva in € 459.888,16 di cui 9.687,76 per onorario notarile ed € 450.200,40 a titolo di imposte e tasse. L'importo complessivo a carico dell'acquirente ammonta pertanto a € 12.822.283,16, e tenuto conto di quanto già finanziato mediante il mutuo contratto nel 2021 (€ 8.889.266,47) e mediante la prima rata di prezzo per la vendita del diritto di usufrutto (€ 1.400.000,00), la quota residua da finanziare con nuovo mutuo di cui alla presente determina a Contrarre, ammonta ad **€ 2.533.016,69**;
- L'Attestazione rilasciata dal Dirigente Coordinatore dell'Area programmazione territoriale e progetti speciali Arch. Massimo Magnani, individuato quale RUP per il complessivo intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana dell'area ex Officine Reggiane, nella quale si situa anche il Capannone 15 C oggetto del preliminare di acquisto disciplinato dall'atto di Accordo e relativo Addendum approvati, con la quale si conferma che gli immobili che verranno acquistati con il finanziamento non hanno formato oggetto di operazioni di

cartolarizzazione ai sensi dell'art. 3, comma 17, del D.L. 25/09/2001, n. 351, che si allega alla presente Determinazione (Allegato A);

- la delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2024 con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione 2024, precedentemente approvato con GC n. 3 del 11/01/2024;
- la deliberazione di C.C. n. 77 del 26/04/2023 esecutiva ai sensi di legge, con la quale l'Ente ha approvato il rendiconto dell'esercizio 2022;

Considerato che con la già richiamata deliberazione di C.C. ID. N. 25 del 19/02/2024, si dà mandato al Dirigente del Servizio Finanziario, per l'avvio delle procedure finalizzate alla richiesta di concessione del mutuo a Cassa Depositi e Prestiti ed al suo successivo perfezionamento;

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

VISTO ALTRESÌ:

- l'atto di P.G. n° 25239 del 31/01/2020, con il quale il Sindaco ha disposto l'attribuzione dell'incarico dirigenziale e delle conseguenti responsabilità al Servizio Finanziario, alla Dott.ssa Monica Prandi, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A, del Vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, a decorrere dal 1 febbraio 2020 e fino al termine del mandato politico ed elettivo del Sindaco;
- il già citato Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2024, che attribuisce al Dirigente del Servizio Finanziario, D.ssa Monica Prandi, la responsabilità del perfezionamento contrattuale dei mutui e la gestione delle operazioni di indebitamento;
- il Regolamento dei Controlli Interni del Comune di Reggio Emilia, approvato con Delibera n. 11 del 28/01/2013 (P.G. 2068), che all'Art. 13, prevede che il parere di regolarità tecnica ex art. 147-bis del TUEL, attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, sia assicurato, nella fase preventiva della formazione dell'atto, da ogni responsabile del servizio ed esercitato nelle determinazioni dirigenziali attraverso la firma dell'atto stesso;

DATO ATTO CHE:

- le maggiori spese connesse agli oneri finanziari per il nuovo debito in oggetto, ai sensi dell'art. 200 del D.lgs 267/2000, trovano copertura finanziaria nel Bilancio di Previsione 2024 – 2026;
- dalla realizzazione del presente progetto non deriveranno spese gestionali aggiuntive, in quanto la manutenzione ordinaria e le spese condominiali sono poste a carico dell'usufruttario e non si prevedono nell'orizzonte temporale individuato dal Bilancio approvato, interventi di manutenzione straordinaria a carico del proprietario;
- che dopo il perfezionamento del mutuo si procederà ad effettuare le necessarie operazioni contabili di accertamento dell'entrata e impegno della spesa, nei relativi importi;

RITENUTO CHE:

- il fine che s'intende perseguire con il contratto di prestito è quello di procurare le risorse finanziarie necessarie per **"acquisto dell'immobile denominato Capannone 15C all'interno del Parco Innovazione - Ex Officine Meccaniche Reggiane - quota integrativa per varianti in corso d'opera"**;
- il contratto con la Cassa Depositi e Prestiti Società per Azioni (CDP S.p.A.), ha per oggetto l'**assunzione di un prestito ordinario** - ai sensi degli articoli 11, 12 e 13 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 6 ottobre 2004 - per l'importo di **€ 2.533.016,69**;
- tale contratto deve essere stipulato in forma scritta;
- la decorrenza dell'ammortamento è fissata al 1 gennaio del primo anno successivo a quello della data di perfezionamento;
- la durata del prestito è di 20 anni ed il relativo tasso è fisso;
- Che la durata del piano di ammortamento del prestito non è superiore alla vita utile dell'investimento, ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge 24 dicembre 2012, n. 243;
- Che l'Ente ha rispettato gli obblighi previsti dall'articolo 27, comma 2, lettera c) e dall'articolo 37, comma 1, lettera b), del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, e che pertanto l'Ente non risulta inadempiente agli obblighi di certificazione dei crediti o diniego non motivato anche parziale della certificazione stessa;
- il contraente CDP S.p.A. è stato individuato in base ai criteri di cui al D.L. 30/09/2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24/11/2003, n. 326 e s.m.i. e relativi decreti attuativi.

DETERMINA

1. di porre in essere tutte le attività finalizzate alla formalizzazione del contratto di prestito con la CDP S.p.A., al fine di procurare le risorse finanziarie per l'importo di **€ 2.533.016,69** necessarie per l'**"acquisto dell'immobile denominato Capannone 15C all'interno del Parco Innovazione - Ex Officine Meccaniche Reggiane - quota integrativa per varianti in corso d'opera"** codice unico di progetto (CUP) J82J18000090001
2. di aderire allo schema generale di **"Contratto di prestito di scopo ordinario a tasso fisso"** ed alle condizioni generali economiche e finanziarie di cui alla Circolare della CDP S.p.A. n. 1280 del 27 Giugno 2013, come successivamente modificata ed integrata.
3. di dare atto che il tasso d'interesse applicato al contratto di prestito è quello fissato dai competenti organi della CDP S.p.A., valido fino alla successiva rilevazione nella settimana in cui la proposta contrattuale è ricevuta dalla CDP S.p.A..
4. di garantire le n. 40 rate semestrali di ammortamento del prestito con delegazione di pagamento a valere sulle entrate afferenti i primi tre titoli di bilancio ai sensi dell'art. 206 del T.U.E.L..
5. di dare atto che con la firma della presente determinazione, si esprime anche parere favorevole di regolarità tecnica e contabile, ex art. 147 bis del T.U.E.L..

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

**la Dirigente del SERVIZIO
FINANZIARIO, D.ssa Monica Prandi**

