



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **145**

in data **06/06/2024**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventiquattro** addì **06 - sei** - del mese **giugno** alle ore **15:50** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DELL'ATTO DI RINNOVO DELLA CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DEL "CAPANNONE 19" QUALE SEDE DEL TECNOPOLO DI REGGIO EMILIA

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	SI
TRIA Nicola	Assessore	SI

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

LA GIUNTA COMUNALE**Premesso che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19 dicembre 2023 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2024 - 2026 e i relativi allegati, tra cui la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 12 gennaio 2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024 - 2026 - Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30 gennaio 2024 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione approvato con GC n. 3 del 11 gennaio 2024;
- con provvedimento del Sindaco PG/2020/0025244 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;

Vista e richiamata:

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 19 dicembre 2023 ad oggetto Approvazione del Bilancio di Previsione finanziario 2024-2026 e la nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2024-2026, all'interno del quale rientra: l'obiettivo 2024_OB_A529_2 PROGETTARE, REALIZZARE E GESTIRE SERVIZI DI CONDUZIONE IMMOBILIARE E SERVIZI DI RICERCA INDUSTRIALE, TRASFERIMENTO TECNOLOGICO E SCAMBIO DI SAPERE PER LO SVILUPPO DEL PARCO INNOVAZIONE.

Dato atto che:

- la Regione Emilia-Romagna, con legge regionale 14 maggio 2002 n. 7, ha dato corso a programmi per la ricerca, l'innovazione e il trasferimento tecnologico, contestualmente ponendo in essere iniziative di cooperazione con le Università e gli Enti di ricerca operanti sul territorio regionale, assumendo come proprio l'obiettivo di promuovere uno sviluppo coordinato di iniziative dedicate specificamente alla ricerca di interesse industriale e al trasferimento tecnologico;
- detta disciplina normativa ha posto le basi per lo sviluppo delle attività di ASTER - Associazione Scienza e Tecnologia dell'Emilia-Romagna s.cons. p.a. (oggi, all'esito della fusione con ERVET s.p.a., ART-ER Attrattività, Ricerca Territorio s.cons. p.a.), volte, tra il resto, alla promozione e al coordinamento: (i) di attività indirizzate alla costituzione di laboratori per la ricerca industriale, come individuati nei programmi avviati negli anni 2004 e

2007; (ii) delle prime iniziative di cooperazione tra i laboratori per aree tematiche e piattaforme tecnologiche regionali;

- il Programma Operativo Regionale del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale 2007-2013, approvato con Decisione C(2007) 3875 del 7 agosto 2007 dalla Commissione europea (POR FESR 2007-2013), ha reso disponibili importanti risorse finanziarie, finalizzate prioritariamente all'avvicinamento della Regione Emilia-Romagna agli obiettivi di Lisbona e di Göteborg: (i) crescita della spesa in ricerca e sviluppo; (ii) creazione della società della conoscenza; (iii) affermazione di condizioni diffuse di sviluppo sostenibile;
- il POR FESR 2007-2013 si è articolato in diversi obiettivi specifici di fondamentale importanza per l'economia e la società regionale, società che presenta elevati livelli di sviluppo e di industrializzazione, un buon posizionamento competitivo e una buona strutturazione di servizi a supporto dello sviluppo;
- su questi presupposti, il POR FESR 2007-2013 ha individuato, quale obiettivo trasversale ai singoli assi di intervento, la collocazione dell'Emilia-Romagna nel contesto delle regioni europee di eccellenza;
- con l'Asse 1 - Attività I.1.1, Obiettivo Competitività Regionale e Occupazione, la Regione Emilia Romagna: (i) ha individuato quale obiettivo prioritario il rafforzare la rete regionale della ricerca industriale e del trasferimento tecnologico come fattori fondamentali per la competitività; (ii) ha inteso rafforzare ed ulteriormente sviluppare la Rete Alta Tecnologia e la sua connessione con il sistema produttivo, favorendo i processi di integrazione fra le strutture di ricerca industriale e il tessuto imprenditoriale radicato sul territorio regionale; (iii) ha avviato un programma volto al consolidamento della Rete Regionale dell'Alta Tecnologia attraverso la creazione di Tecnopoli per la competitività sul territorio regionale;
- obiettivo specifico individuato in tale contesto è stato quello: (i) di dare continuità alla rete delle strutture di ricerca industriale e trasferimento tecnologico avviate tramite i bandi pubblicati negli anni 2004 e 2007 in attuazione del Programma Regionale per la Ricerca Industriale, l'Innovazione e il Trasferimento Tecnologico; (ii) di incrementare l'offerta di ricerca industriale per le imprese attraverso l'avvio di ulteriori strutture destinate a far parte della rete; (iii) di realizzare e organizzare luoghi dedicati ad ospitare materialmente le strutture della rete;

Dato altresì atto che:

- con DGR n. 736 in data 19 maggio 2008 la Regione Emilia Romagna ha approvato, nell'ambito del Programma Operativo Regionale 2007-2013 del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale: (i) le *"Linee Guida per l'attuazione dell'attività I.1.1.1 Creazione di tecnopoli per la ricerca industriale e il trasferimento tecnologico"*; (ii) lo schema di invito a presentare manifestazioni di interesse per la realizzazione di Tecnopoli, rivolto alle Università e ad Enti di ricerca operanti sul territorio regionale, anche in partenariato con gli Enti locali;
- questo Comune in data 30 gennaio 2009 ha presentato, con la condivisione di Provincia di Reggio Emilia, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, CRPA S.p.A., dichiarazione di manifestazione di interesse per l'attività *"1.1 dell'asse ricerca industriale e trasferi-*

mento tecnologico", candidando il progetto "*Tecnopolo di Reggio Emilia*";

- in data 16 dicembre 2009, all'esito del procedimento avviato con la manifestazione di interesse, la Regione Emilia-Romagna, il Comune di Reggio Emilia, l'Università di Modena e Reggio Emilia, CRPA S.p.A, il Comune e la Provincia di Modena, la Provincia di Reggio Emilia, l'Unione dei Comuni Terre dei Castelli, hanno stipulato Accordo di Programma avente ad oggetto attività di ricerca industriale e trasferimento tecnologico nell'ambito della Rete Regionale Alta Tecnologia (nel seguito, "*Accordo di Programma 2009*");
- sempre in data 16 dicembre 2009, la Regione Emilia-Romagna, il Comune di Reggio Emilia, il Comune di Modena, l'Unione dei Comuni Terre dei Castelli hanno stipulato una Intesa, parte integrante e costitutiva dell'Accordo di Programma 2009, mediante la quale le Parti hanno assunto il comune impegno di mettere a disposizione le infrastrutture necessarie per l'insediamento dei laboratori individuati nell'ambito dello sviluppo della Rete Regionale Alta Tecnologia (nel seguito, "*Intesa 2009*");
- nell'ambito dell'Accordo di Programma 2009 e dell'Intesa 2009, questo Comune ha assunto impegno avente ad oggetto la messa a disposizione dell'Università di Modena e Reggio Emilia e del CRPA S.p.A., per l'insediamento dei rispettivi laboratori di ricerca, di una infrastruttura da destinare alla creazione del Tecnopolo di Reggio Emilia, infrastruttura ubicata all'interno dell'area "*ex Officine Reggiane*" in Reggio nell'Emilia, consistente in un capannone industriale dismesso sito in Piazzale Europa,1 denominato "*Capannone 19*", e nella relativa area pertinenziale, censito catastalmente al foglio 136 particella 22, destinato ad essere riqualificato e rigenerato per tale fine;
- il Tecnopolo di Reggio Emilia, insediatosi all'interno del Capannone 19 all'esito dei lavori di riqualificazione architettonica e funzionale di cui al precedente punto II.5, ospita, in conformità a quanto previsto dagli Accordi e dalle Intese, le sedi dei seguenti laboratori di ricerca: (i) INTERMECH - MO.RE. dell'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, organizzato quale "*Centro Interdipartimentale per la Ricerca Applicata e i Servizi nel settore della Meccanica Avanzata e della Motoristica*", con gli ambiti di ricerca e di trasferimento tecnologico indicati negli Accordi di Programma e nei relativi allegati; (ii) EN&TECH dell'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, organizzato quale "*Centro Interdipartimentale per la Ricerca Industriale e il Trasferimento Tecnologico nel settore delle tecnologie integrate per la ricerca sostenibile, della conversione efficiente dell'energia, l'efficienza energetica degli edifici, l'illuminazione e la domotica*", con gli ambiti di ricerca e di trasferimento tecnologico indicati negli Accordi di Programma e nei relativi allegati; (iii) BIOGEST.SITEIA dell'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia organizzato quale "*Centro Interdipartimentale per il Miglioramento e la Valorizzazione delle Risorse Biologiche Agro-Alimentari*", con gli ambiti di ricerca e di trasferimento tecnologico indicati negli Accordi di Programma e relativi allegati; (iv) CRPA LAB del Centro Ricerche Produzioni Animali - CRPA S.p.A, laboratorio per la ricerca agro-alimentare, la ricerca nei settori dell'ambiente e dell'energia per la erogazione di servizi alle imprese, con gli ambiti di ricerca e di trasferimento tecnologico indicati negli Accordi di Programma e nei relativi allegati;
- l'Accordo di Programma 2009 e l'Intesa 2009 prevedono altresì che, all'interno del Capannone 19, siano ospitati: (i) il "*Portale della Rete*", punto di accesso al Tecnopolo di Reggio

Emilia e alla Rete Regionale Alta Tecnologia, finalizzato a favorire la visibilità e l'accessibilità del Tecnopolo stesso e della Rete nel suo insieme, in particolare nei confronti delle imprese, da gestirsi da parte di Reggio Emilia Innovazione - R.E.I., in collaborazione con ASTER (ora ART-ER), in attuazione di accordo siglato in data 16 marzo 2012, tra Università di Modena e Reggio Emilia e CRPA S.p.A; (ii) start-up e spin-off; (iii) ulteriori laboratori di ricerca industriale e per il trasferimento tecnologico; (iv) incubatori; (v) centri di ricerca; (vi) altre attività a supporto delle imprese;

Dato ancora atto che:

- dando attuazione all'Accordo di Programma 2009 e all'Intesa 2009 la Regione Emilia-Romagna ha stipulato con questo Comune, in data 21 giugno 2011, la convenzione per l'attuazione dell'attività I.1.1. del POR FESR 2007-2013 "*Creazione di Tecnopoli per la ricerca industriale e il trasferimento tecnologico*", convenzione funzionale a dare esecuzione al programma di realizzazione infrastrutturale del Tecnopolo di Reggio Emilia;
- sempre in attuazione dell'Accordo di Programma 2009 e dell'Intesa 2009, la Regione Emilia Romagna ha stipulato, in data 29 settembre 2011, due distinte convenzioni per il programma di realizzazione infrastrutturale del Tecnopolo di Reggio Emilia, l'una con l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, l'altra con CRPA s.p.a.;
- ancora in attuazione di quanto previsto dall'Intesa 2009, con determinazione dirigenziale n. 18067 del 13 ottobre 2011 questo Comune ha approvato lo schema di accordo convenzionale tra esso Comune di Reggio Emilia, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia e CRPA S.p.A, funzionale: (i) a regolare le modalità di utilizzo del Capannone 19, (ii) a garantire l'effettiva destinazione dell'infrastruttura a Tecnopolo di Reggio Emilia per un periodo non inferiore ai 10 anni;
- in data 22 luglio 2013 il Comune di Reggio Emilia e CRPA hanno stipulato, sulla base dello schema approvato con determinazione dirigenziale n. 22108 in data 19 luglio 2013, un accordo, assentito con proprio visto da parte di UniMoRe, avente ad oggetto l'installazione e la successiva gestione di una struttura temporanea per lo stoccaggio di materiali e macchinari su area pertinenziale al Capannone 19, censita al foglio 136 particella 22, individuata graficamente tramite la sigla alfanumerica "*Area 1*" e perimetro tratteggiato di colore blu sull'elaborato planimetrico allegato al predetto accordo;
- in data 7 agosto 2013, sulla base dello schema approvato con determinazione dirigenziale n. 23564 del 5 aprile 2013, questo Comune e Reggio Emilia Innovazione hanno stipulato Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 per l'attivazione e l'allestimento, all'interno del Capannone 19: (i) di spazi finalizzati a start-up e spin-off; (ii) di laboratori di ricerca industriale e trasferimento tecnologico; (iii) di incubatori e centri di ricerca; (iv) di altre attività a supporto delle imprese;

Dato ulteriormente atto che:

- con atto pubblico in data 8 luglio 2010, repertorio n. 125389, rogato a ministero dott. Gianluigi Martini, Notaio, il Comune ha acquistato da Fantuzzi Immobiliare s.r.l., quale cessione

a titolo gratuito di dotazione territoriale, la proprietà del Capannone 19 dell'area ex Officine Meccaniche Reggiane, in uno con la circostante area pertinenziale, il tutto catastalmente censito al foglio 136 particella 22;

- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 6984 in data 20 aprile 2011, il Comune ha approvato il progetto definitivo per la riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 19 (progetto definitivo nuovamente approvato in salvaguardia con delibera di Giunta Comunale P.G. n. 7301 in data 8 maggio 2012);
- con determinazione dirigenziale PG. n. 10273 in data 7 giugno 2011, il Comune ha approvato il progetto esecutivo per la riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 19;
- con determinazione dirigenziale PG. n. 20852 in data 23 novembre 2011, a seguito di gara mediante procedura aperta esperita con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, il Comune ha aggiudicato in via definitiva l'esecuzione dei lavori di riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 19;
- in data 15 dicembre 2011 sono iniziati i lavori di riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 19 al fine di destinarlo a Tecnopolo per la ricerca industriale e il trasferimento tecnologico;
- con determinazione dirigenziale P.G. n. 11395 in data 5 aprile 2013, il Comune ha approvato una variante al progetto esecutivo riguardante le opere di riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 19, variante avente ad oggetto opere suppletive e complementari;
- con determinazione dirigenziale in data 19 dicembre 2013 n. 38665 il Comune ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 141 comma 3 d.lgs. n. 163/2006 e dell'articolo 229 DPR 5 ottobre 2010 n. 207, il certificato di collaudo dell'intervento di riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 19;

Considerato che:

- con decreto in data 18 luglio 2013, trasmesso con atto prot. 11226-class. 34.07.07/3474 del 22 luglio 2013 e ricevuto dal Comune in data 29 luglio 2013, il Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha dichiarato di interesse storico artistico, ai sensi degli articoli 10 e 12 d.lgs. 42/2004, il bene denominato "*Capannone 19 delle ex Officine Reggiane*", sito in Reggio Emilia alla via Agosti 27, censito al catasto edilizio urbano al foglio 136 particella 22, sottoponendolo a tutte le disposizioni di tutela contenute nel medesimo d.lgs. 42/2004;
- con provvedimento in data 13 settembre 2013, notificato al Comune con atto 17 settembre 2013 prot. n. 14062 class. 28.13.04/201.5, il Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici, ha autorizzato al Comune, ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004, la concessione in uso dell'immobile denominato "*Capannone 19 delle ex Officine Reggiane*", impartendo prescrizioni;

Dato atto che:

- in data 15 aprile 2014 il Comune, UniMoRe, CRPA e R.E.I. - Reggio Emilia Innovazione società consortile a r.l., in attuazione dell' *"Accordo di programma tra Regione Emilia-Romagna, Università di Modena e Reggio Emilia, CRPA S.p.A., Comune e Provincia di Modena, Comune e Provincia di Reggio Emilia, Unione dei Comuni Terre dei castelli, per la partecipazione alla realizzazione di un tecnopolo di attività di ricerca industriale nell'ambito della Rete Alta Tecnologia, organizzata da ASTER, Associazione Scienza e Tecnologia dell'Emilia-Romagna"*, hanno stipulato, con atto rep. 55766, la convenzione per la *"Concessione d'uso a titolo gratuito dell'immobile "Capannone 19" (Ex Officine Meccaniche Reggiane) da destinarsi a sede del Tecnopolo di Reggio Emilia"* (nel seguito, *"Convenzione 1"*);
- la Convenzione 1: (i) disciplina la concessione in uso in favore di UniMoRe, CRPA e REI degli spazi interni al Capannone 19 necessari per l'allestimento del Tecnopolo; (ii) disciplina la concessione in uso in favore di UniMoRe e CRPA dei locali necessari per allestire il Portale della Rete, da gestire a cura di REI; (iii) definisce le finalità perseguite con la sottoscrizione della concessione stessa (sede di laboratori di ricerca, sede del Portale della Rete; spazi per start-up, spin-off, laboratori di ricerca e trasferimento tecnologico); (iv) fissa in 10 anni, a decorrere dal 15 aprile 2014, la durata della concessione; (v) definisce i tempi e le modalità per la gestione e la manutenzione della struttura;
- in forza della Convenzione 1 i beneficiari della concessione d'uso degli spazi interni ed esterni al Capannone 19, in attuazione degli accordi intervenuti, hanno insediato le rispettive attività, dando vita al *"Tecnopolo di Reggio Emilia"*;
- in data 13 luglio 2017 REI-Reggio Emilia Innovazione società consortile a r.l. ha trasferito le proprie attività a REI Lab s.r.l. e a Fondazione REI, per essere, nel contempo, posta in liquidazione ai sensi dell'articolo 2484 codice civile;
- la qualità di Soggetto Gestore del Portale della Rete e del Tecnopolo di Reggio Emilia, subentrando in tale modo, ed esclusivamente a tali fini, a Reggio Emilia Innovazione società consortile a r.l. nei confronti della Regione Emilia Romagna, è stata assunta da Fondazione REI - Ricerca Industriale e Trasferimento Tecnologico, organismo di ricerca qualificato ai sensi della normativa europea;
- la messa in liquidazione e la cessione di ogni attività da parte di REI-Reggio Emilia Innovazione s.cons.p.a. ha determinato l'estinzione di ogni utilizzo da parte di questa di spazi all'interno del Capannone 19;
- all'esito del percorso condiviso e delle vicende societarie di cui ai punti precedenti, il Tecnopolo di Reggio Emilia è attualmente costituito da cinque Laboratori di Ricerca Avanzata e di Trasferimento Tecnologico al servizio delle imprese, tre afferenti UniMoRe, uno CRPA e uno Fondazione REI, ospitati all'interno del Capannone 19 ad eccezione del Laboratorio afferente Fondazione REI, nelle more della realizzazione dell'Espansione del Tecnopolo temporaneamente ospitato presso la sede della Fondazione in Reggio Emilia alla via Sicilia 21: (i) Intermech-Mectron per la ricerca applicata e i servizi nel settore della Meccanica avanzata, della Meccatronica e della Motoristica; (ii) En&Tech, per la ricerca industriale e il trasferimento tecnologico nel settore delle tecnologie integrate per la sostenibilità in edilizia, la conversione efficiente dell'energia, l'efficienza energetica degli edifici, l'illuminazione e la

- domotica; (iii) Biogest Siteia, per il miglioramento e la valorizzazione delle risorse biologiche agro-alimentari; (iv) CRPA-Lab, Laboratori del Centro Ricerche Produzioni Animali, dedicati alla ricerca industriale rivolta ai settori dell'agroalimentare, dell'ambiente e dell'energia; (v) Digital Automation Lab, Laboratorio accreditato di Fondazione REI volto alle "shared infrastructure facility" e alle azioni di open innovation;
- il Tecnopolo di Reggio Emilia, all'interno del Capannone 19, in forza degli accordi sottoscritti: (i) ospita il Portale della Rete, punto di accesso al Tecnopolo di Reggio Emilia e alla Rete Regionale Alta Tecnologia, finalizzato a favorire la visibilità e l'accessibilità del Tecnopolo stesso e della Rete nel suo insieme; (ii) ospita start-up e spin-off, ulteriori laboratori di ricerca industriale e trasferimento tecnologico, incubatori e centri di ricerca, altre attività a supporto delle imprese;

Considerato che:

- in data 29 settembre 2022 il Comune, UniMoRe, la Provincia di Reggio Emilia, la Camera di Commercio di Reggio Emilia, Unindustria, ITS Maker, Fondazione REI e STU Reggiane hanno sottoscritto *"Protocollo di intesa ai sensi dell'articolo 2 comma 203 legge 23 dicembre 1996 n. 662 per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione dell'immobile denominato "Cattedrale" all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione Ex Officine Meccaniche Reggiane, finanziato dal Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)"* (nel seguito, *"Protocollo di Intesa"*);
- il Protocollo di Intesa ha dato conto dei primi esiti delle interlocuzioni tra le Parti in ordine alla volontà di ampliare il Tecnopolo di Reggio Emilia insediando l'ampliamento nel Capannone denominato *"Cattedrale"* attraverso l'inserimento di ulteriori laboratori all'interno di spazi attualmente in proprietà di STU Reggiane s.p.a. e destinati ad essere acquisiti nella proprietà del Comune;
- il Comune, in qualità di proprietario del Capannone 19 e di futuro proprietario della "Cattedrale", ha evidenziato, alle Parti del Protocollo di Intesa, la necessità che, nel più complessivo contesto della gestione del Parco Innovazione, in non eludibile coerenza con le strategie e le scelte che hanno condotto alla soluzione strutturale, operativa e prospettica i cui esiti e le cui potenzialità evolutive sono realtà tangibile, sia STU Reggiane, in conformità al proprio oggetto sociale, a gestire unitariamente le infrastrutture dotazionali rappresentate dalla Cattedrale e dal Capannone 19, attenendosi a specifiche linee di indirizzo definite all'atto del conferimento di questa ulteriore funzione, essenziale per la concreta operatività del Tecnopolo;
- le Parti del Protocollo d'Intesa hanno tra loro condiviso che il Comune, mediante successivo atto, attribuisse a STU Reggiane, nel più complessivo contesto della gestione del Parco Innovazione, la gestione unitaria delle infrastrutture dotazionali rappresentate dalla Cattedrale e dal Capannone 19, con obbligo per STU di attenersi a linee di indirizzo condivise nonché, in qualità di affidataria della gestione degli immobili, di porre in essere le azioni necessarie e opportune affinché Fondazione REI abbia la possibilità di fruire, in continuità con la situazione attuale, delle opportune condizioni operative e logistiche per una corretta ge-

stione del Portale della Rete, gestione nella quale Fondazione REI è subentrata a Reggio Emilia Innovazione società consortile a r.l.;

- gli accordi ipostatizzati nel Protocollo di Intesa, all'esito di ulteriori interlocuzioni e confronti, hanno trovato conferma definitiva, nella forma cogente propria dello strumento utilizzato, con la stipula dell'"Atto di programmazione negoziata ai sensi dell'articolo 2 comma 203 lettera a) legge 23 dicembre 1996 n. 662 per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione dell'immobile denominato "Cattedrale" all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione Ex Officine Meccaniche Reggiane, finanziato dal Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)", intervenuta in data 20 dicembre 2023 al P.G. 305099, da parte del Comune di Reggio Emilia, UniMoRe, ITS Maker, CRPA e STU Reggiane (nel seguito, "Atto di programmazione negoziata");
- le Parti dell'Atto di programmazione negoziata hanno condiviso e confermato quanto già focalizzato sia nelle premesse che nella parte dispositiva del Protocollo di Intesa e, all'Articolo I, sotto la rubrica "Condivisione in ordine alla gestione unitaria di spazi e parti condominiali nella Cattedrale e del Tecnopolo", hanno pattuito quanto segue: "le Parti condividono che il Comune, in qualità di proprietario del Capannone 19 e di futuro proprietario della Cattedrale, attribuisca a STU Reggiane, nel più complessivo contesto della gestione del Parco Innovazione, la gestione unitaria delle infrastrutture dotazionali rappresentate dalla Cattedrale e dal Capannone 19 attenendosi alle linee di indirizzo di seguito enunciate da declinare in successivo atto con valenza convenzionale: (i) gestione unitaria delle parti condominiali degli edifici "Capannone 19" e "Cattedrale" in funzione del migliore e più efficiente utilizzo da parte dei Concessionari o comunque degli utilizzatori, anche in relazione: (i.i) alla gestione energetica complessiva del Parco Innovazione; (i.ii) ad iniziative di facilitazione per la costituzione di una Comunità Energetica tra tutti gli operatori che costituiscono il Parco Innovazione; (ii) concessione in uso a STU Reggiane dei seguenti spazi fisici interni al Capannone 19, così descritti dalla Convenzione 1: (i) "A) parte dell'edificio posto a Reggio Emilia in piazzale Europa 1, avente la destinazione a Tecnopolo di Reggio Emilia identificato dai seguenti dati catastali: Foglio n. 136 Mapp. 22 sub 9 ... Foglio n. 136 Mapp. 22 sub 7. Costituiscono parti comuni: Mapp. 22 sub 5; Mapp. 22 sub 6; ... Mapp. 22 sub 12...";(ii) impegno alla gestione degli spazi fisici di cui al precedente romanino (ii), in conformità a quanto per essi previsto, ovvero, nel limite di quanto ricevuto in concessione: (iii.i) ospitare il Portale della Rete e il relativo gestore (attualmente Fondazione REI, in collaborazione con Art-ER); (iii.ii) ospitare Fondazione REI quale Soggetto Gestore del Tecnopolo di Reggio Emilia mettendo a sua disposizione gli spazi fisici necessari e sufficienti per l'assolvimento del ruolo predetto, in conformità a quanto richiesto e indicato dalla Regione Emilia Romagna per la generalità dei soggetti gestori dei Tecnopoli dell'Emilia Romagna; (iii.iii) ospitare start-up e spin-off, ulteriori laboratori di ricerca privati con i quali Fondazione REI possa sviluppare attività di trasferimento tecnologico, favorire rapporti di collaborazione dei laboratori di ricerca con le imprese, svolgere servizi di incubazione e accelerazione mediante il Tech-up Accelerator, a supporto di nuove imprese hi-tech, svolgere servizi per la attrazione di investimenti di imprese innovative e centri di ricerca; (iii.iv) gestire gli spazi per sala conferenze, zona accreditamento, servizi igienici, spazi da utilizzare unitamente a Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, C.R.P.A. Soc.Cons.p.A. e Fondazione REI, sulla base di un

apposito regolamento; STU Reggiane, in qualità di affidataria della gestione ha assunto l'impegno a porre in essere le azioni necessarie e opportune affinché Fondazione REI possa fruire, in continuità con la situazione attuale, delle opportune condizioni operative e logistiche per una corretta gestione del Portale della Rete di cui alla Convenzione 15 aprile 2014, gestione nella quale Fondazione REI è subentrata a Reggio Emilia Innovazione società consortile a r.l.";

Considerato altresì che:

- la Regione Emilia Romagna, nell'ambito del PR-FESR 2021-2027, con DGR 27 aprile 2023 n. 661, ha approvato il "*Bando per l'ampliamento delle infrastrutture dei tecnopoli della Regione Emilia-Romagna*", Bando riferito alle seguenti priorità: (i) "*Priorità 1 "Ricerca, Innovazione e Competitività"*"; (ii) "*Priorità 2 "Sostenibilità, Decarbonizzazione, Biodiversità e Resilienza"*";
- 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 2*");
- l'Atto di Accordo Tecnopolo 2 persegue la finalità di porre i presupposti operativi ed economico-finanziari per poter procedere ad un potenziamento, ad una estensione e ad una riqualificazione energetica del Tecnopolo di Reggio Emilia anche attraverso le seguenti principali azioni: (i) l'espansione e il potenziamento fisico e funzionale dell'attuale Tecnopolo di Reggio Emilia tramite la realizzazione di una nuova struttura ad esso contigua, che consentirà di realizzare un unico sistema/organismo edilizio ad arcipelago, in grado, sebbene costituito da due immobili distinti, di offrire spazi, attività e servizi pienamente integrati e sinergici; (ii) l'acquisizione di nuove tecnologie per la ricerca funzionali ad integrare le attività di ricerca insediate e da insediarsi nella sede esistente del Tecnopolo e nella sua futura espansione, così da realizzare (al pari dell'unico sistema edilizio) un unico sistema/organismo vocato alla ricerca, fortemente connesso e integrato; (iii) l'incremento, per una superficie di circa 600 mq., della entità degli spazi per la ricerca industriale e il trasferimento tecnologico (laboratori di ricerca e dimostratori, pari a circa 2000 mq.) oggi a disposizione presso la sede esistente del Tecnopolo; (iv) il dotare l'espansione del Tecnopolo di soluzioni tecniche, impiantistiche e tecnologiche all'avanguardia così da potenziare la qualità funzionale dell'intero sistema/organismo edilizio del Tecnopolo di Reggio Emilia;
- mediante l'Atto di Accordo Tecnopolo 2 le Parti si sono impegnate, nell'ambito del procedimento avviato dalla Regione con il Bando PR - FESR, alla predisposizione e alla presentazione di una Richiesta di cofinanziamento, tra il resto, per l'intervento prefigurato nella Sezione A del DIP, avente ad oggetto "*Progetto di investimento per l'espansione il potenzia-*

mento e la qualificazione tecnologica dei laboratori del Tecnopolo di Reggio Emilia finalizzati all'attivazione di infrastrutture di ricerca in Digital & Sensing Equipment";

- l'attuale funzione assolta dal Tecnopolo, in uno con le prospettive di sviluppo aperte dall'Atto di Accordo Tecnopolo 2, rendono il rinnovo della Convenzione 1, nell'assetto delineato dal Protocollo d'Intesa e dall'Atto di programmazione negoziata, ulteriormente necessario, quale presupposto imprescindibile per attribuire credibilità e coerenza alla convinta adesione delle Parti alle linee evolutive dello sviluppo dei Tecnopoli sul territorio regionale, linee evolutive tese, tra il resto, al loro potenziamento infrastrutturale;
- il Comune di Reggio Emilia, nel collaborare alla strategia di sviluppo del Tecnopolo nel più ampio contesto del Parco Innovazione, ritiene necessario provvedere al rinnovo della Convenzione 1, in scadenza alla data del 15 aprile 2024, e ciò ai principali fini: (i) di consentire la prosecuzione dell'attività del Tecnopolo nel luogo del suo primo insediamento; (ii) di provvedervi secondo l'assetto strategico delineato dagli Accordi e dalle Intese originarie, come affinato ed evoluto dal Protocollo di Intesa e dell'Atto di programmazione negoziata;

Considerato che:

- la concessione d'uso dell'edificio Capannone 19 e delle relative aree pertinenziali è stata disposta, mediante la Convenzione 1, valorizzando le funzioni di prioritario interesse pubblico immanenti al ruolo proprio dei Tecnopoli in uno con l'infungibilità delle attività da essi svolte, attività selezionate in ambito regionale all'esito di manifestazione di interesse nell'ambito di procedura ad evidenza;
- la infungibilità di UniMoRe e di CRPA per l'insediamento dei laboratori di ricerca e di trasferimento tecnologico selezionati all'esito di procedimento ad evidenza, in uno con la ravvisata sussistenza dei presupposti di cui al Capo III del d.p.r. 13 settembre 2005 n. 296 (disciplina normativa dettata per i beni immobili appartenenti allo Stato, estensibile analogicamente ai beni immobili appartenenti agli enti territoriali in assenza di una normativa specifica di rango primario a questi dedicata) consente di escludere la necessità di dar luogo ad una ulteriore procedura ad evidenza pubblica per la conferma di UniMoRe e CRPA quali concessionari del Capannone 19, anche ai sensi dell'articolo 2, comma 1 del medesimo d.p.r. 296/2005;
- la concessione d'uso in favore di UniMoRe e di CRPA di parte dell'edificio Capannone 19 e delle relative aree pertinenziali è stata disposta, dalla Convenzione 1, a titolo gratuito, innanzitutto valorizzando le funzioni di prioritario interesse pubblico immanenti alle funzioni proprie dei Tecnopoli;
- è necessario, in occasione del rinnovo della concessione d'uso, verificare, individuando i relativi presupposti normativi o regolamentari, se sussistano o meno i presupposti per confermare il titolo gratuito della concessione in favore di UniMoRe e di CRPA;
- per reiterata affermazione del Magistrato Contabile, in attuazione del principio di buon andamento, scolpito dall'articolo 91 Costituzione e ribadito dall'articolo 1 legge 7 agosto 1990 n. 241, nonché in attuazione di quanto previsto dall'articolo 32 comma 8 legge 23 dicembre 1994 n. 724, la concessione in uso gratuito di immobili in proprietà degli enti locali territoriali

è ammissibile: (i) in tutti i casi in cui l'Amministrazione persegua un effettivo interesse pubblico equivalente o addirittura di rango superiore rispetto a quello meramente economico; (ii) nei casi in cui non sia rinvenibile alcuno scopo di lucro nell'attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore di tali beni;

- l'interesse pubblico di valenza primaria sotteso alla assunzione di iniziative favorevoli la ricerca e il trasferimento tecnologico nonché al mantenimento dell'insediamento del Tecnopolo all'interno del Parco Innovazione risulta evidente *ictu oculi*, trova conferma negli atti che hanno portato alla istituzione del Tecnopolo di Reggio Emilia, è ulteriormente sancito dalla iniziativa assunta dalla Regione nell'ambito del POR-FESR, volta ad incentivare l'ampliamento delle infrastrutture dei Tecnopoli sul territorio regionale, iniziativa alla quale questo Comune ha prestato convinta adesione;
- le funzioni rivolte alla ricerca e al trasferimento tecnologico sono *ex lege* individuate come funzioni che danno titolo alla concessione gratuita di beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) d.p.r. 13 settembre 2005 n. 296;
- nelle attività svolte da UniMoRe, in qualità di Università degli Studi, non è rinvenibile, ed è escluso per definizione, alcuno scopo di lucro;
- parimenti, CRPA, in qualità di società consortile, è costituita, in conformità al tipo societario, per finalità che escludono programmaticamente il lucro, come peraltro attestato dal proprio oggetto sociale;
- sussistono pertanto, sia per UniMoRe che per CRPA, entrambi i presupposti che, anche disgiuntamente, giustificano la concessione in uso gratuita di spazi all'interno del Capannone 19, ovvero: (i) il perseguimento di un interesse pubblico inequivocabilmente superiore rispetto all'interesse, meramente economico, alla percezione di un canone di concessione; (ii) l'assenza di scopo di lucro nelle attività svolte da entrambi i soggetti utilizzatori del Capannone 19;

Considerato ancora che:

- il prioritario interesse pubblico al mantenimento all'interno del Parco Innovazione dell'insediamento del Tecnopolo si estende alle attività di gestione unitaria degli spazi del Capannone 19 diversi rispetto a quelli concessi in uso a UniMoRe e a CRPA nonché alle attività di gestione delle parti e degli impianti di uso comune del medesimo Capannone 19, attività tutte indispensabili sia per un efficace, efficiente e corretto funzionamento della struttura, sia per una effettiva declinazione degli obiettivi di rigenerazione urbana, riuso e tutela dei beni comuni;
- per le ragioni esposte dal Protocollo d'Intesa e dall'Atto di programmazione negoziata sopra richiamati, dando attuazione agli impegni assunti mediante gli atti predetti e in coerenza con le finalità perseguite al momento della sottoscrizione degli Accordi e delle Intese originari, dando attuazione agli Accordi e alle Intese tutti che hanno condotto alla costituzione del Parco Innovazione attraverso l'iniziativa, sia strategica che operativa, di STU Reggiane s.p.a., il Comune, in accordo con UniMoRe e CRPA intende provvedere alle attività di ge-

stione del Capannone 19 mediante affidamento della relativa concessione di servizi a STU Reggiane;

- STU Reggiane s.p.a., confermando quanto già assentito tramite la sottoscrizione del Protocollo di Intesa e dell'Accordo di programmazione negoziata, ha accettato, ad ogni effetto, di assumere la concessione dei servizi di gestione del Capannone 19, prendendo atto degli oneri ad essa immanenti, derivanti sia dagli impegni inerenti la gestione delle aree e degli impianti di utilizzo comune, sia dai vincoli specifici (tipologici, qualitativi, soggettivi) posti all'utilizzo, per le finalità che sono loro proprie, degli spazi interni al Capannone 19 diversi rispetto a quelli concessi in uso a UniMoRe e a CRPA;
- STU Reggiane s.p.a. ha acconsentito alla assunzione dell'onere di gestione del Capannone 19 nel più ampio contesto di gestione del Parco Innovazione, consapevole del ruolo centrale svolto dal Tecnopolo di Reggio Emilia nella concezione e nell'esistenza stessa del Parco e, dunque, della necessità che il gestore del Parco Innovazione si faccia carico, in quanto tale, anche dell'impegno a mantenere la struttura che ospita il Tecnopolo ai massimi livelli possibili di fruibilità in un contesto di equilibrio economico finanziario, equilibrio il cui raggiungimento è reso problematico dai vincoli, necessari, posti all'utilizzo, derivanti dalla destinazione per prioritarie funzioni di interesse pubblico;
- la gestione di un immobile dotazionale in proprietà del Comune inserito all'interno di un comparto di riqualificazione (comparto del quale il Capannone 19 ha costituito il primo intervento di rigenerazione così come il nucleo fondante attorno al quale si sono articolati gli interventi successivi) in ragione della sua ottimale fruizione quale sede del Tecnopolo, integra attuazione del ruolo che la disciplina normativa e la giurisprudenza attribuiscono e riconoscono alle società di trasformazione urbana, come attestano, tra il resto, le fonti seguenti: (i) l'articolo 120 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 prevede che le società di trasformazione urbana erogano servizi (la progettazione e la realizzazione di interventi di trasformazione urbana, da attuarsi - per la disciplina normativa nazionale in via prioritaria, per la disciplina normativa regionale in via esclusiva, tramite il ricorso ad operatori economici terzi) in favore del Comune sulla base di un rapporto contrattuale (la Convenzione prevista dalla norma, tale anche ai sensi degli articoli 1 comma 1bis e 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241) che disciplina gli obblighi e i diritti delle parti; (ii) l'articolo 6 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19, al quale rinvia recettivamente l'articolo 1 dello Statuto di STU, ad integrazione di quanto previsto all'articolo 120 TUEL: (ii.i) prevede che la STU sia *"finalizzata alla realizzazione del programma di riqualificazione urbana, nonché alla acquisizione degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione"*; (ii.ii) prevede che la STU possa curare la realizzazione degli interventi di riqualificazione affidandone l'esecuzione, esclusivamente, a operatori economici soci selezionati tramite procedure ad evidenza pubblica (*"socio industriale"*), ovvero appaltandola nel rispetto delle norme vigenti in materia; (ii.iii) chiarisce ulteriormente, attraverso l'esclusione di qualsiasi attività esecutiva diretta che non sia affidata ad un socio industriale o ad un appaltatore, entrambi selezionati con procedura ad evidenza pubblica, la natura di *"servizio"* della attività svolta dalla società di trasformazione urbana sulla base del rapporto contrattuale instaurato con il Comune; (iii) il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna sede di Parma, con sentenza 30 luglio 2004 n. 2338, ha chiarito, in via interpretativa, in ordine alle attività poste in essere dalle società di trasformazione urbana: *"l'attività di trasformazione urbana è un'attività complessa all'interno della"*

quale vi può essere anche una componente di lavori pubblici; tale attività globalmente intesa può essere qualificata come servizio pubblico incidente sull'intera collettività ed è quindi disciplinata in linea principale dalle norme sui servizi pubblici e, secondariamente ed eventualmente, da quelle sui lavori pubblici ... con circolare 11.12.2000 il Ministero dei Lavori Pubblici ha chiarito che la società di trasformazione urbana rappresenta lo strumento appropriato per consentire all'ente locale di riqualificare i centri urbani provvedendo a mezzo di tali società e quindi attraverso una partecipazione diretta (non affidata alla approvazione di piani particolareggiati di iniziativa privata o di piani di lottizzazione) alla predisposizione della progettazione urbanistica esecutiva; ... la S.T.U. è da considerarsi, quindi, uno strumento di urbanistica operativa, che consente alle amministrazioni di passare dalla disponibilità di strumenti di piano a quella della loro attuazione, associando gli operatori privati nella fase della progettazione urbanistica esecutiva o in quella della progettazione definitiva, con modalità originali e specifiche ...";

- la disponibilità di STU ad assumere l'onere di gestione del Capannone 19 nello svolgimento dei compiti, ad essa affidati da questo Comune, di gestione del Parco Innovazione, trova altresì coerente presupposto, anche ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175, nella natura e nelle caratteristiche di STU, che la rendono soggetto di elezione della concessione di servizi in un contesto di non facile raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario;
- STU Reggiane infatti: (i) è soggetta a controllo da parte del Comune di Reggio Emilia; (ii) è partecipata al 30% del capitale da soggetto privato (Iren) che ha assunto la partecipazione sulla base di norme di legge, secondo quanto previsto dall'articolo 120 TUEL e dall'articolo 6 legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, in ragione dei diritti dei quali era titolare in relazione alle aree soggette al Programma di Riqualificazione Urbana dell'area ex Officine Meccaniche Reggiane; (iii) la partecipazione minoritaria del socio privato non comporta né controllo, né potere di veto, né l'esercizio di influenza dominante su STU Reggiane s.p.a.; (iv) la totalità del fatturato di STU Reggiane s.p.a. è effettuata nello svolgimento dei compiti ad essa affidati da questo Comune;
- alla concessione di servizi affidata a STU è immanente, quale infungibile strumento per il suo esercizio, la concessione pro quota delle aree e degli impianti di uso comune del Capannone 19 nonché la concessione degli spazi a specifica destinazione interni al medesimo Capannone 19 diversi da quelli concessi in uso a UniMoRe e a CRPA, aree, spazi e impianti che, per consentire il funzionamento e l'esistenza stessa del Tecnopolo all'interno della struttura, devono essere gestiti nel rispetto di vincoli, alle funzioni e all'insediamento, che ne limitano fortemente la potenziale redditività e, dunque, la idoneità a contribuire al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione di servizi;
- l'utilizzo del Capannone 19 e la sua corretta gestione integrano altresì azioni di valorizzazione del bene culturale, in conformità a quanto autorizzato da parte degli organi competenti, sì che anche sotto questo profilo risulta evidente il prioritario interesse pubblico alla conferma di una concessione non onerosa in favore di soggetti, pubblici o partecipati in misura prevalente da enti pubblici, che perseguono tramite l'Immobilare, obiettivi di primaria rilevanza pubblicistica nei settori della ricerca, del trasferimento tecnologico, della riqualificazione e della rigenerazione urbana;

- sussistono pertanto i presupposti per disporre l'affidamento a STU Reggiane della concessione di servizi per la gestione degli spazi e degli impianti di utilizzo comune e degli spazi interni al Capannone 19 ulteriori rispetto a quelli affidati in concessione a UniMoRe e a CRPA, concessione questa in cui la assenza di percezione di un canone per l'utilizzo di spazi interni al Capannone 19 trova adeguato sinallagma ed equilibrio economico finanziario nella concessione del servizio di gestione della struttura e nei relativi impegni e oneri;

Considerato ancora che:

- la concessione in uso dell'immobile Capannone 19, sottoposto alla disposizione di tutela contenuta nel d.lgs. 42/2004, è stata a suo tempo autorizzata ai sensi dell'articolo 57 bis del medesimo d.lgs. 42/2004 e le destinazioni d'uso e le modalità di utilizzo rimangono invariate rispetto a quelle all'epoca indicate e descritte alla competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna e da questa autorizzate;
- il rinnovo della Convenzione 1 non comporterà alcuna variazione che possa arrecare pregiudizio alla conservazione del bene sottoposto a tutela;
- in ogni caso, il rinnovo della Convenzione 1 costituirà oggetto di comunicazione alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia;
- sussistono pertanto anche sotto questo profilo i presupposti per provvedere alla concessione in uso dell'immobile in proprietà del Comune, nella sua consistenza complessiva e secondo le singole concessioni nelle quali la stessa viene frazionata, concessioni alle quali accede una concessione di servizi, secondo quanto definito dalla parte dispositiva del testo della Convenzione sottoposto alla approvazione di questa Giunta (atto nel seguito denominato "*Convenzione 2*");

Dato atto che:

1. la consistenza delle aree oggetto delle concessioni in uso disciplinate dalla Convenzione 2 è parzialmente diversa e di estensione inferiore, per quanto attiene la consistenza delle aree pertinenziali, rispetto a quella che ha costituito oggetto della Convenzione 1, mentre è invariato l'oggetto della Concessione per quanto attiene gli edifici o comunque le strutture in elevazione;
2. in particolare, dalle aree oggetto della Convenzione 1 vengono stralciate e non costituiscono oggetto della Convenzione 2: (i) l'area censita al foglio 136 particella 94, per una superficie di circa 2245 mq.; (ii) le aree censite al foglio 136 particella 112 (per una superficie di 26 mq. circa), particella 95 (per una superficie di 108 mq. circa), particella 111 (quota parte, per una superficie di 117 mq. circa), particella 22 (quota parte, per una superficie di 16 mq. circa); (iii) le aree censite al foglio 136 particella 93 e particella 110 per una superficie complessiva di 331 mq. circa;

3. una parte delle aree oggetto della Concessione (segnatamente, l'area censita al foglio 136 particella 79, per una superficie complessiva di 149 mq.) è attualmente in proprietà di STU Reggiane;
4. in forza di pregresse intese, l'area foglio 136 particella 79 verrà trasferita, mediante permuta, nella proprietà del Comune di Reggio Emilia;
5. nelle more del perfezionamento della permuta STU Reggiane partecipa alla Convenzione anche al fine di trasferire in concessione d'uso la detenzione dell'area foglio 136 particella 79, con l'assenso del Comune quale futuro proprietario della stessa;
6. costituiscono pertanto oggetto delle concessioni disciplinate dalla Convenzione 2 gli immobili censiti al foglio 136 particella 22 (quota parte, per una superficie di mq. 3790 circa), particella 111 (quota parte, per una superficie di mq. 270 circa), particella 113 (per una superficie di mq. 31 circa), in proprietà del Comune, ai quali si aggiunge l'immobile censito al foglio 136 particella 79 (per una superficie di mq. 149 circa) attualmente in proprietà di STU;
7. la definizione della consistenza della Concessione oggetto della Convenzione 2, deriva dagli affinamenti perfezionati nel corso del periodo di durata della Convenzione 1 e rispecchia il livello attuale delle esigenze espresse dai concessionari, esigenze che hanno consentito di rimuovere ipertrofie concessorie, nei fatti rimaste inutilizzate ovvero destinate ad usi pubblici e di interesse pubblico diversi nel contesto della realizzazione del Parco Innovazione;

Ritenuto che:

8. sia pertanto necessario disciplinare, tramite specifica Convenzione, le modalità attraverso le quali attribuire a UniMoRe e a CRPA le concessioni in uso nonché a STU Reggiane s.p.a. la concessione di servizi per consentire: (i) la prosecuzione della conduzione del Tecnopolo di Reggio Emilia; (ii) la gestione del fabbricato Capannone 19 in funzione della sua ottimale conduzione quale sede del Tecnopolo di Reggio Emilia;
9. sussistano i presupposti, per le ragioni tutte esplicitate nelle precedenti premesse (i) per deliberare l'approvazione della Convenzione di concessione, 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 degli atti conseguenti che si rivelino necessari per darvi attuazione;
10. sussistono i presupposti per sottoporre all'approvazione quale Allegato 1 al presente atto, il testo dell'"*Atto di rinnovo della Convenzione per l'affidamento in concessione d'uso dell'immobile denominato "Capannone 19" quale sede del Tecnopolo di Reggio Emilia nell'ambito del Parco Innovazione*" comprensivo dei suoi Allegati, Allegati che, ad esso non materialmente uniti, sono conservati ai protocolli del Comune e dell'Università:
 1. **Allegato A:** elaborato planimetrico predisposto su base catastale contenente la rappresentazione grafica del perimetro dell'area denominata Capannone 19 (linea continua di colore blu e segmenti paralleli di colore blu);
 2. **Allegato B:** elaborato planimetrico Immobili UniMoRe;

3. **Allegato C:** elaborato planimetrico Immobili CRPA;
4. **Allegato D:** elaborato planimetrico Immobili STU;
5. **Allegato E:** elaborato planimetrico Aree Comuni;

Dato atto che:

11. non sussistono impatti finanziari a carico del Comune, derivanti dal presente atto, essendo le precedenti concessioni già attribuite a titolo gratuito;
12. é stata redatta dal Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio del Comune di Reggio Emilia una relazione per la DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE RELATIVO AGLI SPAZI DEL "CAPANNONE 19" QUALE SEDE DEL TECNOPOLO DI REGGIO EMILIA, in atti al Protocollo PG/2024/0135735 del 16/05/2024, volta a calcolare il "vantaggio economico" conferito ai concessionari, considerato come corrispondente all'importo del canone esigibile per la concessione del fabbricato, in quanto la "concessione amministrativa" risulta essere la corretta forma contrattuale applicabile nel caso del fabbricato in argomento classificato bene demaniale.
13. nella succitata determinazione si è proceduto, pertanto, a definire i canoni di concessione relativi alle 4 diverse porzioni che saranno oggetto dell'Atto di rinnovo della Convenzione per l'affidamento in concessione d'uso dell'immobile denominato "Capannone 19" quale sede del Tecnopolo di Reggio Emilia nell'ambito del Parco Innovazione", determinati sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, con riferimento ai seguenti fattori essenziali:
 1. valore del bene da concedere in uso;
 2. parametri di redditività commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio;
 3. eventuale impegno da parte del soggetto concessionario/conduuttore ad eseguire eventuali lavori di adeguamento o adattamento dell'immobile e/o eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

determinando i seguenti canoni annui, corrispondenti al beneficio economico ai concessionari:

1. per le unità immobiliari oggetto della Concessione a UNIMORE pari a: mq 1.590 x €/mq 100 = € 159.000,00 (1.590.000,00 per 10 anni)
2. per le unità immobiliari oggetto della Concessione a CRPA pari a: mq 609 x €/mq 100 = € 60.900,00 (609.000,00 per 10 anni)
3. per le unità immobiliari oggetto della Concessione a STU pari a: mq 522 x €/mq 84 = € 43.848,00, € 44.000,00 in cifra tonda (440.000,00 per 10 anni)
4. per le aree comuni il valore ed il relativo canone concessorio si considerano già compresi pro quota negli importi determinati per i singoli concessionari.

Atteso che tutti i concessionari, UniMoRe, CRPA e STU Reggiane s.p.a., hanno espresso approvazione al testo dell'Atto di Rinnovo della Convenzione nel testo allegato al presente atto, in

atti al Comune di Reggio Emilia, rispettivamente con PG/2024/0110789 del 22/04/2024, PG/2024/0098316 del 11/04/2024 e PG/2024/0110769 del 22/04/2024;

Visti:

14. gli atti pregressi assunti da questa Amministrazione qui richiamati;
15. il parere di cui all'articolo 49 comma 1 d.lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica che si allega alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;
16. gli articoli 42, 48 e 120 del T.U.E.L. approvato con d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

DELIBERA

- di approvare il testo dell'"Atto di rinnovo della *Convenzione per l'affidamento in concessione d'uso dell'immobile denominato "Capannone 19" quale sede del Tecnopolo di Reggio Emilia nell'ambito del Parco Innovazione*" nel testo che si allega al presente atto a costituirne parte integrante quale Allegato 1, in uno con i suoi Allegati elencati in premessa, ad esso materialmente non uniti e gli atti del Comune e di UniMoRe;
- di conferire mandato affinché il Direttore dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali del Comune, o suoi delegati, procedano, nelle forme di rito, alla stipula dell'Atto di rinnovo 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;

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi d'urgenza, al fine di rinnovare la precedente Convenzione 1, di cui alle premesse;

Visto l'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL SEGRETARIO GENERALE

GANDELLINI Dr. Stefano