

Proponente: A5.C
Proposta: 2024/318
del 15/05/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 835
del 15/05/2024

**PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E PROGETTI
SPECIALI**

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACQUISTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA' E CONTESTUALE
VENDITA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DEL FABBRICATO
DENOMINATO "CAPANNONE 15 C" SITO ALL'INTERNO DEL PARCO
INNOVAZIONE - EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE.
APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI ESCROW MULTILATERALE

ACQUISTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA' E CONTESTUALE VENDITA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DEL FABBRICATO DENOMINATO "CAPANNONE 15 C" SITO ALL'INTERNO DEL PARCO INNOVAZIONE - EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE. APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI ESCROW MULTILATERALE.

Premesso che:

- con deliberazioni di Consiglio Comunale n.° 188 e 189 del 19/12/2023 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2024 – 2026 e i relativi allegati tra cui il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" e il Bilancio di Previsione 2024 – 2026 e i relativi allegati;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2024 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;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 26/04/2023 è stato approvato il rendiconto dell'esercizio 2022;
- con deliberazione di Giunta Comunale di n. 62 del 21/03/2024 è stato approvato lo schema di rendiconto dell'esercizio 2023;
- con provvedimento del Sindaco PG 25244 del 31/01/2020 si è disposta l'attribuzione degli incarichi dirigenziali a decorrere dal 01/02/2020 ed è stato conferito all'arch. Massimo Magnani l'incarico di Dirigente dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali;

Premesso inoltre che:

- con Deliberazione I.D. 242 del 06/12/2021 il Consiglio Comunale ha approvato lo "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", autorizzando:
 - l'acquisto a STU Reggiane spa dell'immobile denominato 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 **euro 10.289.266,47**, finanziati per **euro 1.400.000,00** da quota parte (quota versata al momento del trasferimento) del ricavato della vendita del diritto di usufrutto sul medesimo immobile ad UniMoRe e per **euro 8.889.266,47** tramite la contrazione di un Prestito con Cassa Depositi e Prestiti, rispetto al quale si conferiva mandato al Dirigente del Servizio Finanziario a porre in essere tutti gli atti conseguenti ai fini del perfezionamento;
 - la vendita a UniMoRe del diritto di usufrutto sull'Immobile denominato Capannone 15C sito all'interno del Parco Innovazione - Ex Officine Meccaniche Reggiane, delle relative pertinenze, degli accessori nonché, per quota millesimale, degli spazi condominiali per l'importo complessivo, a corpo, della somma di **euro 4.909.000,00** al netto delle imposte tutte previste per legge a gravare sulla vendita del diritto di usufrutto in capo a UniMoRe, promissaria usufruttaria, da corrispondere al Comune, alle seguenti scadenze: (i) quanto a **euro 1.400.000,00** (unmilionequattrocentomila virgola zero zero), al netto delle imposte previste per legge, al momento della stipula del Contratto di Vendita Usufrutto; (ii) quanto alla residua somma di **euro 3.509.000,00** (tre milioni cinquecentonovemila virgola zero zero), al netto delle imposte previste per legge, in ventinove rate annuali anticipate, ciascuna di importo

pari a **euro 121.000,00** (centoventunomila virgola zero zero), al netto delle imposte previste per legge, da corrispondersi la prima al momento della stipula del Contratto di Vendita Usufrutto e le successive una per ciascun anno solare di durata del diritto di usufrutto, entro i trenta giorni che seguiranno il termine di ciascun anno solare, a decorrere dal primo;

- 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” per l’importo di **euro 8.889.266,47**, prestito che si è perfezionato, assumendo la Posizione n° 6208844, 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”;
- con Deliberazione I.D. n. 25 del 19/02/2024 il Consiglio Comunale ha approvato lo “Schema dell’Addendum all’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 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, variato nella sua consistenza rispetto a quanto definito nell’Atto di Accordo sottoscritto in data 19 gennaio 2022, per l’importo complessivo massimo, comprensivo degli oneri indotti, di **euro 12.822.695,00**, finanziati per **euro 1.400.000,00** da quota parte (quota versata al momento del trasferimento) del ricavato della vendita del diritto di usufrutto sul medesimo immobile ad UniMoRe, per **euro 8.889.266,47** da prestito contratto presso Cassa Depositi Prestiti (Posizione n° 6208844) e **euro 2.533.428,53** tramite la contrazione di un nuovo Prestito con Cassa Depositi e Prestiti, rispetto al quale si conferiva mandato al Dirigente del Servizio Finanziario a porre in essere tutti gli atti conseguenti ai fini del perfezionamento, identificato catastalmente al foglio n. 136 e ai seguenti mappali:

Mappale 119 - Subalterno 1 - piena proprietà dell’Unità immobiliare Capannone 15C;

Mappale 123 - Subalterno 1 - piena proprietà dell’area destinata a parcheggi pertinenziali P1 dell’Unità immobiliare Capannone 15C, gravata di servitù di passaggio in favore dell’Unità immobiliare foglio 136 mappale 30 (Capannone 15A);

Mappale 120 - Subalterno 6 - comproprietà delle aree cortilive di pertinenza anche dell’unità immobiliare Capannone 15C;

Mappale 121 – subalterni 1, 2, 3, 4 comproprietà della cabina elettrica a servizio anche dell’unità immobiliare Capannone 15C;

Mappale 121 subalterno 5, area comune a servizio della cabina elettrica dell’Unità immobiliare Capannone 15C e di altre unità immobiliari;

Mappali 133, 134 e 136 - comproprietà delle centrali termiche a servizio anche dell’unità immobiliare Capannone 15C;

Mappale 138 piena proprietà;

- l'autorizzazione alla vendita del diritto di usufrutto dell'immobile Capannone 15C sito all'interno del Parco Innovazione – Ex Officine Meccaniche Reggiane, variato nella sua consistenza rispetto a quanto definito nell'Atto di Accordo sottoscritto in data 19 gennaio 2022, identificato catastalmente al foglio n. 136 e ai seguenti mappali:

Mappale 119 - Subalterno 1 - usufrutto dell'Unità immobiliare Capannone 15C;

Mappale 123 - Subalterno 1 - usufrutto dell'area destinata a parcheggi pertinenziali P1 dell'Unità immobiliare Capannone 15C; gravato del diritto di servitù in favore dell'immobile foglio 136 mappale 30 e con mantenimento nella piena proprietà del Comune del diritto di soprizzo;

Mappale 120 - Subalterno 6 - usufrutto delle aree cortilive di pertinenza anche dell'unità immobiliare Capannone 15C;

Mappale 121 subalterni 1, 2, 3, 4, - usufrutto della cabina elettrica a servizio anche dell'unità immobiliare Capannone 15C;

Mappale 121 subalterno 5, usufrutto su area comune a servizio della cabina elettrica dell'Unità immobiliare Capannone 15C e di altre unità immobiliari;

Mappali 133, 134 e 136 - usufrutto delle centrali termiche a servizio anche dell'unità immobiliare Capannone 15C;

- in data 03 aprile 2024 Comune di Reggio, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, STU Reggiane s.p.a. hanno stipulato Addendum all'Atto di Accordo 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;
- con atto di R.U.D. 407 del 15/04/2024 la Dirigente del Servizio Finanziario ha adottato determinazione a contrarre un prestito Ordinario con la Cassa Depositi e Prestiti per l'importo di euro **2.533.016,69** "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", prestito che si è perfezionato, assumendo la Posizione n° 6222916, con la PEC, assunta agli atti con P.G. N 113023 del 23/04/2023 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;

Premesso infine che:

- con Determina Dirigenziale RUAD 494 del 02/05/2024 si è disposto:
 - di autorizzare la procedura di acquisto dell'immobile da STU Reggiane spa dell'immobile denominato capannone 15C all'interno del Parco Innovazione - ex Officine Meccaniche Reggiane, per un importo di **euro 12.822.283,16** (di cui **euro 12.362.395,00** come corrispettivo d'acquisto, **euro 9.687,76** per onorario notarile ed euro **450.200,40** a titolo di imposte e tasse) mediante stipula in forma pubblica notarile presso lo Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti;
 - di provvedere contestualmente ai seguenti adempimenti contabili:
 - assunzione di accertamento dell'entrata pari ad euro **1.400.000,00** Capitolo 9530/40 "alienazione di diritti reali per usufrutto immobile capannone C riqualificazione e destinazione universitaria" quale credito vantato nei confronti di Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia;
 - assunzione di impegno di spesa di **euro 1.400.000,00** al Capitolo 42101/16 "Acquisizione fabbricati risultanti dalla riqualificazione dei Capannoni 15 b c (nell'ambito ex officine meccaniche reggiane)" a favore di STU Reggiane SPA;

assunzione di impegno di spesa di **euro 10.962.395** quanto ad euro **8.429.378,31** nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15 a favore di STU Reggiane SPA quanto ad **euro 2.533.016,69** nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/3944 sul capitolo U.42101/22 a favore di a favore di STU Reggiane SPA;

assunzione dell'impegno di spesa di euro 450.200,40 in favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti a titolo di imposte e tasse nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15;

assunzione di impegno di spesa di **euro 9.687,76** quanto nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15 a favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti a titolo di onorario notarile;

- di stabilire che anche la contestuale vendita del diritto di usufrutto dell'immobile denominato Capannone 15 C all'interno del Parco Innovazione - ex Officine Meccaniche Reggiane da Comune di Reggio Emilia a UniMoRe avvenga direttamente in fase di stipula del rogito in forma pubblica notarile presso lo Studio Associato dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti

- di stabilire che la conseguente liquidazione degli importi relativi all'acquisto della proprietà dell'immobile Capannone 15 C, anche per effetto della contestuale vendita del diritto di usufrutto, avvenga attraverso la costituzione di opportuno deposito a garanzia presso il medesimo notaio rogante per mezzo di stipula di contratto di escrow;

- di disporre, considerato che solo ad avvenuta erogazione dei mutui da parte di CDP e della prima rata di prezzo per la vendita del diritto di usufrutto da parte di UniMoRe, il Comune potrà effettuare il pagamento del costo di acquisto dell'immobile in oggetto a STU Reggiane SPA:

l'invio del presente atto al Servizio Finanziario affinché lo stesso possa inoltrare a CDP la richiesta di tiraggio dei mutui (Pos. 6208844 per un importo di euro 8.889.266,47 impegno di spesa n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15 e Pos 6222916 per un importo di euro 2.533.016,69 impegno di spesa 2024/1722 sul capitolo U.42101/22);

una volta riscosso il finanziamento di procedere alla costituzione di deposito a garanzia nell'importo di **euro 11.412.595,40** presso il medesimo notaio rogante a seguito di stipula di contratto di escrow;

- di dare atto che la liquidazione dell'importo complessivo di **euro 12.812.595,40** al lordo degli oneri connessi e conseguenti, (di cui euro 450.200,40 a titolo di imposte e tasse) per un valore di acquisto netto di euro 12.362.395,00 dell'immobile denominato capannone 15 C avverrà direttamente in fase di stipula del rogito con:

pagamento in favore di STU Reggiane SPA della somma di euro 12.362.395,00 lordi (euro 11.238.540,90 di imponibile oltre IVA al 10% pari ad euro 1.123.854,10), mediante liquidazione di fattura di pari importo come segue:

quanto ad euro **8.429.378,31** nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15

quanto ad **euro 2.533.016,69** nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/3944 sul capitolo U.42101/22

quanto ad **euro 1.400.000,00** nell'ambito dell'impegno di spesa assunto con il presente atto al Capitolo 42101/16 da regolarizzare con relativa entrata derivante dalla quota a carico di UniMoRe della prima rata di prezzo per la vendita del diritto di usufrutto, pagamento (garantito in favore del Comune da contratto autonomo di

garanzia n.: 68002/8200/00906586 IF: 000000619561 del 25 gennaio 2024 rilasciata da Intesa San Paolo S.p.A.) sul capitolo in entrata n 9530/40, accertamento di cui al precedente punto 3);

pagamento in favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti di euro 450.200,40 a titolo di imposte e tasse mediante liquidazione di fattura di pari importo nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15;

- di mantenere impegnati a favore del Notaio rogante Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti con sede in Corso Garibaldi 14 - 42121 REGGIO EMILIA Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 02594470359 euro 9.687,76 titolo di onorario notarile nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15 che verranno liquidati con apposito atto a seguito di emissione di regolare fattura;

Dato atto che:

- in data 13/05/2024 è avvenuto l'erogazione da parte di CDP del mutuo Pos. 6208844 per un importo di euro 8.889.266,47 (corrispondenti un uscita all'impegno di spesa n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15);
- in data 13/05/2024 è avvenuta l'erogazione da parte di CDP del mutuo Pos 6222916 per un importo di euro 2.533.016,69 (corrispondenti un uscita impegno di spesa 2024/1722 sul capitolo U.42101/22);

Visto:

- lo schema del Contratto di Escrow multilaterale (allegato 1 al presente atto) e i particolare una sintesi delle sue premesse con le quali:
 - si richiamano l'Atto di Accordo e l'Addendum mediante i quali le Parti hanno definito le condizioni e i termini: (i) per la vendita da STU al Comune di Reggio Emilia della proprietà dell'immobile Capannone 15C, attualmente censito al foglio 136 particella 119 subalterno 1, particella 123, particella 120 subalterno 6, particella 121, particella 121 subalterno 5, particella 134, particella 133 e particella 136 (nel seguito, "*Capannone 15C*"); (ii) per la successiva vendita dal Comune di Reggio Emilia a UniMoRe del diritto di usufrutto del Capannone 15C, come acquistato da parte del Comune in proprietà da STU;
 - si richiamano i contratti di finanziamento in base ai quali sono state concesse linee di finanziamento a STU da parte di: (i) BPER Banca s.p.a per un ammontare massimo complessivo pari a euro 3.000.000,00 (il "*Primo Finanziamento BPER*"); (ii) BPER Banca s.p.a per un ammontare massimo complessivo pari a euro 2.800.000,00 (il "*Secondo Finanziamento BPER*"); (iii) Credit Agricole Italia s.p.a. ("*CA*") per un ammontare massimo complessivo pari ad euro 3.200.000,00 (il "*Finanziamento CA*") rispetto al quale STU ha acconsentito ad iscrivere ipoteca di primo grado a gravare gli immobili denominati Capannone 15B e Capannone 15C, in conformità ad atto di ipoteca sottoscritto in data 20 febbraio 2024 tra essa STU, in qualità di costituente, e CA, in qualità di creditore garantito;
 - si richiama il Contratto Intercreditor sottoscritto tra, STU, BPER e CA in forza del quale, tra il resto, hanno inteso assicurare che qualunque provento derivante dalla cessione del Capannone 15C e del Capannone 15B ovvero dall'esercizio dei diritti derivanti dall'ipoteca venga ripartito tra BPER e CA pari passu e pro rata;
 - si dichiara che è interesse ed è intenzione del Comune, di UniMoRe e di STU dare attuazione a quanto pattuito mediante l'Atto di Accordo e l'Addendum, nonché, per quanto riguarda la sola STU, dare attuazione alle pattuizioni del Contratto Intercreditor anche attraverso l'utilizzo dello strumento giuridico del Contratto di Escrow (contratto di deposito fiduciario infruttifero a garanzia) da stipulare con il Notaio incaricato della redazione e rogazione degli atti previsti

dall'Atto di Accordo e dall'Addendum, attribuendo al medesimo Notaio mandati fiduciari in ordine all'utilizzo delle somme depositate presso di lui in funzione della più opportuna attuazione di quanto costituirà oggetto della esecuzione delle pattuizioni richiamate ai punti precedenti da 1 a 8 del Contratto di Escrow;

- si dichiara che è intenzione del Notaio accettare il deposito e i mandati nei termini tutti di cui al Contratto di Escrow, valendosi del disposto normativo di cui all'articolo 1 comma 63 legge 27 dicembre 2013 n. 147, norma secondo la quale *"Il notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato: ... b) ogni altra somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934, n. 64; c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende, se in tal senso richiesto da almeno una delle parti e conformemente all'incarico espressamente conferito"*;

Visto ancora:

- lo schema del Contratto di Escrow multilaterale e i particolare una sintesi del suo contenuto con il quale:

- le parti danno atto e dichiarano di avere concordemente conferito incarico al Notaio per la stipula dell'atto di vendita della proprietà e dell'atto di vendita dell'usufrutto di cui all'Atto di Accordo e all'Addendum, in conformità a quanto ivi previsto. Il Notaio dà atto di avere accettato il predetto incarico professionale e di accettare quanto previsto dal Contratto di Escrow quale modalità attraverso la quale dare esecuzione al medesimo incarico, provvedendovi anche ai sensi dell'articolo 1 comma 63 lettera c) legge 27 dicembre 2013 n. 147. Il Notaio dichiara sin d'ora che gli atti per i quali ha ricevuto mandato, attuativi dell'Atto di Accordo e dell'Addendum, verranno stipulati in modalità sincrona sì che non si possa mai far questione in ordine alla anteriorità o posteriorità dell'uno rispetto all'altro e sia conseguentemente fisiologicamente possibile utilizzare le somme di denaro depositate ai sensi dell'articolo 1 comma 63 lettera c) legge 147/2013 per regolare le rispettive posizioni di dare e avere secondo diritto, buona fede e con spirito di collaborazione, in funzione del comune risultato che le Parti intendono perseguire tramite il Contratto di Escrow e, tra loro, tramite l'Atto di Accordo e l'Addendum.

- il Comune di Reggio Emilia si obbliga a depositare presso il Notaio, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, dando con ciò principio di esecuzione a parte degli impegni assunti con l'Atto di Accordo e con l'Addendum in conformità a quanto previsto dall'Articolo 3, le somme di denaro di seguito indicate, conferendo mandato al Notaio affinché le utilizzi in conformità alla loro destinazione come infra specificata, salva ogni diversa indicazione da parte dell'avente diritto alla percezione delle somme una volta che le stesse saranno entrate nella sua disponibilità:

*l'importo di euro **9.838.540,91** quale corrispettivo per l'acquisto della proprietà dell'immobile Capannone 15C, come definito con l'Atto di Accordo e con l'Addendum, al netto dell'imposta sul valore aggiunto, che sarà versata dal Comune in regime di scissione dei pagamenti (split payment), e della somma di euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00), il cui pagamento avverrà con le modalità di cui al successivo articolo 6.*

*l'importo di euro **113.044,40** per il pagamento delle imposte previste per legge a gravare sulla vendita, come quantificate dal Notaio, e precisamente - Imposta di Registro nella misura fissa di euro 200,00, - Imposta catastale di euro 112.385,00, pari all'1% della base imponibile del corrispettivo d'acquisto, - Imposta di Bollo in misura fissa di euro 230,00, - Tassa Archivio Notarile in*

misura fissa di euro 139,40, - Tassa ipotecaria in misura fissa di euro 90,00.

- le Parti danno atto che il calcolo delle imposte di cui al precedente punto è stato eseguito aderendo alla interpretazione fatta propria dalla Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 293 in data 27 aprile 2021 ("Imposta ipotecaria d.lgs. 347/1990 – Trascrizioni di atti a titolo oneroso a favore di regioni, province e comuni"), risposta che, dichiaratamente, si discosta da precedente risposta ad interpello resa dalla Agenzia delle Entrate e che viene richiamata nel testo, in modo incompleto, con l'indicazione alfanumerica "954-XXX/2016". La Parti danno altresì atto che il calcolo delle imposte, eseguito sulla base dell'orientamento della Agenzia delle Entrate che pare superato dalla risposta n. 293/2021, conclude in euro 450.200,40 (quattrocentocinquantamila duecento/40), con una differenza pari a euro 337.156,00. In considerazione della fonte (meramente interpretativa, pur se dotata di autorevolezza interna alla Agenzia delle Entrate) sulla base della quale viene eseguito il calcolo della imposta catastale, il Comune, in via cautelativa, si impegna, nei confronti delle altre Parti e del Notaio, a porre nel proprio bilancio e nei propri atti contabili, sulla somma di euro 337.156,00 (trecentotrentasettemilacentocinquantasei/00), pari al massimo esborso possibile per la causale predetta, un vincolo di destinazione specifico, destinandola al pagamento, nel caso se ne determinassero i presupposti, su iniziativa della Agenzia delle Entrate, delle imposte che questa ritenesse di accertare in relazione all'atto di vendita del diritto di proprietà che verrà stipulato in esecuzione dell'Atto di Accordo e dell'Addendum. Il vincolo di destinazione sulla somma di euro 337.156,00 verrà mantenuto dal Comune per un periodo di anni 5 (cinque) a decorrere dalla stipula del predetto atto di vendita del diritto di proprietà.

- si stabilisce che il deposito delle somme in capo al Comune per le causali ivi indicate dovrà essere eseguito dal Comune di Reggio Emilia mediante bonifico bancario, con accredito sul conto corrente corrispondente al codice IBAN IT 21 A 05034 12802 000000014691, intestato a Studio Associato dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarienti, visibile e disponibile sul conto predetto entro e non oltre le ore 10.00 del giorno 22 maggio 2024, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Contratto di Escrow e a condizione che, in momento antecedente il pagamento, si siano avverate entrambe le seguenti circostanze: (i) emissione da parte di STU della fattura inerente il corrispettivo dell'acquisto, per un imponibile corrispondente alla somma aritmetica dell'importo di cui al (...) capoverso 5.1 e dell'importo, per euro 1.400.000,00, di cui al (...) Articolo 6; (ii) emissione da parte del Notaio della fattura, fuori campo iva, inerente il pagamento delle imposte e degli oneri di cui al (...) capoverso 5.2. Il pagamento di entrambe dette fatture verrà eseguito dal Comune mediante l'esecuzione del deposito di cui ai medesimi commi 5.1 e 5.2 e del successivo adempimento da parte del Notaio al mandato ricevuto, nel momento in cui si determineranno i presupposti per la esigibilità, ivi compreso il mandato ricevuto avente ad oggetto il pagamento, direttamente in favore di STU, della somma di euro 1.400.000,00 depositata da UniMoRe, di cui al Articolo 6.

- il Comune conferisce mandato al Notaio affinché utilizzi le somme predette per eseguire, al momento della loro esigibilità, pagamenti conformi al titolo per ciascuna di esse indicato ai precedenti capoversi 5.1 e 5.2, prendendo atto della modalità sincrona che verrà applicata nelle operazioni notarili di cui al precedente articolo 4 nonché dell'utilizzo da parte di STU di una quota delle somme predette, una volta che ne avrà acquisito la titolarità e la disponibilità, per provvedere al pagamento in favore di Credit Agricole Italia s.p.a. in funzione della liberazione dell'immobile Capannone 15C dalla ipoteca sullo stesso gravante. Il Notaio, con la sottoscrizione del Contratto di Escrow, dichiara di accettare il mandato. Nel caso in cui il deposito delle somme predette venga effettivamente perfezionato da parte del Comune e le somme medesime pervengano nella disponibilità del Notaio quale depositario, questi si obbliga, nei confronti e nell'interesse di tutte le Parti, ad utilizzarle solo e soltanto per il pagamento ad estinzione dei crediti che sorgeranno in relazione alla causale per ciascuna somma indicata ai precedenti punti 5.1 e 5.2, fermo restando quanto previsto dagli ulteriori articoli del Contratto di Escrow.*

- Università degli Studi di Reggio Emilia si obbliga a depositare presso il Notaio, a titolo di

deposito cauzionale infruttifero, dando con ciò principio di esecuzione a parte degli impegni assunti con l'Atto di Accordo e con l'Addendum in conformità a quanto previsto dall'Articolo 3, la somma di denaro di seguito indicata, conferendo mandato al Notaio affinché le utilizzi in conformità alla sua destinazione come infra specificata, salva ogni diversa indicazione da parte dell'avente diritto alla percezione della somma una volta che la stessa sia entrata nella sua disponibilità: euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00) da corrispondere al Comune di Reggio Emilia quale prima rata del prezzo di vendita del diritto di usufrutto sul Capannone 15C, in conformità a quanto previsto dal comma 3.2 dell'Articolo 3B dell'Atto di Accordo.

- Il deposito della somma di denaro predetta per la causale ivi indicata, dovrà essere eseguito da UniMoRe mediante bonifico bancario con accredito sul conto corrente corrispondente al Codice IBAN IT 21 A 05034 12802 000000014691, intestato a Studio Associato dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarienti, visibile e disponibile sul conto predetto, entro e non oltre le ore 10.00 del giorno 22 maggio 2024, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Contratto di Escrow.

- UniMoRe conferisce mandato al Notaio affinché utilizzi le somme predette per eseguire il pagamento in conformità al titolo indicato, prendendo atto della sincronia nelle operazioni notarili di cui al precedente articolo 4 e del necessario utilizzo da parte del Comune dell'intera somma predetta per provvedere al pagamento di parte del corrispettivo dovuto a STU per l'acquisto della proprietà dell'immobile denominato Capannone 15C.

- Il Comune di Reggio Emilia, a propria volta, conferisce mandato al Notaio affinché utilizzi la somma predetta, una volta che se ne siano determinate le condizioni, per provvedere al pagamento in favore di STU, su incarico di esso Comune quale mandante, della parte del prezzo, residua rispetto a quella che sarà corrisposta mediante la somma di cui al capoverso 5.1 del precedente articolo 5, pattuita per l'acquisto della proprietà dell'immobile Capannone 15C.

- Il Notaio con la sottoscrizione del Contratto di Escrow dichiara di accettare i mandati. Nel caso in cui il deposito delle somme predette venga effettivamente perfezionato e le somme pervengano nella disponibilità del Notaio quale depositario, questi si obbliga nei confronti e nell'interesse di tutte le Parti, ad utilizzarle solo e soltanto per il pagamento ad estinzione dei crediti che sorgeranno in relazione alle causali indicate ai precedenti capoversi del presente articolo 6, fermo restando quanto previsto dagli ulteriori articoli del Contratto di Escrow.

- STU Reggiane s.p.a. dichiara di accettare le modalità definite ai precedenti Articoli 5 e 6 per il pagamento del corrispettivo ad essa spettante per la vendita, in favore del Comune di Reggio Emilia, della proprietà dell'immobile Capannone 15C. STU Reggiane prende atto della previsione di stipula degli atti prefigurati dall'Atto di Accordo e dall'Addendum di cui al precedente articolo 4 in modalità sincrona e conferisce mandato al Notaio affinché questi, nel rispetto del pari passu previsto dal Contratto Intercreditor di cui al punto 8 della sopraestesa premessa, utilizzando parte delle somme di spettanza di essa STU Reggiane quale prezzo per la compravendita dell'immobile Capannone 15C, provveda al pagamento:

in favore di Credit Agricole Italia s.p.a. con sede legale in Parma, via Università 1, capitale sociale euro 1.102.071.064 interamente versato, codice fiscale e numero iscrizione registro Imprese di Parma 02113530345, partita iva 02886650346, iscritta all'Albo Banche n. 5435, della complessiva somma di euro 3.244.538,59 (tremilioni-duecentoquarantaquattromilacinquecentotrentotto/59) o comunque di quella, eventualmente diversa, che, sulla base di idonea documentazione esibita al Notaio, si rivelerà necessaria per la estinzione del Finanziamento CA di cui al punto 6 della premessa e per la conseguente cancellazione della ipoteca gravante sull'immobile Capannone 15C oggetto di compravendita;

in favore di BPER Banca s.p.a., con sede in Modena, via San Carlo 8/20, capitale sociale euro 2.104.315.691,40, codice fiscale e numero di iscrizione nle

registro delle Imprese di Modena 01153230360, partita iva 03830780351, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta all'Albo Banche al n. 5387.6 e capogruppo del Gruppo bancario BPER Banca s.p.a. iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5387.6, delle somme di cui infra o comunque di quelle, eventualmente diverse, che, sulla base di idonea documentazione esibita al Notaio, si riveleranno necessarie per la estinzione del Primo Finanziamento BPER e del Secondo Finanziamento BPER di cui ai punti 4 e 5 della premessa: (i) la somma di euro 3.021.724,57 (tremilioniventunmilasettecentoventiquattro/57) ad estinzione del Primo Finanziamento BPER (rapporto 5129105); (ii) la somma di euro 2.820.279,12 (duemilionioottocentoventimiladuecentosettantanove/12) ad estinzione del Secondo Finanziamento BPER.

- il Notaio dichiara di accettare il mandato e si impegna: (i) a custodire le somme che tempo per tempo gli verranno consegnate in deposito ai sensi dei precedenti articoli del Contratto di Escrow; (ii) a disporne per le sole finalità di cui al Contratto di Escrow. Le Parti, in ragione della necessità di provvedere ai pagamenti di cui all'Articolo 7 in funzione della cancellazione della garanzia ipotecaria gravante sull'immobile Capannone 15C nonché della esigenza di provvedere al pagamento di una parte del prezzo del contratto di vendita della proprietà utilizzando le somme di cui al precedente Articolo 6 conferiscono mandato al Notaio affinché: (i) provveda ai pagamenti previsti dal comma 5.1 dell'Articolo 5, dall'Articolo 6 e dall'Articolo 7 del Contratto di Escrow, sincronicamente o comunque contestualmente rispetto alla stipula degli atti previsti dall'Atto di Accordo e dall'Addendum, anche in esplicita deroga a quanto previsto dall'articolo 1 comma 66 legge 147/2013; (ii) utilizzi, a sua discrezione, la modalità di pagamento tramite assegno circolare non trasferibile ovvero tramite bonifico bancario, in ragione di quella che si paleserà come maggiormente adeguata per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente Articolo 4 del Contratto di Escrow.

Dato atto che:

- Il compenso spettante al Notaio per l'espletamento delle attività connesse al Contratto di Escrow è pari, complessivamente, a euro 3.000,00 (tremila/00) oltre ad iva e accessori; lo stesso è posto a carico di STU Reggiane s.p.a..

Tutto ciò premesso:

Visti:

- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000,
- l'art. 59 dello statuto comunale;
- l'art. 14 del vigente regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune,
- il vigente regolamento di contabilità del Comune;

DETERMINA

1. di richiamare la premessa a costituire parte integrante del presente dispositivo;
2. di approvare il testo del "Contratto di Escrow multilaterale tra Comune di Reggio Emilia, UniMoRe, STU Reggiane spa e *Studio Associato dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarienti*, testo che si allega al presente atto a costituirne parte integrante quale Allegato 1;
3. di conferire mandato affinché il Direttore dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali del Comune, in qualità di Responsabile del procedimento in oggetto, proceda, nelle forme di rito, alla

stipula del Contratto di Escrow multilaterale 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 contrattuale.

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

Il Dirigente