

**Proponente: 40.B**  
**Proposta: 2026/98**

**del 02/02/2026**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 194**

**del 03/02/2026**

**PATRIMONIO E LOGISTICA**

**Dirigente: ILLARI Arch. Andrea**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** ACCERTAMENTO CREDITO RENT TO BUY VERSO STU REGGIANE SPA A SEGUITO DELL'ADESIONE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA ALL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DELLA SOCIETÀ "FANTUZZI IMMOBILIARE S.R.L. IN SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE"

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con atto PG 2025/211782 del 26/8/2025 il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim all' Arch. Andrea Illari della responsabilità di direzione del Servizio " Patrimonio e Logistica", sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 01/09/2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19/01/2026 è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2026-2028;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 19/01/2026 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2026 – 2028 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 14 del 29/01/2026 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2;

Dato atto che:

- il Comune di Reggio Emilia ha definito con STU Reggiane S.p.A., UniMore e ACER Reggio Emilia un Accordo di partenariato pubblico privato funzionale a determinare le condizioni economico-finanziarie per la candidatura al cofinanziamento di cui al D.M. 1257/2021 di un intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana volto all'insediamento di una struttura residenziale universitaria all'interno della ex Palazzina Direzionale delle Officine Meccaniche Reggiane in proprietà di Fantuzzi Immobiliare s.r.l., attualmente censita, in uno con l'area di pertinenza: (i) al catasto terreni al foglio 128 particella 91, ente urbano di superficie pari a m2 8395; (ii) al catasto fabbricati al foglio 128 particella 91, Via Vasco Agosti n. 27, piano T-1, categoria F/4 (nel seguito, "Palazzina M");
- STU Reggiane S.p.A., al fine di poter utilmente collaborare alla candidatura del progetto per la struttura residenziale universitaria al cofinanziamento previsto dal D.M. 1257/2021, ha acquisito la disponibilità della Palazzina M, comprensiva delle relative aree pertinenziali, attraverso la stipula in data 12 maggio 2022, con Fantuzzi Immobiliare s.r.l., di un contratto rent to buy della durata di 8 anni e canone annuale di € 40.000,00 (10.000,00 euro trimestrali), contratto in forza del quale STU ha assunto in locazione con diritto di acquistare, in ogni momento in cui lo reputi utile, la proprietà dell'immobile denominato "Palazzina M";
- tale operazione si inserisce in un più ambizioso programma dell'Amministrazione Comunale inerente la creazione del Polo di eccellenza, presso l'area delle "ex Officine Reggiane" rafforzando così la connessione fra l'Area Nord, il quartiere di S.Croce, il Centro Internazionale Malaguzzi e l'area a sud della Stazione Storica, il campo volo e l'Area S.Lazzaro, il centro storico;
- la riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica dell'Area Nord della città di Reggio Emilia attualmente in corso, persegue il fine strategico di rigenerare l'Area Reggiane e lo storico quartiere Santa Croce grazie all'attuazione di uno specifico Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "PRU\_IP – Bando Periferie Reggiane/Santa Croce";

Rilevato che:

- la società Fantuzzi Immobiliare s.r.l., codice fiscale e partita IVA 00768870354, proprietaria degli immobili compresi nell'ambito ex Officine Meccaniche Reggiane, è stata posta in liquidazione in data 23 ottobre 2014 e dopo un primo Accordo di ristrutturazione del debito finanziario, non conclusosi positivamente, la Società ha

affidato a privati professionisti (svolgenti ruolo di propri advisor finanziario e advisor legale) tutte le attività di assistenza e consulenza funzionali alla redazione di un Accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi degli artt. 57 e 60 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII) idoneo a superare la situazione debitoria gravante sulla Società;

- Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione ha quindi predisposto, con l'ausilio degli Advisor, un piano industriale e finanziario per il periodo 2023–2024, ai sensi dell'articolo 57 CCII, sottoponendolo alle Parti Creditrici e ai Terzi Aderenti, tra i quali figura anche il Comune di Reggio Emilia che vanta crediti tributari (per IMU/ICI) di svariati milioni di euro;
- a seguito di approfondimenti e interlocuzioni con le parti creditrici, tra le quali il Comune di Reggio Emilia, gli advisors della Società hanno inviato al Comune, con PEC del 11/08/2023 agli atti al P.G. n. 199811, una proposta di Accordo di ristrutturazione dei debiti;

Considerato che:

- il Comune con le delibere di Giunta Comunale n. 206 del 07/09/2023 e di Consiglio Comunale n. 143 del 18/09/2023 ha approvato l'adesione all'Accordo di Ristrutturazione dei debiti illustrando la sussistenza di presupposti di interesse pubblico alla sua sottoscrizione sia di carattere urbanistico-territoriale che economico, patrimoniale e finanziario;
- con scrittura privata autenticata dal notaio G. Baja Guarienti in data 20.9.2023 (rep. n. 15046/9703) è stato stipulato l'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI ai sensi degli artt. 57 e 60 del CCII tra numerosi soggetti/Enti tra i quali figurano (oltre al soggetto debitore/la Società) anche STU Reggiane SpA, soggetto attuatore della totalità degli interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'area ex Reggiane e attuale protagonista delle politiche di trasformazione urbana e di trasformazione del territorio, ed il Comune;
- il Tribunale di Reggio Emilia ha omologato il suddetto Accordo, con sentenza n. 110/2023, pubblicata in data 15 dicembre 2023, non reclamata nel termine di legge e divenuta definitiva 31 gennaio 2024;
- le Parti si sono fattivamente adoperate (per quanto di rispettiva competenza) affinché si realizzassero quanto prima tutte le condizioni sospensive previste nell'Allegato 3 dell'Accordo, in quanto da ciò dipendeva l'efficacia dello stesso, quindi la sua integrale e concreta attuazione, come previsto all'art. 4 dello stesso Accordo;
- dando attuazione ed adempimento alle operazioni immobiliari da attuarsi in favore del Comune (di cui all'Allegato 5 dell'Accordo di Ristrutturazione, parti 4 e 5), con scrittura privata autenticata dal notaio G. Baja Guarienti in data 5.04.2024 (rep. n. 16117/10274) è stato stipulato l'Atto di trasferimento di proprietà immobiliare in luogo di adempimento ai sensi dell'art. 1197 codice civile (Atto di Datio in Solutum), il quale ha previsto che:
  - Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione cede e trasferisce al Comune di Reggio Emilia la proprietà dei seguenti immobili ubicati all'interno del compendio denominato "Ex Officine Meccaniche Reggiane":

**IMMOBILE 1:** Trattasi di un terreno posto tra viale Vasco Agosti e Viale Ramazzini, sul quale insistono tre fabbricati, che saranno oggetto di demolizione; in particolare, si evidenzia che il Comune acquisterà tale area priva di qualsiasi capacità edificatoria esistente. Tale immobile è censito catastalmente come segue:  
CATASTO TERRENI:  
- foglio 128, mappale 92, ente urbano, di mq 11.615,  
- foglio 128, mappale 94, ente urbano, di mq 1.590,

- foglio 128, mappale 110, ente urbano, di mq 11,  
per complessivi mq 13.216 di superficie catastale nominale.

CATASTO FABBRICATI:

- foglio 128, mappali 92 sub 7, 94 sub 7 e 110 sub 7, tutti censiti in un'unica unità immobiliare avente categoria F/4 (unità in corso di definizione), senza rendita catastale.

Valore stimato in € 49.760,00.

IMMOBILE 2: Trattasi del fabbricato denominato "Palazzina M", ubicato all'ingresso principale posto su via Vasco Agosti, n. 27. Tale immobile è censito catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI: foglio 128, mappale 91, ente urbano, di mq 9.169.

CATASTO FABBRICATI: foglio 128, mappale 91, sub 7, categ. F/4 (unità in corso di definizione), senza rendita catastale.

Valore stimato in € 821.500,00

- contestualmente all'acquisto dell'IMMOBILE 2 (c.d. "Palazzina M"), il Comune di Reggio Emilia subentra, dalla data di stipula dell'atto di Datio in Solutum, alla Società alienante nel contratto *Rent to buy* stipulato nel 2022 con STU Reggiane S.p.A., divenendo nuovo Locatore e Promittente Venditore e acquisendo la titolarità dei crediti maturati e maturandi dal 1.04.2024;
- Fantuzzi immobiliare srl cede e trasferisce al Comune di Reggio Emilia il credito, pari ad € 50.000,00, maturato verso STU Reggiane in relazione al contratto Rent to Buy fino al 31/03/2024 dal 1.1.2023, data dalla quale il pagamento è stato sospeso da STU in accordo con Fantuzzi in vista della stipula dell'Accordo di Ristrutturazione;

Si ritiene pertanto necessario dare seguito all'Atto di Datio in Solutum rogato dal notaio G. Baja Guarienti in data 5.04.2024 (rep. n. 16117/10274) provvedendo ad accertare i crediti vantati dal Comune nei confronti di "STU Reggiane SpA" con sede in Reggio Emilia, Piazza C. Prampolini n. 1, codice fiscale e partita IVA 02662420351, soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Reggio Emilia, dal 1.01.2023 per il contratto Rent to buy.

Tutto ciò premesso e considerato, visti:

- l'art. 1197 del codice civile;
- il "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza", D.Lgs. 14/2019;
- 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;
- l'art. 20 del vigente Regolamento generale delle entrate tributarie;

**Atteso che** sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs 267/2000;

## DETERMINA

1. di prendere atto, per i motivi esposti in premessa che qui si approvano, del subentro del Comune di Reggio Emilia, in qualità di "Locatore" e "Promittente Venditore" nel "Contratto per la concessione del godimento di immobile ad uso non abitativo con diritto d'acquisto

attribuito alla parte conduttrice, anche ai sensi dell'articolo 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133" (c.d. contratto *Rent to buy*), contratto in forza del quale STU Reggiane S.p.A. ha assunto in locazione con diritto di acquistare, in ogni momento in cui lo reputi utile, la proprietà dell'immobile denominato "Palazzina M", corrispondendo un canone annuale di € 40.000,00 (pagabile in rate trimestrali anticipate di € 10.000,00 cad.);

2. di accertare il credito vantato nei confronti di Stu Reggiane SpA, con sede in Reggio Emilia, Piazza C. Prampolini n. 1, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia, codice fiscale e partita IVA 02662420351, per effetto della stipula dell'Atto di trasferimento di proprietà immobiliare in luogo di adempimento ai sensi dell'art. 1197 codice civile avvenuta in data 5.4.2024, nel modo seguente:
  - ✓ PERIODO PREGRESSO DAL 1.1.2023 al 31.12.2024  
€ 80.000,00 con imputazione al Titolo 3 codice del piano dei conti integrato 3.01.03.01.003 del Bilancio 2025-2027, annualità 2025 al capitolo 6410 del PEG 2025 denominato "CANONE ANNUALE DA OPERAZIONI DI CESSIONE DEL CREDITO MODALITA' "RENT TO BUY", codice prodotto-progetto 2025\_PD\_1302, centro di costo 0120, rettificando le scritture contabili relative all'annualità 2025 al fine di allinearle alle disposizioni contenute negli atti giuridici richiamati nelle premesse;
  - ✓ ANNUALITÀ 2025  
€ 40.000,00 con imputazione al Titolo 3 codice del piano dei conti integrato 3.01.03.01.003 del Bilancio 2025-2027, annualità 2025 al capitolo 6410 del PEG 2025 denominato "CANONE ANNUALE DA OPERAZIONI DI CESSIONE DEL CREDITO MODALITÀ "RENT TO BUY", codice prodotto-progetto 2025\_PD\_1302, centro di costo 0120, rettificando le scritture contabili relative all'annualità 2025 al fine di allinearle alle disposizioni contenute negli atti giuridici richiamati nelle premesse;
  - ✓ ANNUALITÀ 2026  
€ 40.000,00, con imputazione al Titolo 3 codice del piano dei conti integrato 3.01.03.01.003 del Bilancio 2026-2028, annualità 2026 al capitolo cap. 6410 del PEG 2026 denominato "CANONE ANNUALE DA OPERAZIONI DI CESSIONE DEL CREDITO MODALITÀ "RENT TO BUY", codice prodotto-progetto 2026\_PD\_1302, centro di costo 0120;
3. di stabilire che si provvederà con successivi provvedimenti ad accertare gli importi delle rate relative agli anni successivi al 2026;
4. di disporre l'invio del presente atto al Servizio Finanziario per le procedure di cui all'art. 179, comma 3, del D. Lgs. 267/00.

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

Il Dirigente del Servizio  
Arch. Andrea Illari