

Proponente: A5.C
Proposta: 2024/383

del 17/06/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 728

del 19/06/2024

**PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E PROGETTI
SPECIALI**

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: P.N.R.R. - M5C2 -I2.3 – PINQUA: ECONOMIA, LAVORO, INNOVAZIONE –RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 17 STRALCIO 2 DENOMINATO “CATTEDRALE” NEL PARCO INNOVAZIONE REGGIANE IN REGGIO EMILIA - CUP J87H21000950005 – A_37501”- LOTTO 2 “CENTRALI TERMO-FRIGORIFERE”. IMPEGNO DI SPESA CORRISPETTIVO COMPRAVENDITA IMMOBILE

IL DIRIGENTE

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;

Dato atto che:

- con Deliberazione I.D. 295 del 30/11/2023 Nell'ambito del "PNRR – M5C2 – I2.3 - PINQUA: ECONOMIA, LAVORO, INNOVAZIONE - RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE CAPANNONE 17 STRALCIO 2 “CATTEDRALE” NEL PARCO INNOVAZIONE ‘REGGIANE’ IN REGGIO EMILIA - CUP J87H21000950005 – A_37501” la Giunta Comunale ha:
 - approvato il progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione architettonica e funzionale diviso in 2 lotti (lotto 1 - RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE e lotto 2 - NUOVE CENTRALI TERMO-FRIGORIFERE), per un importo complessivo di spesa pari a **11.900.000,00 euro**;
 - approvato lo schema del Contratto preliminare di compravendita con valenza di Atto di Accordo Attuativo ai sensi dell'articolo 11 legge 7 agosto 1990 n. 241, dell'articolo 1 commi 437 e seguenti legge 27 dicembre 2019 n. 160, del D.M. 16 settembre 2020 n. 395 tra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane spa, autorizzando l'acquisto, con le modalità e tempi fissati nell'atto di compravendita, per l'importo complessivo, comprensivo degli oneri indotti, di euro 700.000,00 finanziati alla voce A.2 Acquisti ed espropri all'interno delle somme a disposizione del quadro economico dell'intervento Lotto 1 - RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE, dell'immobile denominato “Cattedrale” costituito dal capannone 17 stralcio 2, immobile identificato catastalmente al Foglio n. 136 Mappale 124, Subalterno 2, della Centrale Termica, identificata catastalmente al Foglio n. 136 Mappali 135 e 137, della Cabina Elettrica, identificata catastalmente al Foglio n. 136 Mappale 122 e delle Aree P1, identificati catastalmente all'interno del Foglio n. 136 Mappale 101, in uno con la comproprietà, in ragione di una quota pari a 1/2 (un mezzo) della Galleria, identificata catastalmente al Foglio n. 136 Mappale 124, Subalterno 1 e al Foglio n. 136 Mappale 26, Subalterno 31;
 - conferito mandato affinché il Direttore dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali del Comune, o un suo delegato, procedano, nelle forme di rito, alla stipula del succitato Atto in conformità allo schema 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;
- con la medesima deliberazione è stato dato atto che:

- con precedente atto dirigenziale R.U.D. n.1110 del 24/10/2022 è stato accertato l'importo di **€ 4.000.000,00** pari al contributo iniziale PINQUA al titolo IV codice del piano dei conti integrato 4.02.01.01.001 del Bilancio 2023-2025 annualità 2024 sul Capitolo 9792 art.3 del P.E.G 2023 denominato "PNRR-M5C2-I2.3 PINQUA - CONTRIBUTO MINISTERO INFRASTR. A_37501 PINQUA - Economia, lavoro e innovazione - riq. architettonica e funzionale capannone 17 stralcio 2 (CATTEDRALE) Decreto 7/10/21-CUP J87H21000950005 (v.cap.U.41166/1)" codice obiettivo A_37501, come da accertamenti n. 2022/1058 per € 400.00,00 sull'annualità 2022, n. 2023/56 per € 2.753.050,00 sull'annualità 2023 e n. 2024/18 per € 846.950,00 sull'annualità 2024;
- il Dirigente del Servizio Finanziario, a seguito dell'approvazione del presente atto potrà dare avvio alle procedure finalizzate alla richiesta di concessione del mutuo alla Cassa Depositi e Prestiti per un importo di **€ 7.900.000,00** dando preferenza alla stipula di un prestito flessibile per le motivazioni citate in premessa;
- con Determinazione RUD 1377 del 04/12/2023 il Servizio Finanziario ha adottato determinazione a contrarre un prestito flessibile con la Cassa Depositi e Prestiti per la realizzazione dei "lavori di riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 17 stralcio 2 denominato cattedrale nel parco innovazione 'reggiane', lotto 1 – riqualificazione immobile e lotto 2 - nuove centrali termo-frigorifere" per l'importo di euro 7.900.000,00, prestito che si è perfezionato, assumendo la Posizione n° 6221384, con la PEC, assunta agli atti con P.G. N. 2350 del 18/12/2023 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;
- in data 15/12/2023, in atti di PG n. 301941 del 15/12/2023, Comune di Reggio e STU Reggiane s.p.a. hanno stipulato Contratto preliminare di compravendita con valenza di Atto di Accordo Attuativo ai sensi dell'articolo 11 legge 7 agosto 1990 n. 241, dell'articolo 1 commi 437 e seguenti legge 27 dicembre 2019 n. 160, del D.M. 16 settembre 2020 n. 395 tra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane spa, per l'acquisto dell'immobile denominato "Cattedrale" costituito da per l'importo complessivo, comprensivo degli oneri indotti, di **euro 700.000,00** per la realizzazione del lotto 1 RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE nell'ambito dell'intervento del "PNRR – M5C2 – I2.3 - PINQUA: ECONOMIA, LAVORO, INNOVAZIONE - RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE CAPANNONE 17 STRALCIO 2 "CATTEDRALE" NEL PARCO INNOVAZIONE 'REGGIANE' IN REGGIO EMILIA - CUP J87H21000950005 – A_37501";
- mediante tale atto le Parti si sono obbligate l'una nei confronti dell'altro a stipulare, nel termine e alle condizioni tutte di cui al Contratto Preliminare, il contratto di vendita della proprietà dell'Immobile, sulla base e dando applicazione a quanto nel dettaglio previsto da esso Contratto Preliminare;
- all'Articolo 3.1 del suddetto Contratto Preliminare *"Il prezzo di vendita della proprietà della Cattedrale, comprensiva di pertinenze e accessori, delle Aree P1, della Centrale Termica, della Cabina Elettrica e degli spazi condominiali nonché della comproprietà per la quota di 1/2 della Galleria, è concordemente stabilito dalle Parti, a corpo, nella somma di euro 700.000,00 (settecentomila/00), compresa IVA, imposte previste per legge a gravare sulla vendita e spese notarili."*

Dato atto inoltre che:

- con contratto di compravendita sottoscritto in data 22 maggio 2024, rep. n. 16.334/10.421, la società STU REGGIANE S.p.A. ha venduto al COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA, tra l'altro, il diritto di piena ed esclusiva proprietà delle aree urbane facenti parte del fabbricato denominato "Capannone 15B/C" sito in Comune di Reggio nell'Emilia, viale Bernardino Ramazzini, ricompreso nel comparto di riqualificazione urbana "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", aree urbane poste al servizio dell'edificio denominato "Cattedrale",

quest'ultimo non oggetto del Contratto, censite al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 136 alle seguenti particelle:

- Particella 122, indirizzo viale Bernardino Ramazzini n. CM Piano T, categoria F/1, consistenza 13 metri quadrati, destinata alla realizzazione di una cabina per la distribuzione dell'energia elettrica al servizio dell'edificio denominato "Cattedrale".
- Particella 135, indirizzo viale Bernardino Ramazzini n. CM Piano T, categoria F/1, consistenza 48 metri quadrati, destinata alla realizzazione di una centrale termica al servizio dell'edificio denominato "Cattedrale".
- Particella 137, indirizzo viale Bernardino Ramazzini n. CM Piano T, categoria F/1, consistenza 75 metri quadrati, destinata alla realizzazione di una centrale termica al servizio dell'edificio denominato "Cattedrale".
- STU Reggiane s.p.a., con la sottoscrizione in data 14 luglio 2016 della convenzione urbanistica per l'attuazione del "PRU_IP-1a Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 – Capannone 17 – Piazzale Europa – Braccio Storico Viale Ramazzini", rep. n. 55814, si obbliga a cedere al Comune di Reggio Emilia o asservire ad uso pubblico al momento del collaudo, le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; all'interno delle suddette aree di cessione è ricompresa anche l'area urbana nuda di fabbricati, censita al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 136 particella 101, destinata in parte a costituire l'area di sedime per la realizzazione di parcheggi (P1) al servizio dell'edificio denominato "Cattedrale";

Dato inoltre atto che:

- in data 24/05/2024, agli atti di PG 152476 del 03/06/2024, con preventivo n. 587 del 24/05/2024 fornito dallo Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti incaricato della stipula dell'atto gli oneri indotti posti a carico dell'acquirente sono stati quantificati in via definitiva in **euro 4.708,75** di cui **euro 3.713,35** compresa IVA al 22% per onorario notarile ed **euro 995,40** a titolo di imposte e tasse calcolate a tassa fissa;
- nel preventivo n. 587 del 24/05/2024 per la determinazione oneri indotti posti a carico dell'acquirente, il notaio ha rilevato la possibilità che in sede di registrazione l'agenzia delle entrate potrebbe richiedere il maggior importo delle imposte ipotecarie (3% del prezzo) e catastale (1% del prezzo);
- tali possibili maggiori importi vengono quantificati in euro 17.097,33 per imposte ipotecarie (3% del prezzo) e in euro 5.699,11 per imposte catastali (1% del prezzo) per un totale di **euro 22.796,43**;
- si ritiene pertanto necessario accantonare in via cautelativa, la suddetta somma di euro 22.796,43 con vincolo di destinazione specifico, destinandola: (i) 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 acquisto in oggetto; (ii) al pagamento, qualora non si avverassero le condizioni del precedente punto (i), del corrispettivo per la vendita dell'immobile denominato Cattedrale da parte di STU Reggiane spa;
- alla luce delle considerazioni sopra riportate lo stanziamento complessivo pari ad euro 700.000,00 al lordo degli oneri connessi e conseguenti per l'acquisto della proprietà dell'immobile denominato Cattedrale è come di seguito suddiviso: **euro 672.494,82** IVA al 22% compresa (551.225,26 netto IVA) quale corrispettivo di acquisto, **euro 4.708,75** per oneri indotti (onorario notarile, Imposta di Registro, Imposta ipotecaria, Imposta catastale, Imposta di Bollo, Tassa Archivio Notarile, Tassa ipotecaria), **euro 22.796,43** quale accantonamento in via cautelativa con vincolo di destinazione specifico e trova copertura sulla prenotazione di l'impegno di spesa 2024/533, capitolo 41166/2 ad oggetto: PRENOTAZIONE IMPEGNO DI SPESA PER LAVORI DI

RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 17 STRALCIO 2
DENOMINATO CATTEDRALE NEL PARCO INNOVAZIONE 'REGGIANE', LOTTO 1 -
RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE E LOTTO 2 - NUOVE CENTRALI TERMO-FRIGORIFERE
PROGETTO PNRR – M5C2 – I2.3 - POS. 6221384. QUOTA ESIGIBILE 2024 – FPV 2023- DA
CRONOPROGRAMMA

Dato atto che:

- Determinazione RUD 697 del 12/06/25024 sono stati assunti gli impegni di spesa per la procedura aperta per aggiudicazione separata e disgiunta dei lotti 1 e 2 relativamente ai lavori di riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17 stralcio 2 "Cattedrale";
- risulta necessario riallocare i suddetti impegni di spesa e le relative voci del Q.E. sulla base delle fonti di finanziamento più funzionali;
- è pertanto opportuno riallocare l'impegno di spesa n. 2024/560/1, attualmente sul capitolo 41166/1 finanziato con contributo ministeriale, per quota parte pari ad € 700.000,00 sul capitolo 41166/2 finanziato tramite mutuo CDP n. 6221384;

Dato infine atto che:

- con la sottoscrizione del presente atto si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa (ex art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000) e che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario dell'atto.

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 provvedere ai seguenti adempimenti contabili:

a. ridurre per € 700.000,00 l'impegno di spesa n. 2024/560/1, capitolo 41166/1 (Missione 08 Programma 01, Titolo 2, Piano Finanziario 2.02.01.09.999 del Bilancio Pluriennale 2024-2026 – Esercizio **2024**, del PEG 2024 denominato: PNRR M5C2- I2.3 - A_37501 – PINQUA: Economia, Lavoro e Innovazione – Riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17 Stralcio 2 ("Cattedrale") Contributo Ministeriale Decreto 07/10/2021, n. 383 - CUP: J87H21000950005 – vegg. Cap. E 9792/3"2024) finanziato con contributo ministeriale, riallocando la suddetta somma nell'ambito della prenotazione di impegno n. 2024/533 capitolo 41166/2 (Missione 08 Programma 01, Titolo 2, Piano Finanziario 2.02.01.09.999 del Bilancio Pluriennale 2024-2026 – Esercizio **2024**, del PEG 2024 denominato: PNRR M5C2- I2.3 - A_37501 – PINQUA: Economia, Lavoro e Innovazione – Riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17 Stralcio 2 ("Cattedrale") Contributo Ministeriale Decreto 07/10/2021, n. 383 - CUP: J87H21000950005 – Quota finanziamento a mutuo") finanziato tramite mutuo CDP n. 6221384;

b. assunzione di impegno di spesa di **euro 672.494,82** favore di STU Reggiane SPA, sul capitolo 41166/1, Missione 08 Programma 01, Titolo 2, Piano Finanziario 2.02.01.09.999 del Bilancio Pluriennale 2024-2026 – Esercizio **2024**, del PEG 2024 denominato: PNRR M5C2- I2.3 - A_37501 – PINQUA: Economia, Lavoro e Innovazione – Riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17 Stralcio 2 (“Cattedrale”) Contributo Ministeriale Decreto 07/10/2021, n. 383 - CUP: J87H21000950005 – vegg. Cap. E 9792/3”2024;

c. assunzione di impegno di spesa di **euro 3.713,35** in favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti a titolo di imposte e tasse sul capitolo 41166/1, Missione 08 Programma 01, Titolo 2, Piano Finanziario 2.02.01.09.999 del Bilancio Pluriennale 2024-2026 – Esercizio **2024**, del PEG 2024 denominato: PNRR M5C2- I2.3 - A_37501 – PINQUA: Economia, Lavoro e Innovazione – Riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17 Stralcio 2 (“Cattedrale”) Contributo Ministeriale Decreto 07/10/2021, n. 383 - CUP: J87H21000950005 – vegg. Cap. E 9792/3”2024;

d. assunzione di impegno di spesa di **euro 995,40** a favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti a titolo di onorario notarile sul capitolo 41166/1, Missione 08 Programma 01, Titolo 2, Piano Finanziario 2.02.01.09.999 del Bilancio Pluriennale 2024-2026 – Esercizio **2024**, del PEG 2024 denominato: PNRR M5C2- I2.3 - A_37501 – PINQUA: Economia, Lavoro e Innovazione – Riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17 Stralcio 2 (“Cattedrale”) Contributo Ministeriale Decreto 07/10/2021, n. 383 - CUP: J87H21000950005 – vegg. Cap. E 9792/3”2024;

e. assunzione di impegno di spesa di **euro 22.796,43** da mantenere, in via cautelativa con 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 acquisto in oggetto; (ii) a favore di STU Reggiane spa titolo di corrispettivo di vendita qualora non si avverassero le condizioni del precedente punto (i) sul capitolo 41166/1, Missione 08 Programma 01, Titolo 2, Piano Finanziario 2.02.01.09.999 del Bilancio Pluriennale 2024-2026 – Esercizio **2024**, del PEG 2024 denominato: PNRR M5C2- I2.3 - A_37501 – PINQUA: Economia, Lavoro e Innovazione – Riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17 Stralcio 2 (“Cattedrale”) Contributo Ministeriale Decreto 07/10/2021, n. 383 - CUP: J87H21000950005 – vegg. Cap. E 9792/3”2024;

3. di prendere atto che con contratto sottoscritto in data 22 maggio 2024, rep. n. 16.334/10.421, avente ad oggetto la compravendita del fabbricato denominato “Capannone 15C” sito in Comune di Reggio nell'Emilia, viale Bernardino Ramazzini, ricompreso nel comparto di riqualificazione urbana “PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce” la società STU REGGIANE S.p.A. ha venduto al COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA, tra l'altro, il diritto di piena ed esclusiva proprietà delle aree urbane poste al servizio dell'edificio denominato “Cattedrale”, quest'ultimo non oggetto del Contratto, destinate alla realizzazione di una Centrale Termica, identificata catastalmente al Foglio n. 136 Mappali 135 e 137 e di una Cabina Elettrica, identificata catastalmente al Foglio n. 136 Mappale 122.

4. di prendere atto che l'area destinata a costituire il sedime per la realizzazione di parcheggi (P1) al servizio dell'edificio denominato “Cattedrale”, è inclusa nella più vasta area urbana nuda di fabbricati, censita al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 136 particella 101, ricompresa tra le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che STU Reggiane s.p.a., con la sottoscrizione in data 14 luglio 2016 della convenzione urbanistica per l'attuazione del “PRU_IP-1a Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 – Capannone 17 – Piazzale Europa – Braccio Storico Viale Ramazzini”, rep. n. 55814, si è obbligata a cedere al Comune di Reggio Emilia o asservire ad uso pubblico al momento del collaudo;

5. di autorizzare la procedura di acquisto da STU Reggiane spa dell'immobile denominato “Cattedrale” all'interno del Parco Innovazione - ex Officine Meccaniche Reggiane, identificato catastalmente al Foglio n. 136 ai seguenti Mappali:

- Mappale 124 - Subalterno 2 - piena proprietà dell'immobile denominato Cattedrale;

- Mappale 124 - Subalterno 1 - comproprietà della galleria in comune con il Capannone 17

- Mappale 26 – Subalterno 31 – comproprietà della galleria in comune con il Capannone 17

per un importo complessivo di **euro 677.203,57** di cui euro **euro 672.494,82** IVA al 22% compresa come corrispettivo d'acquisto, **euro 3.713,35** compresa IVA al 22% per onorario notarile ed **euro 995,40** a titolo di imposte e tasse;

6. di mantenere, in via cautelativa, la somma di euro **euro 22.796,43**, con 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 acquisto in oggetto nell'ambito dell'impegno assunto con il presente atto al punto 2.e. sul capitolo 41166/1;

7. di dare atto che la liquidazione dell'importo complessivo di **euro euro 677.203,57** al lordo degli oneri connessi e conseguenti, (di cui euro 3.713,35 compresa IVA al 22% per onorario notarile ed euro 995,40 a titolo di imposte e tasse) per un valore di acquisto di **euro 672.494,82 IVA al 22% compresa** dell'immobile denominato Cattedrale avverrà a seguito della stipula del rogito con:

- pagamento in favore di STU Reggiane SPA della somma di **euro 672.494,82 IVA al 22% compresa** (551.225,26 netto IVA), mediante liquidazione di fattura di pari importo nell'ambito dell'impegno assunto con il presente atto al precedente punto 2.b. sul capitolo 41166/1;
- pagamento in favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti di **euro 4.708,75** a titolo di imposte e tasse e di spese notarili mediante liquidazione di fattura di pari importo nell'ambito degli impegni assunti con il presente atto ai precedenti punti 2.c e 2.d. sul capitolo 41166/1;

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

MASSIMO
MAGNANI
COMUNE DI
REGGIO
NELL'EMILIA
19.06.2024
17:40:38
CEST

