

STU Reggiane s.p.a.

capitale sociale euro 17.652.879,10 versato per euro 17.370.080,10
codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese
tenuto dalla C.C.I.A.A. di Reggio Emilia 02662420351
società per la trasformazione urbana
piazza Camillo Prampolini 1
42121 Reggio Emilia RE

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016.

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

"Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4".

Ai sensi del successivo art. 14:

"Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].

Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3].

Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi

allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]”.

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, approvato con deliberazione del 31 marzo 2023 che rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

1. DEFINIZIONI.

1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: *“la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività”.*

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 (§ 22), -un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *“probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica”*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *“si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni”* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante “Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”, il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la “crisi” come *“lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”.*

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *“la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a “indicatori” e non a “indici” e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio;
- analisi prospettica attraverso indicatori;
- redazione di un Piano Economico Finanziario comprensivo di conto economico, stato patrimoniale e piano finanziario previsionali relativo all'intero intervento relativo ai capannoni 17e 18; tale PEF è stato approvato in occasione della riunione del C.d.a. del 7 Febbraio 2017 per il periodo 2016-2037 e poi aggiornato, a seguito dell'evolversi delle trattative e delle condizioni di pagamento con i clienti, dell'avvenuta acquisizione dell'area e della stipula del mutuo finanziario a lungo termine, e riapprovato nella riunione del C.d.a del 21 Maggio 2018 sotto forma di Piano Economico Finanziario della società per il periodo 2018-2038. Tale piano è stato aggiornato e riapprovato nella riunione del C.d.a del 22 Marzo 2019 sotto forma di Piano Economico Finanziario della società per il periodo 2019-2040 di modo da recepire dell'evolversi delle trattative, dalla allora imminente fine dei lavori nel capannone 18 e, principalmente, della sottoscrizione del contratto rent-to buy del capannone 15 e della stipula dell'accordo con il comune riguardo il cosiddetto l'intervento denominato “PRU_Bando Periferie Reggiane/Santa Croce. Il PEF è stato nuovamente aggiornato e riapprovato nella riunione del C.d.a del 3 dicembre 2019 sotto forma di Piano Economico Finanziario della società per il periodo 2019-2040 aggiornamento al 25 Novembre 2019. Ulteriore aggiornamento mediante approvazione in data 15 Gennaio 2021 per la necessità di rideterminare i costi di realizzazione dovuti alla riprogettazione del Cap.17 a seguito del fallimento di un fornitore, dei maggiori oneri derivanti per le bonifiche e per le problematiche Covid, nonché di nuove prospettive riguardo il capannone 15. Ulteriore aggiornamento mediante approvazione in data 30 aprile 2021 per l'evolversi delle situazioni, ed in particolare del fatto che STU Reggiane aveva partecipato al PINQUA (Piano Nazionale della QUALITÀ dell'Abitare) candidando a tale finanziamento la cosiddetta “cattedrale” che inizialmente era invece stata destinata ad una vendita ad un acquirente istituzionale che avrebbe provveduto direttamente alla riqualificazione; a seguito delle mutate opportunità (compresa quella di ottenere un importo significativo a fondo perduto) nel nuovo PEF è prevista la realizzazione in proprio e la concessione in locazione.

Ulteriore revisione (principalmente per la previsione di cessione della cosiddetta “Cattedrale” all'interno del capannone 17 dovendo essere ceduta a soggetto istituzionale che provvederà direttamente alla riqualificazione) approvato in data 25 Marzo 2022. Ulteriore revisione a seguito dell'evolversi delle situazioni, e principalmente per in rinvio delle consegne del capannone 17, gli accordi e previsioni per le vendite dei capannoni 15 A, B e C , oltre ad una generale revisione dei prezzi, è stata approvata in data 31/3/2023.

Il PEF 2026-2032 include un prospetto di cash flow che evidenzia, per il 2026, un flusso di cassa operativo positivo pari a 13,241 milioni di euro. Tale dato è influenzato dalla retrocessione dei beni al Comune per 13,084 milioni di euro, successivamente compensata, nel free cash flow, da una variazione del patrimonio netto pari a 12,806 milioni di euro. Ne deriva un free cash flow negativo pari a 406 mila euro.

Da ultimo, revisione finale del PEF avvenuta con cda del 27/1/2026 e poi del 24/4/2026 a seguito del sostanziale completamento del progetto, tenendo conto anche degli interventi della Rambla Nord e della Rambla Sud (finanziati interamente dal Comune e dalla Regione), dell'attività di supporto per lo

sviluppo dell'Area Estesa delle Ex Reggiane e per tenere conto della nuova attività di Esercizio di attività di agenzia di affari (*attività da svolgersi ai sensi dell'articolo 115 TULPS per lo sviluppo e la promozione, senza costruzione, di progetti immobiliari di riqualificazione e rigenerazione urbana su proprietà di terzi in ambiti classificati dagli strumenti di pianificazione urbanistica, anche tramite reperimento di mezzi tecnici e fisici per la realizzazione di unità immobiliari destinate alla vendita o all'utilizzo proprio e delle attività di promozione*), si è reso necessario procedere ad un aggiornamento del PEF.

Grazie a tali PEF il fabbisogno finanziario viene monitorato e le spese modulate nei limiti delle risorse disponibili. Storicamente le criticità possono essere emerse dai ritardi da parte degli enti erogatori dei contributi (erogazioni a favore del Comune che, in diverse modalità, conferisce le somme all'interno di STU) che sono MIT, DUP e ora Presidenza Del consiglio dei Ministri, ritardi che vengono compensati, laddove possibile, con ricorso al finanziamento bancario la cui restituzione è garantita dai flussi previsti dalle entrate dai privati. Restante parte di risorse finanziarie sono giunte dal socio Privato Iren Smart Solution spa (già Iren Rinnovabili spa), che ha già esaurito le proprie obbligazioni di versamento ed ha anche assicurato un prestito fruttifero ulteriore.

Laddove le spese e gli interventi abbiano superato le previsioni o i tempi di erogazione si siano rivelati eccessivi il socio Comune di Reggio Emilia ha integrato con ulteriori aumenti di capitale sociale o ulteriori contributi.

STU ricorre anche finanziamento bancario in parte garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà ed in corso di riqualificazione (per esempio la stipula di mutuo ipotecario del 20/2/2024, già rimborsato del 2024) , ed in parte, come nel 2022 e anche nel 2024 , con mutui chirografari per conciliare la necessità di costruzione del capannone 15 C per il quale era già concordata la vendita al Comune di Reggio Emilia con il fatto che quest'ultimo provvede al pagamento solo al momento del rogito o per la postergazione dell'incasso da parte del Comune di Reggio Emilia del contributo del Ministero in relazione alle ultime spese per la riqualificazione e bonifica, che hanno ritardato la sottoscrizione e versamento da parte di STU dell'ultima rata di aumento di capitale sociale. Nell'anno 2025, grazie alla alienazione di due immobili - tra i quali il "riscatto anticipato" del l'immobile che deteneva con contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto (*rent to buy*) da parte di Alfa Solution SpA - ha consentito di rimborsare in misura consistente il debito finanziario (mediante rimborso di quota parte del mutuo ipotecario - poi estinto nel 2026 - e del finanziamento soci) migliorando la situazione finanziaria della società per il venir meno degli oneri connessi a tali poste finanziarie.

2.1. Analisi di indici e margini di bilancio.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente ed i tre precedenti) sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

	Anno corrente n	Anno n -1	Anno n -2	Anno n -3
stato patrimoniale				
Margini				
Margine di tesoreria				
Margine secondario di struttura				
Margine di disponibilità				

Indici							
Indice di liquidità							
Indice di diponibilità							
Indice di copertura delle immobilizzazioni							
Indipendenza finanziaria							
Leverage							
Conto Economico							
Margini							
Margine Operativo Lordo (MOL)							
Risultato operativo (EBIT)							
Indici							
Return On Equity (ROE)							
Return on Investment (ROI)							
Return on Sales (ROS)							
Altri indici ed Indicatori							
Indice di rotazione del capitale (ROT)							
Rapporto tra PFN e EBITDA							
Rapporto D/E (Debt senza fin soci/Equity)							
Rapporto oneri finanziari su MOL							

2.2. Indicatori prospettici

La Società, ha ritenuto che, a causa delle proprie peculiari specificità illustrate al paragrafo precedente, non possa considerare quale unico indicatore di sostenibilità del debito il tipico indice DSCR (Debt Service Coverage ratio) che rapporta il cash flow operativo (al netto delle tasse) al flusso finanziario a servizio del debito. L'elevata componente di conferimento di capitale proprio da parte dei soci a supporto del debito, limitatamente all'intervento definito "piano Città" e la specificità dell'intervento rendono invece necessario ricorrere ad monitoraggio periodico della situazione finanziaria e ad un periodico aggiornamento del Piano Economico Finanziario.

2.3. Altri strumenti di valutazione.

Per i motivi esposti al punto precedente si ritiene che strumento principe sia il Piano Economico Finanziario.

3. MONITORAGGIO PERIODICO.

L'organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

Detta attività di monitoraggio è realizzata anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147-*quater* del TUEL, a mente del quale, tra l'altro:

"L'ente locale definisce, secondo la propria autonomia organizzativa, un sistema di controlli sulle società non quotate, partecipate dallo stesso ente locale. Tali controlli sono esercitati dalle strutture proprie dell'ente locale, che ne sono responsabili. [co.1]"

Per l'attuazione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, l'amministrazione definisce preventivamente, in riferimento all'articolo 170, comma 6, gli obiettivi gestionali a cui deve tendere la società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi, e organizza un idoneo sistema informativo finalizzato a rilevare i rapporti finanziari tra l'ente proprietario e la società, la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società, i contratti di servizio, la qualità dei servizi, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. [co.2]"

Sulla base delle informazioni di cui al comma 2, l'ente locale effettua il monitoraggio periodico sull'andamento delle società non quotate partecipate, analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive, anche in riferimento a possibili squilibri economico-finanziari rilevanti per il bilancio dell'ente. [co.3]

I risultati complessivi della gestione dell'ente locale e delle aziende non quotate partecipate sono rilevati mediante bilancio consolidato, secondo la competenza economica, predisposto secondo le modalità previste dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni. [co.4].

Le disposizioni del presente articolo si applicano, in fase di prima applicazione, agli enti locali con popolazione superiore a 100.000 abitanti, per l'anno 2014 agli enti locali con popolazione superiore a 50.000 abitanti e, a decorrere dall'anno 2015, agli enti locali con popolazione superiore a 15.000 abitanti, ad eccezione del comma 4, che si applica a tutti gli enti locali a decorrere dall'anno 2015, secondo le disposizioni recate dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle società quotate e a quelle da esse controllate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile. A tal fine, per società quotate partecipate dagli enti di cui al presente articolo si intendono le società emittenti strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati. [co.5]”

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza. Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2025.

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo con deliberazione in data 29 maggio 2026, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2025, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ.

"STU Reggiane s.p.a.", è Società di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 del D Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 6 della legge regione Emilia Romagna del 03 luglio 1998 n. 19 ed ha per oggetto sociale la riqualificazione, il recupero e la rigenerazione urbana dell'Ambito di Riqualificazione "Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane" inserito nel Polo Funzionale "PF-4 Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane", anche per distinti comparti di riqualificazione urbana, in attuazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana, dei Piani di Recupero e comunque degli strumenti di riqualificazione urbana che il Comune di Reggio Emilia, anche su istanza di altri soggetti pubblici e privati, approverà nelle forme di legge; la progettazione, la realizzazione, la gestione e la eventuale commercializzazione di quanto verrà previsto dai programmi, piani e strumenti che il Comune di Reggio Emilia approverà ai sensi di quanto sopra indicato.

1. ai sensi dell'art. 120 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dell'articolo 6 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19 della Circolare Ministero Lavori Pubblici 11 dicembre 2000 n. 621/Segr., i rapporti tra gli enti locali azionisti e le società per la trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti;

2. dando attuazione al disposto normativo di cui al precedente punto 1., il Comune e STU Reggiane s.p.a., per mezzo di scrittura privata autenticata in data 23 febbraio 2015 al n. rep. 1605 - racc. 1127 a ministero del dott. Gino Baja Guarienti, Notaio in Scandiano, registrata a Reggio Emilia in data 25 febbraio 2015 al n. 2409, hanno stipulato una prima convenzione (denominata, nel seguito, per brevità, "*Convenzione STU 1*");

3. intervenuta la fusione tra STU Reggiane s.p.a. e Innoplac s.r.l., stipulata la Convenzione CVU tra MIT e Comune, acquisita la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1619/2015 del 29 ottobre 2015 afferente l'erogazione del Finanziamento DUP, si è reso necessario modificare e integrare il testo della Convenzione STU 1 stipulata in data 23 febbraio 2015, al fine di disciplinare gli effetti, diretti e indiretti, delle pattuizioni intervenute tramite la Convenzione CVU, recependo quanto opportuno al fine di garantire la massima possibile efficacia ed efficienza alla attuazione degli interventi, in conformità alle pattuizioni intercorse tra il Comune e il MIT nonché tra il Comune e la Regione;

4. dando evasione alla esigenza di cui al precedente punto 3., in attuazione del "*Secondo Atto di Accordo Integrativo ai sensi dell'articolo 3 comma 2, dell'articolo 5 e dell'articolo 6 comma 2 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19 e dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241*", stipulato dal Comune e da Iren Rinnovabili in data 1 giugno 2016, a mezzo di scrittura privata autenticata al rep. 3.277 – racc. 2.270, il Comune e STU Reggiane s.p.a. hanno stipulato in data 1 giugno 2016, a mezzo scrittura privata autenticata rep. 3.278 – racc. 2.271, "*Convenzione ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19*", (denominata nel seguito, per brevità, "*Convenzione STU2*"), Convenzione STU2 che esplicita i presupposti della intesa raggiunta tra il Comune e STU Reggiane nei termini che, per quanto qui di principale interesse, di seguito si sintetizzano.

4.1 Prevede che essa Convenzione STU2: (i) definisca i rapporti tra il Comune e la STU, per quanto attiene le funzioni a quest'ultima attribuite, per il periodo successivo al 1 giugno 2016; (ii) soltanto da tale data la Convenzione STU2 rinnovi e sostituisca ad ogni effetto la Convenzione STU stipulata in data 23 febbraio 2015; (iii) per il periodo precedente la data di stipula della Convenzione STU2 i rapporti tra il Comune e la STU trovino definizione e disciplina nella Convenzione STU e ciò per i soli atti o fatti che si siano verificati o comunque avverati in data anteriore alla stipula della medesima Convenzione STU2; (iv) per gli atti o i fatti che si verifichino o si avverino in periodo successivo alla stipula della Convenzione STU2, trovi applicazione, in via esclusiva, la disciplina della medesima Convenzione STU2.

4.2 Prevede che essa Convenzione STU2 abbia ad oggetto la disciplina dei rapporti e degli obblighi reciproci tra Comune e STU in ordine alla attuazione di Programma di Riqualificazione Urbana del comparto urbanistico denominato PRU_IP-1a (nel seguito, anche "*PRU_IP-1a*").

4.3 Prevede che la STU assuma tutti gli obblighi, impegni, oneri e diritti direttamente o indirettamente derivanti, connessi e conseguenti al PRU_IP-1a e si impegni, nei confronti del Comune, a portare detto PRU_IP-1a a compiuta attuazione.

4.4 Prevede che la STU si impegni nei confronti del Comune: (i) ad elaborare i Progetti Esecutivi e i Progetti Definitivi-Esecutivi degli interventi relativi al programma di riqualificazione urbana PRU_IP-1a; (ii) ad attuare la totalità degli Interventi previsti dal PRU_IP-1a agli elaborati progettuali, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche e normative; (iii) ad eseguire la bonifica dell'area interna al comparto del PRU_IP-1°, nel rispetto del Piano di caratterizzazione e del Progetto di Bonifica autorizzati dalla Provincia di Reggio Emilia; (iv) a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PRU_IP-1a, entro il termine massimo della conclusione dei lavori del PRU e all'esito di regolare collaudo; (v) a reperire, investendole nell'attuazione del PRU_IP-1a, le risorse finanziarie necessarie secondo quanto previsto dall'Atto di Accordo, dall'Atto di Accordo Integrativo, dal Secondo Atto di Accordo Integrativo, dal Piano Economico Finanziario allegato a detto Secondo Atto di Accordo Integrativo e dai suoi successivi aggiornamenti, al fine di dare compiuta attuazione al medesimo PRU_IP-1a; (vi) a tenere il Comune indenne e manlevato, anche ai sensi dell'articolo 2740 codice civile, da qualsiasi pregiudizio conseguente alle attività costruttive e gestionali poste in essere dalla STU, dai prestatori d'opera, dai fornitori, dai collaboratori impiegati nel cantiere e nelle attività connesse nonché da qualsiasi pretesa di

terzi, anche dipendenti, collaboratori, fornitori o appaltatori della società, derivante dalle attività che la medesima STU ha assunto ai sensi della Convenzione STU2.

4.5 Prevede che il Comune si obblighi nei confronti della STU: (i) a destinare alla realizzazione del PRU_IP-1a le risorse finanziarie previste nell'Atto di Accordo, nell'Atto di Accordo Integrativo, nel Secondo Atto di Accordo Integrativo; (ii) secondo le modalità individuate dall'Atto di Accordo Integrativo nonché dal Secondo Atto di Accordo Integrativo, a condizione che la STU, a propria volta, ponga in essere gli adempimenti preliminari e prodromici posti a suo carico dall'Atto di Accordo e dal Secondo Atto di Accordo Integrativo per il trasferimento in proprio favore dei finanziamenti, a porre a disposizione della STU il Finanziamento CVU e il Finanziamento DUP, finalizzati alla realizzazione di alcuni tra gli Interventi, secondo le procedure di legge vigenti e ai sensi di quanto previsto dall'Atto di Accordo, dall'Atto di Accordo Integrativo, dal Secondo Atto di Accordo Integrativo, dalla Convenzione CVU, dai provvedimenti attuativi del DUP; (iii) a trasferire temporaneamente, tramite concessione o diversa opportuna modalità, a titolo gratuito, nella disponibilità della STU le aree in proprietà del Comune interne al Comparto PRU_IP-1a (parte di Piazzale Europa) sulle quali è previsto siano realizzate dalla STU le opere di urbanizzazione dell'Intervento.

4.6 Prevede, all'articolo 7, sotto la rubrica *“cessione gratuita delle opere di urbanizzazione in favore del Comune”*, quanto segue: *“in conformità a quanto previsto dagli elaborati costitutivi del PRU_IP-1a, una volta che sia intervenuto il collaudo finale delle opere di urbanizzazione (o anche in periodo precedente, a scelta del Comune e su sua semplice richiesta) la STU Reggiane è impegnata alla loro cessione gratuita in favore del Comune. Contestualmente, si darà atto della intervenuta accessione in favore del Comune delle opere di urbanizzazione realizzate dalla STU Reggiane sulle aree già in proprietà del Comune. Gli immobili e le opere dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché liberi da persone o cose e con le più ampie garanzie di evizione. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e fino alla cessione delle stesse al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e di esercizio, nonché ogni responsabilità ad essi inerente, sono a totale ed esclusivo carico della STU. Qualora, all'atto della consegna, le opere stesse non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il Comune potrà provvedere d'ufficio al loro ripristino con spese a carico della STU”*.

4.7 Prevede, all'articolo 8, l'assunzione da parte della STU di specifici obblighi in relazione alla redazione, acquisizione e trasmissione dei documenti e degli atti di assunzione inerenti la realizzazione delle opere del PRU_IP-1a che fruiscono del Finanziamento CVU e del Finanziamento DUP.

4.8 Disciplina: (i) all'articolo 12, le ipotesi che conducono alla risoluzione della Convenzione STU2 e gli strumenti di garanzia per il Comune in caso di inadempimento, ascrivibile alla STU, della Convenzione CVU o delle norme che regolano il Finanziamento DUP; (ii) all'articolo 13 le cauzioni e garanzie rilasciate in favore sia del Comune che di STU Reggiane dagli operatori economici aggiudicatari degli appalti per la esecuzione degli interventi all'interno del Comparto PRU_IP-1a;

5. in data 25 luglio 2017, a mezzo scrittura privata autenticata al rep. 4850 – racc. 3387 il Comune e STU Reggiane s.p.a. hanno stipulato *"Addendum alla Convenzione a valere tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia, ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19, per la disciplina dei rapporti tra il Comune e STU" stipulata in data 1 giugno 2016"* (denominato nel seguito, per brevità, *"Addendum"*), Addendum mediante il quale le Parti hanno disciplinato l'estensione delle pertinenti previsioni della Convenzione STU2 ad un conferimento a capitale di STU Reggiane s.p.a. eseguito dal Comune per l'importo di euro 2.000.000,00, funzionale ad agevolare il miglior svolgimento delle attività finalizzate alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-1a, a garantire l'autonomia gestionale della STU, a favorire il contemporaneo attingimento degli obiettivi di interesse pubblico sottesi all'intervento di riqualificazione urbana;

6. in data 29 agosto 2016, mediante scrittura privata acquisita al Protocollo Generale del Comune al n. 2016/60852, il Comune e STU Reggiane hanno stipulato *"Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, a valere anche quale intesa ai sensi dell'articolo 5 comma 1 lettera d) del decreto del Presidente del Consiglio dei*

Ministri 25 maggio 2016 e dell'articolo 1 comma da 974 a 978 della legge 28 dicembre 2015 n. 208", (denominato nel seguito, per brevità, "Atto di Accordo 2016");

7. fermo restando l'integrale richiamo del suo contenuto, l'Atto di Accordo 2016 esplicita i presupposti della intesa raggiunta tra il Comune e STU Reggiane nei termini che di seguito si sintetizzano.

7.1 Vengono richiamati: (i) l'articolo 1 comma 974 della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (legge di stabilità 2016), che ha istituito *"il Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia, finalizzato alla realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti"* (nel seguito, *"Programma"*); (ii) i comma da 975 a 978 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015 n. 208; (iii) il D.P.C.M. 25 maggio 2016 che ha approvato il *"bando con il quale sono definite le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane"* (nel seguito, *"Bando"*); (iv) il contenuto del Bando, con particolare riguardo all'oggetto degli interventi da attuarsi.

7.2 Da parte del Comune vengono richiamati: (i) le Linee Programmatiche di Mandato del Sindaco di Reggio Emilia 2014-2019 che incentrano il disegno dello sviluppo territoriale della città sulla necessità di rilanciare la qualità del vivere urbano; (ii) gli indirizzi strategici individuati nel DUP approvato dal Comune con delibera di Giunta in data 31 marzo 2015 n. 54; (iii) le strategie e le priorità dell'Amministrazione Comunale per incentivare la riqualificazione e il governo delle trasformazioni del territorio nonché perseguire l'equilibrio tra sviluppo e risorse, finalizzato alla riduzione del consumo di suolo a favore della rigenerazione della città e del territorio esistente, anche attraverso la costruzione di una rete di relazioni tra pubblico e privato per condividere risorse economiche e competenze finalizzate a sostenere le strategie di riqualificazione; (iv) gli ambiti di riqualificazione individuati dal PSC del Comune di Reggio Emilia riguardanti porzioni di città edificata, ove sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione da trasformare dal punto di vista morfologico e funzionale e tra questi, in particolare, le zone del quartiere *"Santa Croce"* (AR 10_Ambito *"Santa Croce"*) e della stazione ferroviaria (AR 9_Ambito via Emilia, via Turri, zona stazione); (v) il percorso di sostegno avviato dalla Amministrazione nei confronti di progetti che utilizzino il patrimonio edilizio esistente e gli spazi aperti, vuoti, in abbandono o sottoutilizzati di proprietà pubblica o privata per riattivarli con iniziative di interesse pubblico, legate al mondo della cultura e dell'associazionismo, allo start-up dell'artigianato e della piccola impresa, tramite contratti di uso temporaneo; (vi) il percorso partecipativo avviato dal Comune con la determinazione dirigenziale 27 luglio 2015 n. 1029 e con la pubblicazione dell'*"avviso pubblico esplorativo per la raccolta e selezione di manifestazioni di interesse relative al ri-uso temporaneo di immobili dismessi nel Comune di Reggio Emilia"*, mediante i quali sono state individuate le aree in relazione alle quali sviluppare un progetto pilota, negli ambiti di riqualificazione *"Santa Croce"* e *"Zona Stazione"*; (vi) le manifestazioni di interesse pervenute contenenti sia proposte di riuso, sia di messa a disposizione di contenitori dismessi; (viii) la volontà del Comune di partecipare alla procedura di selezione disciplinata dal Bando, candidando progetti di riqualificazione urbana e di sicurezza delle periferie afferenti l'area urbana del quartiere storico *"Santa Croce"* in Reggio nell'Emilia.

7.3 Si è dato atto: (i) che il quartiere storico *"Santa Croce"* ricomprende al proprio interno il Polo Funzionale PF.4 *"Stazione Ferroviaria, Centro Inter Modale (CIM) e ex Officine Reggiane"*, il quale, a propria volta, ricomprende l'area delle *"ex Officine Reggiane"*, individuata da oltre un decennio, da parte del Comune, quale ambito di elezione per l'attuazione delle politiche di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'Area Nord di Reggio nell'Emilia; (ii) che il percorso, avviato dal Comune, attualmente in atto, volto alla rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area *"ex Officine Reggiane"*, è articolato su una complessa scansione procedimentale della quale l'Atto di Accordo 2016 richiama i principali atti e azioni al punto 20. della premessa; (iii) che l'Atto di Accordo 14 luglio 2014 rep. 5773 prefigura l'attuazione del PRU del Comparto *"Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane - Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico di Viale Ramazzini"* (PRU_IP-1a) tramite la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana (STU), poi

effettivamente costituita con atto in data 19 febbraio 2015; (iv) che l'oggetto sociale di STU Reggiane s.p.a. prevede *"la riqualificazione, il recupero e la rigenerazione urbana dell'Ambito di Riqualificazione "Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane" inserito nel Polo Funzionale "PF-4 Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane", anche per distinti comparti di riqualificazione urbana, in attuazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana, dei Piani di Recupero e comunque degli strumenti di riqualificazione urbana che il Comune di Reggio Emilia, anche su istanza di altri soggetti pubblici e privati, approverà nelle forme di legge"*; (v) che il Comune e STU Reggiane s.p.a. hanno stipulato la Convenzione STU2 in forza della quale *"La STU assume tutti gli obblighi, impegni oneri e diritti direttamente o indirettamente derivanti, connessi e conseguenti alla attuazione del PRU_IP-1a ... ponendo in essere ogni azione opportuna e necessaria affinché lo stesso giunga a compimento in conformità a legge, alle previsioni urbanistiche e edilizie vigenti sul territorio di Reggio Emilia ad esso applicabili ..."*; (vi) che le azioni condotte dal Comune in PPP con Iren Rinnovabili s.p.a., tramite la costituzione e l'operatività di STU Reggiane s.p.a. nel contesto del piano strategico definito dagli atti di cui al precedente romanino (ii), sono idonee a sviluppare sinergie di estremo rilievo con il percorso e le iniziative prefigurati nel Bando nonché a convogliare importanti risorse finanziarie nella realizzazione di un progetto vasto e qualificato di effettiva rigenerazione di un intero quartiere urbano, ottimizzando gli effetti sia dei finanziamenti già deliberati e assegnati, sia dei finanziamenti che si auspica vengano assegnati tramite il Bando.

7.4 Si è dato altresì atto delle azioni poste in essere dal Comune e dalla STU per la partecipazione al Bando e, in particolare del fatto che: (i) il Comune, in forza di determinazione n. 1097 in data 3 agosto 2016 del Dirigente dell'Area Competitività e Innovazione sociale, ha pubblicato *"Avviso pubblico per la acquisizione, da parte di soggetti privati, di manifestazioni di interesse alla presentazione di progetti per la riqualificazione e rigenerazione urbana"*; (ii) in data 22 agosto 2016 al P.G. 59392 è pervenuta al Comune manifestazione di interesse presentata da STU (nel seguito la *"Proposta"*); (iii) la Proposta pone, a disposizione del Comune la possibilità di candidare al Bando gli interventi in essa descritti; (iv) la Proposta definisce l'impegno di STU Reggiane s.p.a. ad utilizzare le ulteriori risorse pubbliche che dovessero confluire verso l'attuazione di interventi all'interno dell'area *"ex Officine Reggiane"* nell'esclusivo perseguimento dell'interesse pubblico, secondo la più opportuna declinazione dello stesso individuata dal Comune; (v) il Comune esaminata la Proposta, con Determinazione del Dirigente dell'Area Competitività ed Innovazione Sociale R.U.A.D. n. 1170 in data 23 agosto 2016 e successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 153 in data 25 agosto 2016, ha disposto per l'inserimento della Proposta nell'ambito del più complessivo Progetto da candidare per la partecipazione al Bando; (vi) si è di conseguenza reso necessario disciplinare tra il Comune e il Proponente, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera d) del D.P.C.M. 25 maggio 2016, le intese necessarie e opportune per la partecipazione del Comune al Bando, disciplina effettivamente individuata e condivisa mediante l'Atto di Accordo 2016.

7.5 Si è dato ancora atto che STU, in attuazione della Convenzione STU2, ha dichiarato la disponibilità a partecipare finanziariamente e operativamente, sin da subito, alla esecuzione di ulteriori interventi di riqualificazione urbana che siano dichiarati di pubblico interesse da parte dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del complessivo progetto di riqualificazione e rigenerazione del quartiere storico *"Santa Croce"* in Reggio nell'Emilia e, in particolare: (i) ad elaborare a propria cura e spese la progettazione definitiva ed esecutiva nonché ad eseguire a propria cura e spese i lavori di riqualificazione di alcuni tra gli immobili privati oggetto delle proposte presentate, entro limiti di spesa convenzionalmente definiti; (ii) ad elaborare a propria cura e spese la progettazione definitiva ed esecutiva nonché ad eseguire a propria cura e spese i relativi lavori aventi ad oggetto i programmati interventi pubblici su viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri - via Talami, in conformità a quanto dal Comune inserito nella Domanda di partecipazione al Bando; (iii) ad attuare quanto previsto al romanino (ii) anche nella ipotesi di ammissione a finanziamento di una parte soltanto degli interventi ovvero di ammissione degli stessi a finanziamento per importi inferiori a quelli inseriti in Domanda; (v) a reimpiegare eventuali utili nella realizzazione di interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana allocati all'interno del Polo Funzionale PF4 e comunque del quartiere storico *"Santa Croce"*;

8. in data 28 agosto 2016 il Comune ha trasmesso, nel termine, la Proposta per la partecipazione al Bando
9. con verbale in data 22 novembre 2016 il Nucleo per la valutazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, nominato nell'ambito della procedura disciplinata dal Bando: (i) ha individuato i progetti da inserire nel Programma; (ii) ha redatto la graduatoria finale, inserendo il Progetto presentato dal Comune di Reggio Emilia al numero 25 dei progetti assegnatari di un finanziamento, a valere sulle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC); (iii) ha assegnato al Progetto un finanziamento nell'ambito del citato Programma Straordinario, pari a euro 17.811.853,00;
10. con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 dicembre 2016 sono stati inseriti nel Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, nell'ordine di punteggio decrescente assegnato dal Nucleo, i progetti presentati dai comuni, prevedendosi che, (i) i progetti dal numero 1 al numero 24 dell'elenco ivi allegato fossero finanziati con le risorse di cui all'articolo 1, comma 978, della legge 28 dicembre 2015, n. 208; (ii) che gli ulteriori progetti fossero finanziati con le eventuali risorse successivamente disponibili;
11. il procedimento inerente il finanziamento dei progetti degli interventi presentati in forza del Bando inseriti in graduatoria dal numero 25 in poi, ha visto i seguenti arresti:
- 11.1 con decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 16 febbraio 2017 sono stati modificati il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 25 maggio 2016 e il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 dicembre 2016;
- 11.2 con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 giugno 2017 sono stati integrati i criteri relativi all'erogazione dei contributi in favore degli enti aggiudicatari del finanziamento;
- 11.3 l'articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232 ha istituito nello stato di previsione del Ministero dell'Economia e delle Finanze, un apposito fondo da ripartire, con una dotazione di 1.900 milioni di euro per l'anno 2017, di 3.150 milioni di euro per l'anno 2018, di 3.500 milioni di euro per l'anno 2019 e di 3.000 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2020 al 2032, per assicurare il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, tra cui gli investimenti per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia;
- 11.4 l'articolo 1, comma 141, della citata legge 11 dicembre 2016, n. 232 ha previsto che *“al fine di garantire il completo finanziamento dei progetti selezionati nell'ambito del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia, di cui all'articolo 1, commi da 974 a 978, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, a integrazione delle risorse stanziare sull'apposito capitolo di spesa e di quelle assegnate ai sensi del comma 140 del presente articolo, con delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) sono destinate ulteriori risorse a valere sulle risorse disponibili del Fondo per lo sviluppo e la coesione per il periodo di programmazione 2014-2020”*;
- 11.5 con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 maggio 2017, in attuazione di quanto disposto dalla legge di bilancio 2017, si è prevista una prima ripartizione del Fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, destinando l'importo di 270 milioni di euro per ciascuno degli anni 2017 e 2018 e l'importo di 260 milioni di euro per l'anno 2019 per il finanziamento degli ulteriori interventi inseriti nel Programma;
- 11.6 l'articolo 1, comma 2, del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 maggio 2017 ha previsto che le risorse di cui al comma 11.5 siano portate in aumento delle disponibilità di bilancio del Fondo sviluppo e coesione e siano gestite secondo le procedure previste dall'articolo 1, comma 703, della legge n. 190 del 2014;
- 11.7 con delibera CIPE n. 2 del 3 marzo 2017, in attuazione di quanto disposto dalla legge di bilancio 2017, sono state integrate le risorse del Fondo di cui all'articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, a valere sulle risorse FSC 2014-2020 mediante l'assegnazione di un importo complessivo fino ad un massimo di 798, 17 milioni di euro in favore dei progetti inseriti nel Programma;
- 11.8 il punto 2 della delibera CIPE 2/2017 prevede che le risorse siano trasferite secondo le disposizioni contenute nei Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 25 maggio 2016 e 6 dicembre 2016, come modificati dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 febbraio 2017, ai quali si rinvia anche per quanto riguarda le modalità di attuazione dei progetti;

11.9 la delibera CIPE n. 72 del 7 agosto 2017: (i) ha rideterminato in 761,32 milioni di euro l'assegnazione disposta con la precedente delibera CIPE n. 2/2017; (ii) ha previsto il seguente profilo di spesa: 260 milioni di euro per il 2017, 247 milioni di euro per il 2018 e 254,32 milioni di euro per il 2019; (iii) ha confermato che le risorse saranno trasferite secondo le disposizioni contenute nei decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 25 maggio 2016 e 6 dicembre 2016, come modificati dai decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 febbraio 2017 e 16 giugno 2017;

12. l'articolo 10, comma 2, del Bando prevede la stipula di apposita Convenzione con i soggetti proponenti dei progetti selezionati e vincitori, volta a disciplinare i reciproci impegni, le modalità di erogazione dei finanziamenti, le modalità di attuazione, la rendicontazione e il monitoraggio dei progetti proposti;

13. con delibera della Giunta Comunale in data 1 dicembre 2017 n. 211 il Comune ha approvato il testo della Convenzione di cui al precedente punto 12.;

14. in data 28 dicembre 2017 la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune di Reggio Emilia hanno sottoscritto la Convenzione avente ad oggetto "*Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia*" (nel seguito "*Convenzione 2017*") in uno con i suoi tre allegati, ovvero: (i) Allegato A - "*Relazione Generale del Progetto*"; (ii) Allegato B - "*Cronoprogramma dei tempi di realizzazione del Progetto*"; (iii) Allegato C - "*Piano economico finanziario degli interventi*" (il "*PEF*");

15. la Convenzione 2017 e i suoi Allegati di cui al precedente punto 14. devono intendersi integralmente richiamati e trascritti quale parte integrante e costitutiva nel Terzo Addendum alla Convenzione STU2 (nel seguito indicato anche come "*Terzo Addendum*"), così come lo erano del Secondo Addendum di cui al successivo punto 22.;

16. le definizioni di cui all'articolo 1 della Convenzione 2017 di seguito riprodotte assumono, nel Terzo Addendum, il significato accanto a ciascuna di esse indicato: (i) per "**Progetto**" si intende l'insieme degli interventi costituenti la proposta progettuale elaborata dal Comune e inserita nella graduatoria del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, approvata con Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 6 dicembre 2016; (ii) per "**Interventi**" si intende la realizzazione del complesso delle opere e delle infrastrutture previste dal Progetto ovvero, al numero singolare ("**Intervento**"), la realizzazione di una tra le opere e infrastrutture previste dal Progetto; (iii) per "**Ente beneficiario**" si intende il Comune, titolare del Progetto; (iv) per "**Aggiudicatari**" si intendono i soggetti che si aggiudicano gli appalti di lavori, servizi e forniture funzionali alla realizzazione del Progetto;

17. il Progetto "*Programma di rigenerazione urbana del Quartiere Storico Santa Croce*" ammesso al finanziamento di cui al precedente punto 11. è costituito dai 14 Interventi, di seguito elencati secondo l'ordine proprio dell'Allegato A alla Convenzione 2017, aventi ad oggetto sia lavori di riqualificazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare, sia la fornitura di beni, sia la gestione delle attività da condursi utilizzando i compensi riqualificati e le forniture acquisite, il tutto secondo quanto meglio descritto dalla Convenzione 2017, dai suoi allegati, dagli elaborati costitutivi dei progetti ammessi a finanziamento, atti da aversi qui per integralmente trascritti:

Area tematica 1_PARCO INNOVAZIONE	
Riqualificazione e recupero funzionale di edifici industriali dismessi	
1	Capannone 15 B/C
2	Capannone 17
3	Capannone 18
Area tematica 2_QUARTIERE	
Riqualificazione e recupero funzionale di aree pubbliche ed edifici industriali dismessi	
4	Capannone 15 A
5.1	Ex magazzini logistici via Gioia 24
5.2	Ex magazzini logistici via Gioia 22/A
5.3	Ex magazzini logistici via Gioia 22/B
5.4	Ex magazzini logistici via Gioia 22/C

5.5	Ex mangimificio Caffarri via Gioia 4
5.6	Ex discoteca Maffia viale Ramazzini 35
5.7	Ex deposito ferroviario via Talami 7
6	Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) – via Talami
Area tematica 3_COLLEGAMENTI INFRASTRUTTURALI QUARTIERE-CITTÀ <i>Riqualficazione e recupero funzionale di aree pubbliche</i>	
7	Piazzale Europa (secondo stralcio)
8	Viale Ramazzini est

18. il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 11 dicembre 2017 I.D. n. 187 avente ad oggetto *"adozione del programma di riqualificazione urbana denominato "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", in variante alla programmazione del POC vigente, finalizzata all'ampliamento e all'integrazione del "PRU_IP-1A", ha deliberato: "1. di adottare la proposta di Accordo Territoriale integrativo del "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", riferito unicamente al sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", che estende ed integra il precedente Accordo territoriale integrativo per l'attuazione del primo stralcio attuativo "PRU_IP-1a" ... 2. di adottare, il Programma di Riqualificazione Urbana denominato "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", da attuarsi nei due stralci individuati come "PRU_IP-1a.bis" e "PRU_IP-1b", in variante alla programmazione del POC, che si affiancano al "PRU_IP-1a" in corso di attuazione, da attuarsi come PRU ... 4. di dare atto che con la variante al POC, viene apposto, ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 327/01 e s.m.i., il vincolo espropriativo di durata quinquennale sui beni immobili interessati dalle opere pubbliche di cui all'elaborato PO.5.1 ..."*;

19. tra gli elaborati costitutivi del *"PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce"* (nel seguito, anche *"PRU_IP-Bando Periferie"*) di cui al precedente punto 18., oggetto di adozione da parte del Consiglio Comunale, è presente, a costituire parte dell'elaborato 4.1 *"Intese e/o accordi con soggetti cofinanziatori"*, l'Atto di Accordo 2016 di cui ai precedenti punti 6. e 7.;

20. la deliberazione di adozione del *"PRU_IP-Bando Periferie"* evidenzia in motivazione, tra il resto, quanto segue: *"in attuazione di quanto previsto dal Bando Periferie, il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha dato corso alla progettazione e alla redazione della variante al Programma di Riqualificazione Urbana "PRU_IP-1a" ... per ampliare ed integrare il comparto già in corso di attuazione ed estendere il perimetro di PRU anche al capannone 15 delle ex Officine Reggiane e al comparto di riqualificazione urbana del quartiere Santa Croce, per recepire i contenuti previsti dal finanziamento del bando periferie e gli interventi diretti proposti dai soggetti che hanno partecipato al Bando per il riuso temporaneo; il PRU ... denominato appunto "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" persegue l'obiettivo strategico di rigenerare/riqualificare parte del quartiere storico "Santa Croce" e di sviluppare nel contempo il "Parco della conoscenza, innovazione e creatività" ... individuando due sub-comparti di attuazione e precisamente: - il sub-comparto est ("PRU_IP-1a.bis – Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane – Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15") che costituisce il primo consolidato nucleo del "Parco della conoscenza, innovazione e creatività" ed è costituito dai centri di ricerca già esistenti: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e il Tecnopolo (capannone 19) che comprende laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico; e che assorbe il "PRU_IP-1a") estendendolo al capannone 15; - il sub-comparto ovest ("PRU_IP-1b – Ambito Santa Croce – Via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest") che prevede il riuso – anche temporaneo – di ambiti produttivi dismessi, sia pubblici che privati, verso funzioni principalmente finalizzate ad ospitare enti e associazioni volte ad offrire servizi di interesse generale (in ambito culturale, sociale, sportivo, ecc...), con il fine di attivare nuove dinamiche di innovazione sociale in grado di ri-creare interazione fra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, di aumentare il presidio del territorio, di favorire le relazioni interculturali e, più in generale, di sviluppare nuove forme di cittadinanza attiva ... - gli interventi previsti nel sub-comparto est ("PRU_IP-1a.bis") sono: - la riqualificazione fisica e funzionale di piazzale Europa ... - la riapertura, riqualificazione fisica e funzionale del braccio storico di viale Ramazzini ... - il potenziamento ed*

ampliamento del ruolo attrattivo svolto dalle polarità esistenti (Centro internazionale Loris Malaguzzi e Tecnopolo); - la conferma di Tecnopolo (capannone 19), che comprende laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico, quale dotazione territoriale per attrezzature e spazi collettivi (di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i.) ... - la riqualificazione architettonica e funzionale dei capannoni 15b, 15c, 17 e 18 ... - la messa in sicurezza e recupero funzionale del capannone 15a ... - risoluzione delle eventuali problematiche ambientali, connesse alle matrici suolo ed aria ... - gli interventi previsti nel sub-comparto ovest ("PRU_IP-1b") sono: (i) riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 24, da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo; (ii) riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/a, da destinare a sede museale per l'esposizione di veicoli (moto ed auto) d'epoca e a laboratori didattici di piccola meccanica e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo; (iii) riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/b, da destinare a centro teatrale e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo; (iv) riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/c, da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche e servizi educativi e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo; (v) riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", dell'ex mangimificio "Caffarri" di via Gioia n. 4, da destinare alla sede di attività sociali e laboratori nel campo della sostenibilità ambientale e creatività e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo; (vi) riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a "bassa definizione", dell'ex discoteca "Maffia" di viale Ramazzini n. 35, da destinare a sede di progetti e servizi a favore di persone socialmente disagiate e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo; (vii) riqualificazione e recupero funzionale dei fabbricati dell'ex deposito ferroviario di via Talami n. 7, con interventi di rigenerazione di un magazzino che potrà essere destinato a sede museale per l'esposizione di mezzi ferroviari d'epoca, a laboratori didattici di piccola meccanica e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo; (viii) riqualificazione e recupero funzionale delle aree esterne e degli altri magazzini dell'ex deposito ferroviario di via Talami che potranno essere oggetto di un intervento di rigenerazione finalizzato ad ospitare in via definitiva attività di interesse generale; area che, prima dell'approvazione e con apposita convenzione, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, in attuazione dell'art. 1.7.2 delle NA del RUE, previamente bonificata; (ix) riqualificazione della viabilità di quartiere (via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest) ...";

21. la deliberazione di adozione del PRU_IP-Bando Periferie di cui al precedente punto 18., in uno con gli elaborati che compongono il PRU_IP-Bando Periferie in adozione da essa deliberazione elencati, nonché la successiva deliberazione di approvazione del PRU_IP-Bando Periferie in data 03 dicembre 2018 di cui al successivo capoverso 21.1 del presente punto 21, devono intendersi qui integralmente richiamati e trascritti quale parte integrante e costitutiva del Terzo Addendum, fermo restando che:

21.1 la approvazione del Secondo Addendum di cui al successivo punto 22 non ha determinato alcun effetto o interferenza in relazione al procedimento urbanistico avviato con la adozione del "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" in variante alla programmazione del POC vigente, procedimento che si è concluso con la approvazione intervenuta nel corso della seduta di Consiglio Comunale in data 03 dicembre 2018 che ha deliberato anche in ordine al presente Terzo Addendum;

21.2 il Secondo Addendum, nella parte in cui disciplinava i rapporti e gli obblighi di STU e Comune in relazione alla attuazione del "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", prevedeva che gli stessi assumessero efficacia se ed in quanto il medesimo "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" fosse stato effettivamente approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Reggio nell'Emilia, approvazione intervenuta in data 03 dicembre 2018, senza soluzione di continuità rispetto alla approvazione del presente Terzo Addendum;

22. in data 8 maggio 2018, a mezzo scrittura privata firmata digitalmente e acquisita in copia al protocollo generale del Comune al n. 58565, il Comune e STU Reggiane hanno stipulato, nel testo approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Reggio nell'Emilia con deliberazione n. 46 I.D. in data 7 maggio 2018, "Secondo addendum alla convenzione ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18

agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 stipulata in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia" (denominato nell'ambito del presente atto, per brevità, "*Secondo Addendum*"), Secondo Addendum il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;

23. fermo restando l'integrale richiamo di cui al precedente punto 22., con la stipula del Secondo Addendum, all'esito della sottoscrizione della Convenzione 2017 e nelle more della approvazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", le Parti, sviluppando le intese contenute nell'Atto di Accordo 2016, hanno inteso disciplinare tra loro, per il periodo successivo alla data della sua sottoscrizione, condizionatamente alla approvazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" e ferma restando la autonoma validità ed efficacia della convenzione urbanistica di attuazione di esso PRU una volta che la stessa fosse stipulata, le modalità di svolgimento delle attività finalizzate alla attuazione del "*Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" fissando gli obblighi reciproci, al fine di garantire l'autonomia gestionale della STU, il contemporaneo attingimento degli obiettivi di interesse pubblico sottesi all'Intervento, la miglior salvaguardia del Comune quale assuntore diretto, nei confronti della Presidenza del Consiglio dei Ministri, degli obblighi derivanti dalla Convenzione 2017 in relazione alla attuazione e al finanziamento del Progetto;

24. l'Atto di Accordo 2016, la Proposta per la partecipazione al Bando, la Convenzione 2017, il Progetto disciplinato dalla Convenzione 2017, la deliberazione di Consiglio Comunale 11 dicembre 2017 di adozione del PRU (che vede tra i suoi elaborati costitutivi l'Atto di Accordo 2016), individuano tutti STU Reggiane s.p.a. quale Soggetto Attuatore del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", Soggetto Attuatore: (i) che è, deputato, tra il resto, al coordinamento e all'alta sorveglianza degli interventi la cui concreta attuazione gestionale è prevista a carico degli altri operatori privati sottoscrittori delle intese di cui all'elaborato 4.1 del medesimo "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*"; (ii) che con la stipula del Secondo Addendum, per il periodo successivo alla approvazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", ha assunto l'impegno e la legittimazione, per delegazione amministrativa intersoggettiva da parte del Comune, a stipulare, con gli operatori economici privati sottoscrittori delle intese di cui all'elaborato 4.1 richiamato al precedente romanino (i), Atti di Accordo attuativi di secondo livello che, sviluppando e attuando le intese di cui al medesimo elaborato 4.1, definiscano puntualmente, in conformità al Progetto e alla Convenzione 2017, nel riparto delle rispettive competenze, gli impegni, gli obblighi e i diritti funzionali alla attuazione anche sotto il profilo gestionale del Progetto e della complessiva riqualificazione del comparto "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*";

25. come evidenziato al precedente punto 21, con deliberazione in data 03 dicembre 2018, dichiarata provvisoriamente esecutiva, efficace a far data dalla intervenuta pubblicazione sul BURERT del relativo avviso di approvazione, il Consiglio Comunale del Comune di Reggio Emilia ha approvato il "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" adottato con la deliberazione 11 dicembre 2017 I.D. n. 187 di cui al precedente punto 18, confermando, tra il resto, quanto evidenziato ai precedenti punti da 19 a 24 e attribuendo, di conseguenza, definitiva efficacia all'attribuzione a STU Reggiane del ruolo di attuatore del "*PRU-IP-Bando Periferie*";

26. nelle more della approvazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" il Governo ha adottato il d.l. 25 luglio 2018 n. 91 "*Proroga di termini previsti da disposizioni legislative*", decreto legge che, all'articolo 13, disponeva: "*all'articolo 1, comma 1072, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, ultimo periodo, le parole da «sono da adottare» fino alla fine, sono sostituite dalle seguenti: «sono adottati entro il 31 ottobre 2018»*";

27. il d.l. 25 luglio 2018 n. 91 è stato convertito con modificazioni dalla legge 21 settembre 2018 n. 108;

28. la legge di conversione 21 settembre 2018 n. 108, tra il resto, ha "*premess*" (così, testualmente, con inusitato lessico, si esprime l'Allegato alla legge) al comma 1 (e unico) dell'articolo 13 del d.l. 91/2018, quattro nuovi comma, numerati da 01 a 04;

29. per quanto qui di rilievo, il comma 02, "*premess*" nel corpo dell'articolo 13 del d.l. 91/2018, dispone: "*l'efficacia delle convenzioni concluse sulla base di quanto disposto ai sensi del decreto del*

Presidente del Consiglio dei ministri 29 maggio 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 148 del 27 giugno 2017, nonché delle delibere del CIPE n. 2 del 3 marzo 2017 e n. 72 del 7 agosto 2017, adottate ai sensi dell'articolo 1, comma 141, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, è differita all'anno 2020. Conseguentemente, le amministrazioni competenti provvedono, ferma restando la dotazione complessiva loro assegnata, a rimodulare i relativi impegni di spesa e i connessi pagamenti a valere sul Fondo per lo sviluppo e la coesione”;

30. la norma di cui al precedente punto 29 interviene sulla Convenzione 2017, stipulata sulla base del D.P.C.M. 29 maggio 2017 (cfr. comma 11.5 del precedente punto 11) e delle Delibere CIPE 2/2017 e 72/2017 (cfr. comma 11.7 e 11.8 del precedente punto 11), pretendendo di unilateralmente differirne all'anno 2020 (duemilaventi) l'efficacia e disponendo nel contempo che le Amministrazioni titolari delle Convenzioni “rimodulino” i relativi impegni di spesa e i pagamenti a valere sul FSC;

31. in disparte la violazione dei principi dell'ordinamento e di precetti costituzionali immanenti la previsione normativa di cui al precedente punto 30., la stessa di fatto determina il venir meno della disponibilità delle risorse finanziarie a copertura degli impegni assunti o dei quali era prevista l'assunzione da parte della STU con la Convenzione 2016 funzionali a dare attuazione alla Convenzione 2017 e agli Interventi dalla stessa previsti;

32. STU Reggiane, al fine di consentire la partecipazione del Comune al Bando e, in periodo successivo, al fine di consentire il rispetto del cronoprogramma previsto dalla Convenzione 2017, ha assunto, con risorse proprie, obbligazioni per importi significativi, aventi ad oggetto attività di progettazione, esecuzione di opere di bonifica prodromiche all'esecuzione degli Interventi, servizi in appalto, obbligazioni in parte da STU già adempiute nei confronti dei soggetti creditori;

33. la Conferenza Unificata Stato-Regioni nella seduta del 18 ottobre 2018, ha raggiunto “*Accordo, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, concernente il Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni Capoluogo di Provincia*”, acquisito agli atti della Presidenza del Consiglio dei Ministri al Rep. Atti n. 108/CU del 18 ottobre 2018;

34. l'atto di cui al precedente punto 33., dopo aver richiamato sia la disciplina normativa della quale si è dato conto al precedente punto 11, sia il comma 02 dell'articolo 13 del d.l. 25 luglio 2018 n. 91, “*sancisce l'accordo ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, concernente il Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni di Capoluogo di Provincia*”, accordo che evidenzia i seguenti contenuti:

34.1 “*viste le 120 convenzioni stipulate tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e gli enti beneficiari del finanziamento relativo al “piano periferie”, ... per un numero complessivo di 120 progetti, 24 dei quali finanziati con le risorse del Fondo istituito ai sensi dell'articolo 1, comma 978, della legge 28 dicembre 2015, n. 208;*

34.2 *considerato che anche i 96 enti successivi ai primi 24 – anche dopo la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge n. 91 del 2018 che ha differito al 2020 l'efficacia delle relative convenzioni – possono proseguire o attivare gli interventi previsti da ciascun progetto sulla base dei cronoprogrammi approvati, eventualmente modificati secondo i criteri e le procedure di cui alle convenzioni sottoscritte, provvedendo ai relativi oneri autonomamente, anche attraverso le altre forme di finanziamento consentite dall'ordinamento e, in particolare, il “Prestito riqualificazione periferie urbane” da Cassa Depositi e Prestiti, destinato al pagamento delle spese concernenti l'intervento di riqualificazione rientranti nell'ambito del predetto Programma straordinario, indipendentemente dalla efficacia o meno del differimento delle convenzioni;*

34.3 *condivisa la necessità di acquisire l'intesa sull'articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, come prevede il comma 01 dell'articolo 13 del decreto-legge 25 luglio 2018, n. 91, in coerenza con il contenuto del presente Accordo;*

34.4 *condivisa l'opportunità di non privare gli Enti locali delle risorse necessarie a coprire le spese già sostenute con riguardo all'attuazione del “piano periferie”;*

34.5 *condivisa altresì la necessità che siano finanziate le spese effettivamente sostenute per gli interventi e quindi che le economie prodotte nel corso dell'attuazione e della realizzazione degli interventi del “piano periferie” rimangano nella disponibilità dei Fondi di provenienza per essere*

messe a disposizione di ulteriori investimenti degli altri Comuni e Città metropolitane ed in particolare per gli Enti che non hanno presentato la richiesta di finanziamento ...;

34.6 *costatato che è necessario introdurre disposizioni di legge che consentano di procedere con le erogazioni del “piano periferie”;*

34.7 *condivisa pertanto l'opportunità che venga prevista nella legge di bilancio per il 2019 una serie di disposizioni in base alle quali: le convenzioni in essere con i 96 enti successivi ai primi 24, beneficiari delle risorse statali per il “piano periferie” producono nuovamente effetti finanziari dal 2019; tali effetti sono limitati al rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate e dovranno a tal fine essere adeguate le convenzioni esistenti; le risorse relative alle economie di spesa prodotte nel corso degli interventi rimangono nel Fondo di provenienza, per essere destinate a interventi per spese di investimento dei Comuni e delle città metropolitane; le nuove disposizioni trovano copertura negli stanziamenti residui del Fondo sviluppo e coesione, con le stesse finalità; le convenzioni in essere debbono essere conseguentemente adeguate;*

34.8 *Le disposizioni risulterebbero pertanto del seguente tenore: «1. Le risorse finanziarie derivanti dalle eventuali economie di gestione o comunque realizzate in fase di appalto, o in corso d'opera, nonché gli eventuali ulteriori residui relativi ai finanziamenti assegnati per la realizzazione dei progetti inseriti nel Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di provincia di cui all'articolo 1, commi da 974 a 978, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, sono revocate e rimangono acquisite al fondo a tale scopo istituito nel bilancio autonomo della presidenza del Consiglio dei Ministri o, se finanziate ai sensi dell'articolo 1, commi 140 e 141, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, e successive modificazioni, al Fondo sviluppo e coesione, per essere destinate, nel rispetto dei vincoli di finanza pubblica, al finanziamento di spese di investimento dei Comuni e delle Città metropolitane. 2. Le convenzioni stipulate nell'ambito del Programma di cui al comma 1 e concluse sulla base di quanto disposto ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 maggio 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 148 del 27 giugno 2017, nonché delle delibere del CIPE n. 2 del 3 marzo 2017 e n. 72 del 7 agosto 2017, adottate ai sensi dell'articolo 1, comma 141, della citata legge n. 232 del 2016, producono effetti nel corso dell'anno 2019 ai sensi del comma 4, con riguardo al rimborso delle spese sostenute e certificate dagli enti beneficiari in base al cronoprogramma. 3. Al rimborso delle spese di cui al comma 2, si provvede mediante utilizzo dei residui iscritti sul Fondo di sviluppo e coesione per le medesime finalità di cui al programma straordinario di cui al comma 1. 4. Entro un mese dalla data di entrata in vigore della presente legge la Presidenza del Consiglio dei ministri e gli enti beneficiari provvedono all'adeguamento delle convenzioni già sottoscritte alle disposizioni di cui al comma 1»;*

35. *al momento della redazione dell'addendum si era in attesa della approvazione (poi verificatasi), da parte del Parlamento, della Legge di Bilancio 2019 e, di conseguenza; (i) di verificare la effettiva assunzione di efficacia normativa dell'Accordo raggiunto dalla Conferenza Unificata; (ii) di verificare la concreta declinazione della disciplina normativa di rango primario in esso prefigurata; (iii) di verificare gli effettivi contenuti dell'adeguamento della Convenzione 2017 da stipularsi tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune (nel seguito “Convenzione Adeguata”);*

36. *il Comune, nel confermare l'importanza strategica, per la Città, della attuazione, in tempi per quanto possibile coerenti con il cronoprogramma a suo tempo rassegnato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, del Progetto e comunque degli Interventi previsti dalla Convenzione 2017, recepiti nel “PRU_IP-Bando Periferie” approvato dal Consiglio Comunale in data 03 dicembre 2018, intende porre in essere le azioni, anche di natura finanziaria (da individuarsi e prevedersi queste in sede di approvazione del Bilancio 2019-2021), necessarie e opportune affinché, tenuto conto della vigente disciplina normativa e delle ancor oggi persistenti incertezze in ordine ai tempi e ai modi di attuazione delle prefigurate disposizioni che è previsto siano inserite nella Legge di Bilancio 2019 (poi inserite), sia possibile (a condizione che si determini un contesto che consenta al Comune di agire sulla base di acquisite coperture finanziarie e, nel contempo, a STU di operare per la attuazione degli Interventi avendo a propria volta certezza in ordine alla effettiva disponibilità, nel ricorrere dei presupposti per la loro erogazione, della quota di risorse pubbliche destinate a finanziarli) dare concreta attuazione, per mezzo di STU Reggiane, agli Interventi previsti dal Progetto, ulteriormente confermando per essa STU il ruolo di Soggetto Attuatore del “PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce”;*

37. in particolare il Comune, in ragione della attuale assenza di definizione del contesto normativo nel quale è chiamato ad operare e, nel contempo, della ferma volontà, nonostante quella, di procedere, per quanto possibile e nel pieno rispetto dei vincoli normativi, alla attuazione dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione dell'ambito Reggiane/Santa Croce, individua, tramite il Terzo Addendum: (i) le condizioni all'avverarsi delle quali assumeranno efficacia gli impegni assunti e gli obiettivi individuati in funzione della partecipazione di esso Comune alla attuazione degli Interventi tramite contributi in conto investimenti derivanti dai finanziamenti originariamente disciplinati dalla Convenzione 2017, secondo quanto verrà disposto dalla Legge di Bilancio 2019 e dalla ad essa ancillare Convenzione Adeguata; (ii) tra gli Interventi, quelli reputati dal Comune diacronicamente prioritari, per rispondenza a primario pubblico interesse, verso i quali far confluire, anteponendoli agli altri, le risorse finanziarie, anche in anticipazione rispetto alla erogazione delle risorse del Bando Periferie da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che tempo per tempo si libereranno in relazione alle coperture che si auspica vengano assicurate dall'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2019, a disciplinare la materia di cui ai precedenti punti da 33 a 35;

38. il Comune individua pertanto, quale condizione ai sensi dell'articolo 1353 codice civile al cui avverarsi è subordinata l'efficacia degli impegni assunti e della individuazione degli obiettivi di cui al Terzo Addendum in relazione alle azioni di cui al precedente punto 36 volte a consentire la attuazione degli Interventi: (i) l'approvazione da parte del Parlamento e la conseguente pubblicazione, nel contesto della Legge di Bilancio 2019, di una disposizione normativa di rango primario che attribuisca forza di legge a quanto previsto dall'Accordo raggiunto in sede di Conferenza Unificata Stato-Regioni di cui ai precedenti punti 33 e 34, declinandone i contenuti in modo sostanzialmente conforme ad esso Accordo; (ii) la conseguente stipula della Convenzione Adeguata, se ed in quanto prevista dalla Legge di Bilancio 2019 di cui al romanino (i);

39. una volta che si sia avverata la condizione sospensiva di cui al precedente punto 38 (poi effettivamente verificatasi), integrata da entrambi i fatti giuridici di cui al romanino (i) e al romanino (ii) del medesimo punto 38, il Comune:

39.1 per quanto attiene gli Interventi individuati nell'Allegato A alla Convenzione 2017 tramite le denominazioni seguenti: "*2 Capannone 17*", "*5.1 Ex magazzini logistici via Gioia 24*"; "*5.2 Ex magazzini logistici via Gioia 22/A*"; "*5.3 Ex magazzini logistici via Gioia 22/B*"; "*5.4 Ex magazzini logistici via Gioia 22/C*"; "*5.5 Ex mangimificio Caffarri via Gioia 4*"; "*5.6 Ex discoteca Maffia viale Ramazzini 35*"; "*5.7 Ex deposito ferroviario via Talamì 7*", "*6 Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) – via Talamì*"; "*7 Piazzale Europa (secondo stralcio)*"; "*8 Viale Ramazzini est*", considerati prioritari ai sensi del precedente punto 37., si impegna a porre in essere le azioni, anche di natura finanziaria (previa previsione da parte del Consiglio Comunale, in sede di Bilancio 2019-2021 o di sue variazioni, dei relativi stanziamenti di Entrata e Spesa dei Contributi BP o di altri stanziamenti necessari, quali, a titolo esemplificativo, il ricorso al prestito Bando Periferie), necessarie e opportune per far sì che gli Interventi medesimi possano trovare concreta e tempestiva attuazione per mezzo della STU Reggiane;

39.2 per quanto attiene gli Interventi individuati dall'Allegato A alla Convenzione 2017 tramite le denominazioni seguenti: "*1 Capannone 15 B/C*", "*3 Capannone 18*", "*4 Capannone 15 A*", anche alla luce dei contenuti della Convenzione Adeguata e degli equilibri di cassa del Comune, assume quale obiettivo, previa previsione da parte del Consiglio Comunale in sede di Bilancio 2019-2021 o di sue successive variazioni dei relativi stanziamenti di Entrata e Spesa dei Contributi BP, di anticipare le risorse finanziarie necessarie per consentire di dare corso alle azioni necessarie e opportune affinché i medesimi Interventi possano trovare concreta attuazione per mezzo della STU Reggiane;

40. STU Reggiane prende atto degli impegni dichiarati e degli obiettivi individuati dal Comune di cui ai precedenti punti da 36. a 39. nonché dell'idoneità degli stessi a superare, quantomeno in parte, le criticità di ordine economico e finanziario provocate dall'intervento normativo di cui ai precedenti punti da 28. a 30., tali queste, ove non venissero assunte adeguate iniziative di contrasto, da pregiudicare l'effettiva possibilità per STU di adempiere agli impegni già assunti con la stipula della Convenzione 2016 e del Secondo Addendum;

41. STU Reggiane, in ragione e per effetto di quanto dichiarato dal Comune ai precedenti punti da 36. a 39., ribadisce e conferma la propria volontà di dare attuazione agli impegni assunti mediante il

Secondo Addendum, ridefinendo, d'intesa con il Comune, tramite la stipula del Terzo Addendum, i sottesi aspetti di carattere economico finanziario, ridefinizione necessaria e opportuna per far sì che la situazione di grave incertezza in ordine ai tempi di erogazione delle risorse finanziarie del Piano Periferie (incertezza ingenerata dal provvedimento normativo di cui ai precedenti punti da 28. a 30.) non determini la oggettiva impossibilità di dare concreta attuazione ad interventi di rilievo strategico per la Città e dalla STU considerati, a propria volta, di fondamentale importanza per il perseguimento del proprio oggetto sociale e per l'ulteriore positivo sviluppo delle azioni a suo tempo intraprese con la rigenerazione e riqualificazione del comparto PRU_IP-1a;

42. il Comune e STU Reggiane s.p.a., in relazione alle fonti di finanziamento necessarie per assolvere gli impegni e gli obiettivi indicati ai precedenti punti da 36. a 39. (in disparte, se ed in quanto se ne determineranno i presupposti e previa iscrizione a Bilancio 2019-2021, o in sue variazioni, la possibilità per il Comune, per la parte degli Investimenti destinati alla retrocessione in suo favore, di ricorrere al "*Prestito riqualificazione periferie urbane*", da contrarre con la Cassa Depositi e Prestiti secondo quanto prefigurato dall'Accordo raggiunto in sede di Conferenza Unificata Stato-Regione richiamato al precedente punto 34., ferma restando la verifica e la valutazione, da parte del Comune, in ordine alla sussistenza, di volta in volta, dei presupposti per far fronte agli impegni e agli obiettivi predetti, inerenti la anticipazione alla STU delle risorse del Bando Periferie, anche con altri mezzi, quali, a titolo esemplificativo, le anticipazioni di cassa in conto trasferimenti o le concessioni di credito nella forma delle anticipazioni di liquidità di cui al punto 5.5 dell'Allegato 4/2 del d.lgs. 118/2011), confermano e dichiarano che ricorrono nel caso di specie i presupposti per qualificare gli Interventi per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal Progetto, da realizzare da parte di STU e da trasferire al Comune, quali investimenti ai fini di cui all'articolo 119 comma 6 Costituzione, ai sensi dell'articolo 3 comma 18 lettera h) della legge 24 dicembre 2003 n. 350, trattandosi nella specie, per esplicita disposizione normativa, di "*contributi agli investimenti ... in favore ... di soggetti che erogano servizi pubblici, le cui concessioni o contratti di servizio prevedono la retrocessione degli investimenti agli enti committenti alla loro scadenza, anche anticipata*";

43. la ascrivibilità del rapporto esistente tra il Comune e la società di trasformazione urbana da questo partecipata, alla fattispecie di cui all'articolo 3 comma 18 lettera h) legge 24 dicembre 2003 n. 350 è testimoniata sia normativamente, sia in giurisprudenza, come evidenziato, tra il resto, dalle fonti seguenti.

43.1 L'articolo 120 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 261 sotto la rubrica "*società di trasformazione urbana*", dispone tra il resto che "*i comuni ... possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti ... Gli immobili interessati dall'intervento di trasformazione sono individuati con delibera del consiglio comunale. L'individuazione degli immobili equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per gli immobili non interessati da opere pubbliche ... I rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti*". La norma prevede che la società di trasformazione urbana eroghi 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 disciplinata 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, rapporto contrattuale che, nel caso di specie, prevede che la società di trasformazione urbana, a fronte della ricezione da parte del Comune del contributo agli Investimenti, sia obbligata a trasferire al Comune la proprietà delle opere pubbliche, una volta che siano state progettate e realizzate.

43.2 L'articolo 6 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19, ad integrazione di quanto previsto all'articolo 120 TUEL, prevede che la STU: (i) sia "*finalizzata alla realizzazione del programma di riqualificazione urbana, nonché alla acquisizione degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione*"; (ii) 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. La norma 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.

43.3 L’articolo 33 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 80, nel disciplinare fattispecie di giurisdizione esclusiva, disponeva che fossero devolute alla giurisdizione del Giudice Amministrativo “*tutte le controversie in materia di pubblici servizi ... Tali controversie sono, in particolare, quelle: a) concernenti la istituzione, modificazione o estensione di soggetti gestori di pubblici servizi, ivi comprese le aziende speciali, le istituzioni o le società di capitali anche di trasformazione urbana*”. La società di trasformazione urbana, per tabulas, gestisce pubblici servizi.

43.4 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 ...*”;

44. il contributo per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal Progetto e dalla Convenzione 2017, integra, pertanto, contributo agli investimenti in favore di soggetto che eroga servizi pubblici (la STU, secondo quanto chiarito al precedente punto 40.), il cui contratto di servizio (la Convenzione stipulata ai sensi dell’articolo 120 TUEL per la disciplina degli obblighi e diritti delle parti) prevede la retrocessione degli investimenti al Comune nei tempi previsti dalla Convenzione medesima;

45. la retrocessione delle opere pubbliche al Comune da parte della STU integri esplicita previsione della Convenzione urbanistica per la attuazione del “PRU_IP-Bando Periferie”, Convenzione alla quale STU Reggiane sarà assoggettata, obbligandosi in tal senso con la stipula del presente Terzo Addendum, sì che, sotto il profilo fiscale, alla stessa (al pari della retrocessione prevista dalla Convenzione urbanistica del PRU_IP-1a) troverà applicazione il disposto dell’articolo 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342, in forza del quale “*non è da intendersi rilevante, ai fini dell’imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*”;

46. la estensibilità della nozione di “convenzione di lottizzazione” (risalente alla Legge Urbanistica 1150/1942, da tempo in disuso in quanto non utilizzata dalla legislazione regionale) alla totalità delle ipotesi di convenzionamento funzionali alla disciplina urbanistica del territorio è consolidata in giurisprudenza (cfr., da ultimo, Corte di Cassazione, Sezione V, 31 maggio 2016 n. 11344 che ha esaminato l’applicazione della disciplina normativa sopra richiamata ad un Programma Integrato di Intervento);

47. l’utilizzo della congiunzione disgiuntiva “o” nel testo dell’articolo 51 della legge 342/2000 chiarisce che non sono rilevanti, ai fini dell’imposta sul valore aggiunto, sia le cessioni nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione che intervengono a scomputo di contributi di urbanizzazione, sia le cessioni nei confronti dei Comuni (quale quelle di specie) di aree o di opere di urbanizzazione che intervengono in esecuzione di convenzioni di lottizzazione;

48. la conclusione di cui al precedente punto 47. è ulteriormente rafforzata dal ad oggi univoco orientamento giurisprudenziale (Corte di Cassazione, Sezione V, 31 maggio 2016 n. 11344; Corte di Cassazione, Sezione V, 9 luglio 2014 n. 15660; Corte di Cassazione, Sezione V, 28 marzo 2018 n. 7641) che qualifica la disposizione di cui all’articolo 51 della legge 342/2000 come mera

“interpretazione autentica”, a carattere applicativo, di principi di più ampia estensione, che vogliono le operazioni sottese al convenzionamento urbanistico come operazioni derivanti da contratti ad oggetto pubblico e, come tali, sottratte, anche alla luce della disciplina comunitaria, all’ambito di applicazione dell’imposta sul valore aggiunto;

49. sempre sotto il profilo del trattamento fiscale della retrocessione al Comune delle opere pubbliche, da parte della STU, per quanto attiene l’imposta di registro, la legge 28 gennaio 1977 n. 10 *“norme per la edificabilità dei suoli”*, all’articolo 20, sotto la rubrica *“norme tributarie”*, dispone: *“ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d’obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all’art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601. Il trattamento tributario di cui al primo comma si applica anche a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi ... La trascrizione prevista dall’art. 15 della presente legge si effettua a tassa fissa”*;

50. il richiamato articolo 32 comma 2 d.p.r. 601/1973 a propria volta dispone: *“gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge indicata nel comma precedente e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse sono soggetti all’imposta di registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali. Le stesse agevolazioni si applicano agli atti di cessione a titolo gratuito delle aree a favore dei comuni o loro consorzi nonché agli atti e contratti relativi all’attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge indicata nel primo comma”*;

51. la retrocessione al Comune da parte della STU della proprietà delle opere di urbanizzazione sulla base del presente Terzo Addendum e della Convenzione urbanistica del PRU_IP-Bando Periferie (al pari di quella prevista nell’ambito del PRU_IP-1a, per la quale valgono identiche considerazioni) sarà, di conseguenza, soggetta a imposta di registro in misura fissa e sarà esente da imposte ipotecarie e catastali;

52. nel contesto definito dalla assunzione degli impegni e dalla individuazione degli obiettivi di cui ai precedenti punti da 36. a 39. (assoggettati questi alla condizione sospensiva di cui al precedente punto 38., funzionali, una volta che detta condizione si sia avverata, a dar corso alle attività volte ad assicurare continuità e tempestività, tramite idoneo apporto finanziario, alla realizzazione degli Interventi di interesse pubblico previsti dal Progetto e dal PRU_IP-Bando Periferie, da attuarsi da parte di STU Reggiane con particolare anche se non esclusivo riguardo, in termini di priorità cronologica, agli Interventi di cui al comma 39.1 del precedente punto 39.), si rende tecnicamente necessario ridefinire anche le previsioni contenute nella Convenzione STU2 di cui al capoverso 4.6 del precedente punto 4 (nonché le previsioni degli atti ad esse conseguenti) aventi ad oggetto la cessione delle opere pubbliche di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali (sub specie di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti e di opere per migliorare e riequilibrare ecologicamente l’ambiente urbano, ai sensi degli articoli A-23 e A-25 dell’Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20) realizzate da STU nel comparto PRU_IP-1a grazie all’apporto del conferimento a capitale da parte del Comune delle risorse derivanti dal Finanziamento CVU e dal Finanziamento DUP;

53. la ridefinizione di cui al precedente punto 52., si rende tra il resto necessaria: (i) per ragioni di omogeneità con quanto prefigurato ai precedenti punti da 36. a 41., in relazione alle azioni dirette del Comune nel percorso di finanziamento del Progetto degli Interventi previsti dal PRU_IP-Bando Periferie, Interventi che focalizzano ulteriormente il ruolo di STU Reggiane quale motore della rigenerazione urbana dell’Ambito Santa Croce-Reggiane sulla base di un rapporto tipico, definito normativamente dall’articolo 120 TUEL e dall’articolo 6 della legge regionale 19/1998, ad ogni effetto qualificabile come prestazione di servizi; (ii) per attribuire all’assetto convenzionale che disciplina l’attuazione del PRU_IP-1a migliore coerenza con la causa concreta e con l’effettivo equilibrio sinallagmatico sottesi al rapporto tra Comune e STU, causa ed equilibrio caratterizzati dal fatto che il Comune ha conferito e conferisce a capitale sociale della STU il Finanziamento CVU e il Finanziamento DUP anche in funzione della realizzazione e della cessione, da parte di STU, nel perseguimento del proprio oggetto sociale, delle opere pubbliche e degli interventi pubblici previsti dal Piano Città e dal POR-FESR della Regione, realizzazione e cessione che (analogamente a quanto convenzionalmente si prevede con il Terzo Addendum per i contributi in conto investimenti che

verranno erogati per la realizzazione degli Interventi del PRU_IP-Bando Periferie), si qualificano come retrocessione al Comune, pro quota, del contributo in conto investimenti conferito quale capitale sociale, per importi coincidenti con il costo, a valore contabile, sostenuto dalla STU per la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali previste dal PRU_IP-1a; (iii) per disciplinare in modo tecnicamente e giuridicamente corretto, riequilibrandolo, il rapporto di retrocessione al Comune delle opere pubbliche e delle dotazioni territoriali realizzate utilizzando contributi erogati in favore del Comune dal MIT e dalla Regione, facendo in modo che, una volta perfezionata la retrocessione in favore del Comune delle opere riqualificate, non residui un credito del Comune nei confronti di STU, a titolo di partecipazione al capitale sociale, per importo corrispondente alla quota parte del contributo statale e regionale destinato alla riqualificazione delle opere effettivamente retrocesse al Comune;

54. al fine di consentire che il riequilibrio sinallagmatico di cui al precedente punto 53. avvenga uno actu e garantisca l'assoluta perequazione delle rispettive posizioni di debito e credito, alla retrocessione delle opere pubbliche di cui ai precedenti punti 52. e 53. si procederà tramite la sottoposizione all'assemblea di STU Reggiane s.p.a. di deliberazione avente ad oggetto una riduzione volontaria del capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2445 codice civile, riservata al Comune di Reggio Emilia, da liquidarsi da parte della STU in natura tramite l'assegnazione delle opere pubbliche di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali la cui realizzazione è prevista dal PRU_IP-1a fruendo, anche, del Finanziamento CVU e del Finanziamento DUP;

55. la variazione dell'assetto convenzionale di cui ai precedenti punti da 52. a 54. troverà opportuno recepimento anche nell'ambito della Convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PRU_IP-1a, previa approvazione della modifica in parte qua del testo della Convenzione medesima da parte della Giunta Comunale del Comune di Reggio Emilia, competente ai sensi dell'articolo 5 comma 13 del d.l. 13 maggio 2011 n. 70, nel testo sostituito dalla legge di conversione 12 luglio 2011 n. 106;

56. sussistono le condizioni per dare corso alla definizione delle intese intervenute tra Comune e STU per la realizzazione degli interventi di riqualificazione dell'approvando PRU_IP-Bando Periferie, e per la contestuale, parziale rideterminazione dell'assetto della Convenzione STU2 afferente l'attuazione del PRU_IP-1a, definizione e rideterminazione alle quali si provvede con la stipula del Terzo Addendum;

il Terzo Addendum ha stabilito quanto segue:

2.1 Il Terzo Addendum, stipulato in attuazione e in funzione di quanto previsto dall'Atto di Accordo 2016, dalla Convenzione 2017, dalla deliberazione di Consiglio Comunale 11 dicembre 2017 I.D. n. 187, dalla deliberazione di Consiglio Comunale che ne ha approvato il testo, dagli atti ed elaborati costitutivi tutti del PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce approvato con delibera di Consiglio Comunale in data 03 dicembre 2018, ha ad oggetto la disciplina dei rapporti, dei comuni obiettivi individuati, degli obblighi reciproci tra Comune e STU in ordine alla attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" suddiviso nel sub-comparto est ("*PRU_IP-1a.bis – Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane – Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15*") e nel sub-comparto ovest ("*PRU_IP-1b – Ambito Santa Croce – Via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest*") approvato dal Comune, ai sensi della legge regionale 3 luglio 1998 n. 19 e degli articoli 22, 31 e 35 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 03 dicembre 2018. L'oggetto del Terzo Addendum comprende altresì la attribuzione, per delegazione amministrativa intersoggettiva, da parte del Comune a STU Reggiane, della legittimazione attiva allo svolgimento delle attività necessarie e opportune: (i) per la definizione dei contenuti e la stipula, con gli operatori economici privati sottoscrittori delle intese di cui all'elaborato 4.1 del "*PRU_IP-Bando periferie Reggiane/Santa Croce*", degli Atti di Accordo attuativi di secondo livello il cui oggetto è descritto al punto 20. della premessa del Terzo Addendum (nel seguito, "*Atti di Accordo di Secondo Livello*"), Atti di Accordo di Secondo Livello a propria volta necessari per la attuazione del Progetto, della Convenzione 2017, del "*PRU_IP-Bando periferie Reggiane/Santa Croce*" per quanto attiene gli Interventi esterni all'area delle "*ex Officine Reggiane*"; (ii) per la gestione e la attuazione dei rapporti definiti dagli Atti di Accordo di Secondo Livello una volta che gli stessi siano stipulati; (iii) per l'alta sorveglianza della regolare conduzione dei rapporti instaurati

tra i soggetti privati mediante gli Atti di Accordo di Secondo Livello. STU Reggiane darà esecuzione alla delegazione amministrativa intersoggettiva disciplinata dal presente comma 2.1 con la diligenza del mandatario, dando attuazione a quanto previsto dagli atti richiamati alla prima parte del presente comma 2.1.

2.2 Il Programma di Riqualificazione Urbana di cui al precedente comma 2.1, oggetto di attuazione da parte della STU, è stato adottato dal Comune con delibera di Consiglio Comunale in data 11 dicembre 2017 I.D. n. 187, affissa all'Albo Pretorio dal 19 dicembre 2017 al 4 gennaio 2018, ed è stato approvato dal Comune con delibera di Consiglio Comunale in data 03 dicembre 2018, dichiarata provvisoriamente esecutiva. Gli atti e gli elaborati tutti che costituiscono il "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" devono intendersi qui integralmente richiamati e trascritti a far parte integrante del Terzo Addendum.

2.3 La STU, anche per delegazione amministrativa intersoggettiva, assume gli obblighi, impegni, oneri e diritti direttamente o indirettamente derivanti, connessi e conseguenti alla attuazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" come definiti dagli atti tutti, anche di natura deliberativa, richiamati in premessa, al precedente articolo 1 e al precedente comma 2.1, accettandoli e facendoli propri senza riserva alcuna. La STU si impegna nei confronti del Comune a portare a compiuta attuazione il "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", una volta che lo stesso sia approvato, ponendo in essere ogni azione opportuna e necessaria, nei limiti definiti da presente Terzo Addendum, affinché lo stesso giunga a compimento in conformità a legge, alle previsioni urbanistiche e edilizie vigenti sul territorio di Reggio Emilia ad esso applicabili, in conformità allo strumento urbanistico attuativo e agli strumenti di pianificazione generale ad esso sovraordinati, da aversi qui per richiamati e trascritti quale parte integrante del Terzo Addendum. La STU assume altresì, anche per delegazione amministrativa intersoggettiva, gli obblighi, impegni, oneri e diritti direttamente o indirettamente derivanti, connessi e conseguenti alla attuazione della Convenzione 2017, della Convenzione Adeguata una volta che questa sia stata stipulata, del Progetto come definiti dagli atti tutti richiamati in premessa, accettandoli e facendoli propri senza riserva alcuna. La STU si impegna nei confronti del Comune a portare a compiuta attuazione, in sua vece e per sua delega, quanto dalla Convenzione 2017 (e dalla Convenzione Adeguata una volta che questa sia stata stipulata) previsto a carico di esso Comune, ponendo in essere ogni azione necessaria e opportuna, nei limiti definiti dal presente Terzo Addendum, affinché la stessa giunga a compimento in conformità a legge. Nell'ambito dell'attuazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", della Convenzione 2017, della Convenzione Adeguata, del Progetto, la STU assume altresì l'obbligo di porre in essere le azioni tutte di cui all'ultima parte del precedente comma 2.1 per quanto attiene la stipula, la gestione, l'attuazione e l'alta sorveglianza degli Atti di Accordo di Secondo Livello. Per esplicita dichiarazione e volontà delle Parti, trova applicazione alle obbligazioni e agli impegni assunti da STU ai sensi del presente comma 2.3 il disposto dell'articolo 1460 codice civile con riferimento agli impegni assunti e agli obiettivi individuati dal Comune con la stipula del presente Terzo Addendum.

2.4 Per la descrizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura dei singoli interventi del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, alle tavole dei Progetti Preliminari e dei Progetti Definitivi e dei Progetti Esecutivi già approvati alla data odierna, alle Norme Tecniche di Attuazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" nonché agli ulteriori Progetti Definitivi e Esecutivi una volta che gli stessi saranno approvati sviluppando i Progetti approvati sino alla data odierna.

2.5 Il Terzo Addendum rappresenta, all'esito della stipula della Convenzione 2017 e della prevista Convenzione Adeguata, lo sviluppo attuativo dell'Atto di Accordo 2016, Atto di Accordo 2016 che conferma in ogni sua parte, così come conferma la sinergia delle azioni sino ad ora poste in essere dal Comune e da STU per la rigenerazione e riqualificazione del quartiere storico "*Santa Croce*", attesta la coerenza delle azioni proposte con gli obiettivi e le finalità individuati tramite gli atti di cui in premessa, attesta la natura prioritaria dell'interesse pubblico perseguito tramite le azioni medesime, conferma la valenza strategica della riqualificazione e rigenerazione del quartiere storico di "*Santa Croce*" nel contesto più generale del percorso di riqualificazione urbana e di sicurezza delle periferie della Città di Reggio Emilia.

2.6 Il Terzo Addendum ha altresì ad oggetto la ridefinizione, con efficacia dalla data della sua sottoscrizione, di quella parte delle previsioni della Convenzione STU2, nonché delle previsioni degli atti ad essa conseguenti, inerente la cessione delle opere pubbliche di urbanizzazione previste dal PRU_IP-1a realizzate e da realizzarsi con l'apporto del conferimento a capitale sociale, da parte del Comune, delle risorse derivanti dal Finanziamento CVU, dal Finanziamento DUP e dall'Addendum, secondo quanto evidenziato ai punti da 52. a 55. della sopra estesa premessa, in conformità alle previsioni del successivo articolo 15 del presente Terzo Addendum.

3.1 La Convenzione 2017, sulla scorta dell'Atto di Accordo 2016, prevede che i seguenti interventi siano progettati, eseguiti e completati direttamente da STU Reggiane su immobili già acquisiti o da acquisirsi in proprietà da parte di STU ovvero su immobili già in proprietà del Comune:

3.1.1 Riqualficazione architettonica e funzionale dei settori 15B e 15C del "*Capannone 15*" (Intervento 1).

3.1.2 Riqualficazione architettonica e funzionale del "*Capannone 17*" (Intervento 2).

3.1.3 Riqualficazione architettonica e funzionale del "*Capannone 18*" (Intervento 3).

3.1.4 Riqualficazione architettonica e funzionale del settore 15A del "*Capannone 15*" (Intervento 4).

3.1.5 Riqualficazione e trasformazione di piazzale Europa (secondo stralcio) nel centro fisico del Parco Conoscenza – Innovazione – Creatività (Intervento 7).

3.1.6 Riapertura, riqualficazione morfologica e riorganizzazione funzionale di viale Ramazzini ovest (via Gioia, via Veneri sud, via Talami) e di viale Ramazzini est (Interventi 6 e 8).

3.2 In relazione agli Interventi di cui al precedente comma 3.1, e soltanto in relazione ad essi, con la stipula del Terzo Addendum la STU, fermo restando quanto previsto al comma 2.3 del precedente articolo 2, si impegna e si obbliga nei confronti del Comune, subordinatamente alla previa iscrizione a Bilancio 2019-2021, da parte del Consiglio Comunale, delle risorse finanziarie di cui al successivo articolo 4:

3.2.1 ad elaborare i Progetti Esecutivi, se del caso omettendo un livello di progettazione ai sensi dell'articolo 23 comma 4 del d.lgs. 50/2016, degli interventi relativi al "*Programma di Riqualficazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", che non siano già stati approvati alla data odierna, nel rispetto dei Progetti di fattibilità tecnica ed economica e dei Progetti Definitivi degli Interventi;

3.2.2 ad attuare e collaudare la totalità degli Interventi previsti dal "*Programma di Riqualficazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" conformemente agli elaborati progettuali, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche e normative di cui al precedente articolo 2, assumendo tra il resto a proprio carico gli oneri e le responsabilità di collaudo di cui all'articolo 4 romanino xi) della Convenzione 2017;

3.2.3 ad attuare il "*Programma di Riqualficazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" con una organizzazione cantieristica che minimizzi gli impatti nelle aree circostanti l'Intervento;

3.2.4 ad eseguire la bonifica dell'area interna al Comparto del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" nel rispetto del Piano di caratterizzazione e del Progetto di Bonifica autorizzati dalla Provincia di Reggio Emilia;

3.2.5 ad attuare gli Interventi attingendo un livello di progettazione adeguato all'importanza e al rilievo che le opere di trasformazione sono destinate ad assumere nel più ampio contesto a valenza territoriale;

3.2.6 ad assumere, quale attuatore, la totalità degli impegni previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione, dalla convenzione e dagli atti tutti che costituiscono il "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", ivi compresi gli oneri inerenti la realizzazione delle dotazioni territoriali ivi previsti e disciplinati;

3.2.7 a cedere al Comune, a fronte del trasferimento delle risorse finanziarie di cui al successivo articolo 4 del Terzo Addendum, le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", entro il termine massimo di efficacia del PRU_IP-Bando Periferie e all'esito di regolare collaudo;

3.2.8 a porre in essere, perfezionare e completare, secondo le regole dell'arte, ogni adempimento procedurale e documentale necessario ai fini della attuazione del "*PRU_IP-Bando Periferie*

Reggiane/Santa Croce" secondo le modalità, nei termini e nei tempi previsti o richiamati dagli atti tutti di cui al precedente articolo 2;

3.2.9 ad adempiere gli obblighi tutti di cui al Terzo Addendum;

3.2.10 fermo quanto previsto dal Terzo Addendum per ciò che attiene le risorse finanziarie messe a disposizione da parte del Comune, a reperire, investendole nell'attuazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", le ulteriori risorse finanziarie necessarie, secondo quanto previsto dagli atti tutti di cui in premessa, con particolare anche se non esclusivo riguardo all'Atto di Accordo 2016 e alla Convenzione 2017, al fine di dare compiuta attuazione al medesimo "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*";

3.2.11 a tenere il Comune indenne e manlevato, anche ai sensi dell'articolo 2740 codice civile, da qualsiasi pregiudizio conseguente alle attività costruttive e gestionali poste in essere dalla STU, dai prestatori d'opera, dai fornitori, dai collaboratori impiegati nel cantiere e nell'attività connesse nonché da qualsiasi pretesa di terzi, anche dipendenti, collaboratori, fornitori o appaltatori della società, derivante dalle attività che la medesima STU ha assunto ai sensi del Terzo Addendum;

3.2.12 a rimborsare al Comune gli interessi che questi fosse tenuto a pagare per procurarsi, tramite anticipazioni di Tesoreria o tramite accensione di mutui presso la Cassa Depositi e Prestiti, le risorse finanziarie di cui al successivo articolo 4.

3.3 Con riferimento agli obblighi assunti dalla STU di cui al precedente capoverso 3.2.10 e comunque, in generale, con riferimento alle risorse finanziarie che saranno impiegate nella realizzazione degli Interventi previsti dal PRU_IP-Bando Periferie, le Parti danno atto e dichiarano che l'assunzione da parte di STU dell'impegno all'attuazione del PRU_IP-Bando Periferie trova motivo essenziale e determinante nei correlati impegni assunti e obiettivi individuati dal Comune volti a porre in essere le azioni necessarie e opportune, alle condizioni e nei termini definiti dal Terzo Addendum e comunque nel rispetto della disciplina normativa, per erogare tempestivamente in favore di STU i finanziamenti previsti dalla Convenzione 2017 e dalla Convenzione Adeguata, nei limiti quantitativi unitari e complessivi previsti da dette Convenzione 2107 e Convenzione Adeguata, ma indipendentemente dalla previa erogazione in favore del Comune dei finanziamenti medesimi.

4.1 In relazione agli interventi di cui ai capoversi 3.1.2, 3.1.5 e 3.1.6 del comma 3.1 del precedente articolo 3, ovvero gli Interventi denominati "*Riqualificazione architettonica e funzionale del "Capannone 17" (intervento 2)*", "*Riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa (secondo stralcio) nel centro fisico del Parco Conoscenza – Innovazione – Creatività (Intervento 7)*", "*Riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale di viale Ramazzini ovest (via Gioia, via Veneri sud, via Talamì) e di viale Ramazzini est (Interventi 6 e 8)*", con la stipula del Terzo Addendum il Comune si obbliga nei confronti della STU, una volta avveratasi la condizione sospensiva di cui al comma 1.5 del precedente articolo 1:

4.1.1 subordinatamente alla previa iscrizione a Bilancio 2019-2021 da parte del Consiglio Comunale delle relative risorse finanziarie, a destinare alla realizzazione del "*Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" le risorse finanziarie previste dalla Convenzione 2017 e, una volta stipulata, dalla Convenzione Adeguata per gli Interventi di cui ai medesimi capoversi 3.1.2, 3.1.5, 3.1.6 del comma 3.1 dell'articolo 3, secondo le modalità e nei termini previsti del Terzo Addendum;

4.1.2 subordinatamente alla previa iscrizione a Bilancio 2019-2021 da parte del Consiglio Comunale delle relative risorse finanziarie, a porre a disposizione della STU, nel rigoroso rispetto delle condizioni, dei parametri e dei limiti di cui al d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175 nel testo tempo per tempo vigente, i finanziamenti destinati dalla Convenzione 2017 e, una volta stipulata, dalla Convenzione Adeguata alla realizzazione degli Interventi di cui ai capoversi 3.1.2, 3.1.5 e 3.1.6 del comma 3.1 del precedente articolo 3, secondo le procedure di legge e dei regolamenti vigenti, erogandoli, in conformità a quanto previsto dal Terzo Addendum, sulla base di specifiche determinazioni di volta in volta assunte dal Dirigente Responsabile del Procedimento, a titolo di contributi in conto investimenti provenienti da Amministrazione Pubblica, e ciò: (i) ove se ne determinino i presupposti sulla base di quanto previsto dal Terzo Addendum, anche in via anticipata rispetto alla effettiva erogazione in favore del Comune dei finanziamenti medesimi da parte del Ministero dell'economia e delle finanze su richiesta della Presidenza del Consiglio dei Ministri ai sensi dell'articolo 7 della Convenzione 2017; (ii) a condizione

che la STU, a propria volta, ponga in essere gli adempimenti preliminari e prodromici posti a suo carico dal Terzo Addendum per la erogazione in proprio favore dei contributi in conto investimenti medesimi (ivi compresa, fermo il resto, la corretta e compiuta costituzione degli strumenti di garanzia di cui ai successivi articoli del Terzo Addendum);

4.1.3 a trasferire temporaneamente, tramite concessione o diversa opportuna modalità, a titolo gratuito, nella disponibilità della STU le aree in proprietà del Comune interne al Comparto "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" sulle quali è previsto siano realizzate dalla STU le opere di urbanizzazione dell'Intervento, trasferimento esclusivamente funzionale a detta realizzazione, che avrà durata coincidente con quanto previsto dal Terzo Addendum in merito ad esso e che dovrà comunque avvenire non prima del conseguimento del collaudo definitivo o del certificato di regolare esecuzione delle opere;

4.1.4 ad espletare direttamente, quale Autorità Espropriante, o a far espletare alla STU le procedure di esproprio per pubblica utilità e, se del caso, di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione delle aree interne al Comparto previamente indicate dalla medesima STU, nel caso in cui se ne evidenziasse la necessità in ragione di ostacoli sopravvenuti all'esecuzione del "*Contratto per la concessione del godimento di immobili 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*" (nel seguito, "*Contratto rent to buy*") del quale la STU è titolare.

4.2 In relazione agli interventi di cui ai capoversi 3.1.1, 3.1.3 e 3.1.4 del comma 3.1 del precedente articolo 3, ovvero gli Interventi denominati "*Riqualificazione architettonica e funzionale dei settori 15B e 15C del "Capannone 15" (Intervento 1)*", "*Riqualificazione architettonica e funzionale del "Capannone 18" (Intervento 3)*", "*Riqualificazione architettonica e funzionale del settore 15A del "Capannone 15" (Intervento 4)*", con la stipula del Terzo Addendum il Comune, una volta che sia intervenuta la stipula della Convenzione Adeguata e anche alla luce dei contenuti di quella:

4.2.1 subordinatamente alla previa iscrizione a Bilancio 2019-2021 da parte del Consiglio Comunale delle relative risorse finanziarie, si obbliga a destinare alla realizzazione del "*Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" le risorse finanziarie previste dalla Convenzione 2017 e dalla Convenzione Adeguata per gli Interventi di cui ai medesimi capoversi 3.1.1, 3.1.3 e 3.1.4 del comma 3.1 dell'articolo 3, secondo le modalità e nei termini previsti del Terzo Addendum;

4.2.2 assume quale proprio obiettivo, in sede di Bilancio 2019-2021 o di sue successive variazioni, l'assunzione delle azioni possibili, nel rigoroso rispetto del contesto normativo, per provvedere al reperimento delle risorse finanziarie necessarie a consentire di dar corso alle opportune iniziative funzionali a che detti Interventi possano trovare concreta attuazione per mezzo della STU Reggiane;

4.2.3 una volta che l'obiettivo di cui al precedente capoverso 4.2.2 sia stato effettivamente attinto, si impegna a porre a disposizione della STU, nel rigoroso rispetto delle condizioni, dei parametri e dei limiti di cui al d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175 nel testo tempo per tempo vigente, i finanziamenti destinati dalla Convenzione Adeguata alla realizzazione degli Interventi di cui ai capoversi 3.1.1, 3.1.3 e 3.1.4 del comma 3.1 del precedente articolo 3, secondo le procedure di legge e dei regolamenti vigenti, erogandoli, in conformità a quanto previsto dal Terzo Addendum, sulla base di specifiche determinazioni di volta in volta assunte dal Dirigente Responsabile del Procedimento, a titolo di contributi in conto investimenti provenienti da Amministrazione Pubblica, e ciò: (i) ove se ne determinino i presupposti sulla base di quanto previsto dal Terzo Addendum, anche in via anticipata rispetto alla effettiva erogazione in favore del Comune dei finanziamenti medesimi da parte del Ministero dell'economia e delle finanze su richiesta della Presidenza del Consiglio dei Ministri ai sensi dell'articolo 7 della Convenzione 2017; (ii) a condizione che la STU, a propria volta, ponga in essere gli adempimenti preliminari e prodromici posti a suo carico dal Terzo Addendum per la erogazione in proprio favore dei contributi in conto investimenti medesimi (ivi compresa, fermo il resto, la corretta e compiuta costituzione degli strumenti di garanzia di cui ai successivi articoli del Terzo Addendum);

4.2.4 a trasferire temporaneamente, tramite concessione o diversa opportuna modalità, a titolo gratuito, nella disponibilità della STU le aree in proprietà del Comune, se esistenti, interne al Comparto "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" sulle quali è previsto siano realizzate dalla STU le opere di urbanizzazione dell'Intervento, trasferimento esclusivamente funzionale a detta realizzazione,

che avrà durata coincidente con quanto previsto dal Terzo Addendum in merito ad esso e che dovrà comunque avvenire non prima del conseguimento del collaudo definitivo o del certificato di regolare esecuzione delle opere;

4.2.5 ad espletare direttamente, quale Autorità Espropriante, o a far espletare alla STU le procedure di esproprio per pubblica utilità e, se del caso, di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione delle aree interne al Comparto previamente indicate dalla medesima STU, nel caso in cui se ne evidenziasse la necessità in ragione di ostacoli sopravvenuti all'esecuzione del "*Contratto per la concessione del godimento di immobili 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*" (nel seguito, "*Contratto rent to buy*") del quale la STU è titolare.

5.1 La Convenzione 2017 prevede che i seguenti interventi siano progettati, eseguiti e completati direttamente da STU Reggiane su immobili in proprietà di terzi e da destinarsi all'utilizzo da parte di terzi una volta che i lavori di riqualificazione siano stati completati, secondo quanto previsto dalle Intese di cui all'elaborato 4.1 del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", Intese stipulate dal Comune di Reggio Emilia con i singoli proprietari e utilizzatori degli immobili in conformità a quanto previsto dalla Convenzione 2017 e dai suoi allegati.

5.1.1 Riqualificazione immobile di via Gioia 24; proposta presentata dai proprietari Massimiliano Caffari, Simona Caffari e Cattini Corinna, unitamente alle associazioni G.S. Self Atletica A.S.D., A.S.D. Basketreggio e A.S.D. Atletica Reggio; progetto di riqualificazione e recupero funzionale ex magazzini logistici via Gioia 24, da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche indoor (basket ed atletica). Intervento 5, subalterno 5.1.

5.1.2 Riqualificazione immobile di via Gioia 22/A; proposta presentata dalla proprietà Marina s.r.l. unitamente all'associazione ADS; Museo della Meccanica; progetto di riqualificazione e recupero funzionale ex magazzini logistici via Gioia 22/A, da destinare a sede museale per l'esposizione di veicoli (moto e auto) d'epoca e a laboratori didattici di piccola meccanica). Intervento 5, subalterno 5.2.

5.1.3 Riqualificazione immobile di via Gioia 22/B; proposta presentata dalla proprietà Marina s.r.l. unitamente all'associazione centro teatrale Mamimò; progetto di riqualificazione e recupero funzionale ex magazzini logistici via Gioia 22/B, da destinare a centro teatrale (sale prova, sede di incontri e laboratori). Intervento 5, subalterno 5.3.

5.1.4 Riqualificazione immobile di via Gioia 22/C; proposta presentata dalla proprietà Marina s.r.l. unitamente all'associazione A.S.D. Taekwondo Tricolore Reggio Emilia ed alla cooperativa sociale Panta Rei; progetto di riqualificazione e recupero funzionale ex magazzini logistici via Gioia 24/C, da destinare ad attività sportive dilettantistiche (taekwondo e servizi educativi). Intervento 5, subalterno 5.4.

5.1.5 Riqualificazione ex Mangimificio Caffarri sito in via Gioia 4; proposta presentata dalla proprietà Vanni s.a.s. unitamente alla istituzione Nidi e Scuole dell'Infanzia del Comune di Reggio Emilia e Iren s.p.a.; progetto di riqualificazione e recupero funzionale ex Mangimificio Caffarri, da destinare a sede di REMIDA "Centro di riciclaggio creativo". Intervento 5, subalterno 5.5.

5.2 In relazione agli Interventi di cui al precedente comma 5.1, e soltanto in relazione ad essi, con la stipula del Terzo Addendum la STU, fermo restando quanto previsto al comma 2.3 del precedente articolo 2, si impegna e si obbliga nei confronti del Comune a porre in essere le azioni necessarie e opportune per la stipula, con gli operatori economici privati sottoscrittori delle intese di cui all'elaborato 4.1 del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", di Atti di Accordo di Secondo Livello che, sviluppando e attuando le intese di cui al medesimo elaborato 4.1, del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", definiscano puntualmente, in conformità al Progetto, alla Convenzione 2017, nel riparto delle rispettive competenze, gli impegni, gli obblighi e i diritti funzionali alla attuazione, anche sotto il profilo gestionale, del Progetto e della complessiva riqualificazione del comparto "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*". Sempre in relazione agli Interventi di cui al precedente comma 5.1, e soltanto in relazione ad essi, con la stipula del Terzo Addendum, la STU si impegna e si obbliga nei confronti del Comune nonché nei confronti dei terzi sottoscrittori delle Intese di cui al medesimo comma 5.1 e degli Atti di Accordo di Secondo Livello di cui al presente comma 5.2, una volta che questi siano stati stipulati:

5.2.1 ad elaborare i Progetti Esecutivi, se del caso omettendo un livello di progettazione ai sensi dell'articolo 23 comma 4 del d.lgs. 50/2016, degli interventi relativi al "*Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", che non siano già stati approvati alla data odierna, nel rispetto dei Progetti di fattibilità tecnica ed economica di cui alla Convenzione 2017 e ai relativi allegati;

5.2.2 ad attuare e collaudare la totalità degli Interventi previsti dal "*Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" conformemente agli elaborati progettuali, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche e normative di cui al precedente articolo 2, assumendo tra il resto a proprio carico gli oneri e le responsabilità di collaudo di cui all'articolo 4 (romanino xi) della Convenzione 2017;

5.2.3 a realizzare il "*Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" con una organizzazione cantieristica che minimizzi gli impatti nelle aree circostanti l'Intervento;

5.2.4 ad attuare l'intervento attingendo un livello di progettazione adeguato all'importanza e al rilievo che le opere di trasformazione sono destinate ad assumere nel più ampio contesto a valenza territoriale;

5.2.5 ad assumere, quale attuatore, la totalità degli impegni previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione, dalla convenzione e dagli atti tutti che costituiscono il "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*";

5.2.6 a porre in essere, perfezionare e completare, secondo le regole dell'arte, ogni adempimento procedurale e documentale necessario al fine della attuazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" secondo le modalità e nei tempi previsti o richiamati dagli atti tutti di cui al precedente articolo 2;

5.2.7 ad adempiere agli obblighi tutti di cui al Terzo Addendum;

5.2.8 fermo quanto previsto dal Terzo Addendum per ciò che attiene le risorse finanziarie messe a disposizione da parte del Comune, a reperire, investendole nell'attuazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", le ulteriori risorse finanziarie necessarie secondo quanto previsto dagli atti tutti di cui in premessa, con particolare anche se non esclusivo riguardo all'Atto di Accordo 2016 e alla Convenzione 2017, al fine di dare, per quanto di competenza, compiuta attuazione al medesimo "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*";

5.2.9 a tenere il Comune indenne e manlevato, anche ai sensi dell'articolo 2740 codice civile, da qualsiasi pregiudizio conseguente alle attività costruttive e gestionali poste in essere dalla STU, dai prestatori d'opera, dai fornitori, dai collaboratori impiegati nel cantiere e nell'attività connesse nonché da qualsiasi pretesa di terzi, anche dipendenti, collaboratori, fornitori o appaltatori della società, derivante dalle attività che la medesima STU ha assunto ai sensi del Terzo Addendum.

5.3 Con riferimento agli obblighi assunti dalla STU di cui al precedente capoverso 5.2.7, al successivo comma 5.5 e comunque, in generale, con riferimento alle risorse finanziarie che saranno impiegate nella realizzazione degli Interventi previsti dal PRU-IP-Bando Periferie, le Parti danno atto e dichiarano che l'assunzione da parte di STU dell'impegno all'attuazione del PRU_IP-Bando Periferie trova motivo essenziale e determinante nei correlati impegni assunti e obiettivi individuati dal Comune volti a porre in essere le azioni necessarie e opportune, alle condizioni e nei termini definiti dal Terzo Addendum e comunque nel rispetto della disciplina normativa, per erogare tempestivamente, in favore di STU i finanziamenti previsti dalla Convenzione 2017 e, una volta che sia stata stipulata, dalla Convenzione Adeguata, nei limiti quantitativi unitari e complessivi previsti da dette Convenzione 2107 e Convenzione Adeguata, ma indipendentemente dalla previa erogazione in favore del Comune dei finanziamenti medesimi.

5.4 STU si obbliga altresì nei confronti del Comune a porre in essere le azioni necessarie e opportune per dare attuazione all'oggetto del Terzo Addendum in relazione a quanto previsto ai romanini da (i) a (iii) del comma 2.1 del precedente articolo 2.

5.5 La Convenzione 2017 e il Progetto, oltre alla progettazione e alla esecuzione di interventi di riqualificazione e rigenerazione immobiliari, disciplinano il co – finanziamento, tramite risorse private e parte della risorse finanziarie messe a disposizione dalla Convenzione 2017, di allestimenti e forniture da utilizzare per la gestione delle attività che è previsto vengano insediate all'interno degli edifici di cui all'Area Tematica 2 del Progetto - Allegati da D3 a D9 della Proposta di partecipazione al Bando -

Interventi 4,5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6,5.7 dall'allegato A alla Convenzione 2017. STU Reggiane si impegna nei confronti del Comune a dare esecuzione agli allestimenti e alle forniture di cui al presente comma 5.5, acquisendo la totalità delle risorse necessarie, per una parte dal finanziamento di cui alla Convenzione 2017 secondo le modalità disciplinate dal Terzo Addendum e, per la parte restante, dai singoli operatori privati che si sono impegnati in tal senso con la sottoscrizione degli atti di cui all'elaborato 4.1 del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*". Gli Atti di Accordo di Secondo Livello detteranno la disciplina di dettaglio inerente l'attività di cui al presente comma 5.5, la messa a disposizione delle risorse finanziarie necessarie alla sua attuazione, la messa a disposizione dei beni acquisiti tramite detta attività, disciplina che verrà individuata sulla base delle regole dell'arte e in modo tendenzialmente omogeneo per ciascuno dei sottoscrittori dagli Atti di Accordo di Secondo Livello.

6.1 In relazione agli interventi di cui al precedente articolo 5, con la stipula del Terzo Addendum il Comune si obbliga nei confronti della STU, una volta avveratasi la condizione di cui al comma 1.5 del precedente articolo 1:

6.1.1 subordinatamente alla previa iscrizione a Bilancio 2019-2021 da parte del Consiglio Comunale delle relative risorse finanziarie, a destinare alla realizzazione del "*Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" le risorse finanziarie previste dalla Convenzione 2017 e, una volta stipulata, dalla Convenzione Adeguata per gli Interventi di cui al medesimo articolo 5, secondo le modalità e nei termini previsti dal Terzo Addendum;

6.1.2 subordinatamente alla previa iscrizione a Bilancio 2019-2021 da parte del Consiglio Comunale delle relative risorse finanziarie, a porre a disposizione della STU, nel rigoroso rispetto delle condizioni, dei parametri e dei limiti di cui al d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175 nel testo tempo per tempo vigente, i finanziamenti destinati dalla Convenzione 2017 e, una volta stipulata, dalla Convenzione Adeguata, alla realizzazione degli Interventi di cui al precedente articolo 5, secondo le procedure di legge e di regolamento vigenti, erogandoli in conformità a quanto previsto dal Terzo Addendum sulla base di specifiche determinazioni di volta in volta assunte dal Dirigente Responsabile del Procedimento, a titolo di contributi in conto investimenti provenienti da Amministrazione Pubblica e ciò: (i) ove se ne determinino i presupposti sulla base di quanto previsto dal Terzo Addendum, anche in via anticipata rispetto alla effettiva erogazione in favore del Comune dei finanziamenti medesimi da parte del Ministero dell'economia e delle finanze su richiesta della Presidenza del Consiglio dei Ministri ai sensi dell'articolo 7 della Convenzione 2017; (ii) a condizione che la STU, a propria volta, ponga in essere gli adempimenti preliminari e prodromici posti a suo carico, dal Terzo Addendum per la erogazione in proprio favore dei contributi in conto investimenti medesimi (ivi compresa, fermo il resto, la corretta e compiuta costituzione degli strumenti di garanzia di cui ai successivi articoli del Terzo Addendum);

6.1.3 a trasferire temporaneamente, tramite concessione o diversa opportuna modalità, a titolo gratuito, nella disponibilità della STU, se ed in quanto opportuno, le aree in proprietà del Comune interne al comparto "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" che è previsto siano utilizzate dalla STU per la realizzazione dell'Intervento o di eventuali urbanizzazioni, trasferimento esclusivamente funzionale a detta realizzazione, che avrà durata coincidente con quanto previsto dal Terzo Addendum in merito ad esso, che dovrà comunque avvenire non prima del conseguimento del collaudo finale o del certificato di regolare esecuzione delle opere.

7.1 Il Comune e la STU danno atto e dichiarano che STU Reggiane è già proprietaria della ovvero è titolare, per mezzo di Contratto rent to buy, del diritto di acquistare la proprietà degli immobili necessari alla realizzazione degli Interventi di cui al precedente articolo 3 (con esclusione degli immobili già in proprietà del Comune e che tali rimarranno), sì che, laddove il percorso procedimentale prosegua secondo quanto programmato, non vi sarà alcuna necessità di procedere alla attivazione di procedure di esproprio, ferma restando la possibilità di convertire l'accordo contrattuale sotteso al Contratto rent to buy in atto di cessione volontaria ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 8 giugno 2001 n. 327.

7.2 Nel solo caso in cui atti o fatti posti in essere da terzi o comunque la situazione economica e finanziaria dell'attuale proprietario degli immobili di cui al precedente comma 7.1 non consentissero una utile acquisizione, per mezzo di contratto, della proprietà degli immobili medesimi, il Comune, quale Autorità Espropriante, ai sensi dell'articolo 120 comma 2 d.lgs. 267/2000, ovvero, su sua delega, la STU, ai sensi dell'articolo 6 del dpr 08 giugno 2001 n. 327, darà corso alla procedura espropriativa per l'acquisizione della proprietà degli Immobili (o comunque della proprietà di quella parte degli Immobili

che non sarà stato possibile acquisire tramite contratto) in ragione della pubblica utilità dell'intervento derivante ex lege dalla approvazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", se del caso preceduta dalla procedura di occupazione d'urgenza ai sensi dell'articolo 22 bis del d.p.r. 327/2001 e comunque nel rispetto dei termini previsti dalla disciplina normativa in materia di procedimenti espropriativi (dpr 327/2001 e legge regionale 19 dicembre 2002 n. 37). Gli oneri da sostenersi per l'eventuale espropriazione della proprietà degli immobili di cui al presente articolo 7, dedotto quanto già corrisposto in ragione delle previsioni del Contratto rent to buy, saranno sostenuti dalla STU, che acquisirà le necessarie risorse finanziarie anche in forza di quanto previsto dalla Convenzione 2017.

8.1 In conformità a quanto previsto dagli elaborati costitutivi del PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce, e, in particolare, dalla Convenzione Urbanistica del PRU, una volta che sia intervenuto il collaudo finale delle opere di urbanizzazione, a fronte della intervenuta erogazione del contributo in conto investimenti di cui al capoverso 4.1.2 del comma 4.1 dell'articolo 4, la STU Reggiane è impegnata alla loro cessione in favore del Comune. Contestualmente, e sempre a fronte della intervenuta erogazione del contributo in conto investimenti di cui al capoverso 4.1.2 del comma 4.1 dell'articolo 4, si darà atto della intervenuta accessione in favore del Comune delle opere di urbanizzazione realizzate dalla STU Reggiane sulle aree già in proprietà del Comune.

8.2 Gli immobili e le opere dovranno essere ceduti al Comune liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché liberi da persone o cose e con le più ampie garanzie di evizione.

8.3 Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e fino alla cessione delle stesse al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e di esercizio, nonché ogni responsabilità ad essi inerente, sono a totale ed esclusivo carico della STU. Qualora, all'atto della consegna, le opere stesse non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il Comune potrà provvedere d'ufficio al loro ripristino con spese a carico della STU.

9.1 Il Comune e la STU, come qui rappresentati, dichiarano e danno atto di aver preso integrale visione e di ben conoscere gli atti tutti di cui in premessa, la Convenzione 2017, le condizioni tutte che regolano l'erogazione del finanziamento sulla base della predetta Convenzione 2017 (nel seguito indicato anche come "*Finanziamento BP*") in favore del Comune, il contenuto del successivo intervento normativo che quelle condizioni ha ritenuto di modificare, il contenuto dell'Accordo raggiunto nella Conferenza Unificata che quelle condizioni ha prefigurato di ulteriormente modificare. Il Comune e la STU danno ancora atto e confermano l'esistenza della condizione sospensiva di cui al comma 1.5 del precedente articolo 1, condizione al cui avverarsi è subordinata l'efficacia, tra il resto, degli impegni di cui al presente articolo 9, fermo restando che la STU dichiara sin d'ora che adeguerà le proprie condotte disciplinate dal presente articolo 9 alle disposizioni che verranno dettate dalla futura disciplina normativa di rango primario di cui al comma 1.5 del precedente articolo 1, nonché, una volta che sia stata stipulata, alle disposizioni della Convenzione Adeguata. La STU dichiara altresì e dà atto di essere pienamente a conoscenza del fatto che una parte essenziale dei finanziamenti necessari per la realizzazione degli Interventi del PRU_IP-Bando Periferie verrà erogata dall'Ente Finanziatore (Presidenza del Consiglio dei Ministri, per mezzo del Ministero dell'Economia e delle Finanze quale Ente Erogatore), in favore del Comune, soltanto a fronte della trasmissione e messa a disposizione, da parte della STU in favore del Comune, della totalità dei SAL, dei documenti fiscali, dei documenti contabili, dei giustificativi di spesa inerenti l'esecuzione degli Interventi indicati come necessari dalla Convenzione 2017, dai relativi provvedimenti attuativi, dagli eventuali successivi provvedimenti modificativi, per la effettiva erogazione del medesimo Finanziamento BP.

9.2 La STU si obbliga nei confronti del Comune ad acquisire e, per quanto di propria competenza, a redigere o a far redigere dagli Appaltatori, dai Direttori dei Lavori e dai professionisti incaricati, la totalità degli atti, documenti, stati di avanzamento indicati come necessari per la erogazione del Finanziamento BP dalla Convenzione 2017, dai relativi provvedimenti attuativi, dai presupposti atti normativi e regolamentari dai successivi atti normativi e regolamentari, dalla Convenzione Adeguata una volta che questa sia stata stipulata. Sarà cura della STU verificare che detti atti siano redatti e completati in modo perfettamente coincidente con la disciplina normativa, regolamentare, provvedimentale che ne regola la formazione e la trasmissione ai fini di cui al presente articolo 9, in modo che mai possano essere utilmente eccepiti dall'Ente Finanziatore vizi, carenze, difetti di carattere

formale o sostanziale idonei ad impedire o ritardare l'erogazione del Finanziamento BP in favore del Comune.

9.3 La STU si obbliga nei confronti del Comune, una volta acquisiti o formati gli atti di cui ai precedenti comma 9.1 e 9.2, a trasmetterli al Comune con la massima possibile sollecitudine, unitamente ad asseverazione sottoscritta dal legale rappresentante della STU e, per quanto di competenza, dal Direttore dei Lavori competente per il relativo Intervento, avente ad oggetto la veridicità di quanto contenuto nei documenti trasmessi nonché l'effettiva e corretta esecuzione dei lavori ai quali i medesimi documenti si riferiscono. La STU si obbliga nei confronti del Comune ad evadere con analoga massima sollecitudine eventuali richieste di integrazione documentale che dovessero essere formulate dal Comune in funzione della completezza della documentazione da trasmettere all'Ente Finanziatore ai fini dell'erogazione del finanziamento dovuto.

9.4 Il Comune ha facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri e alla totalità dei documenti amministrativi in possesso della STU al fine di effettuare gli opportuni controlli che consentano l'assolvimento dell'impegno di asseverazione assunto nei confronti della Presidenza del Consiglio dei Ministri in relazione alla erogazione del Finanziamento BP.

9.5 Per quanto attiene gli interventi di cui al comma 4.1 dell'articolo 4 (ovvero *“Riqualficazione architettonica e funzionale del “Capannone 17”, “Riqualficazione e trasformazione di piazzale Europa (secondo stralcio) nel centro fisico del Parco Conoscenza – Innovazione – Creatività”, “Riapertura, riqualficazione morfologica e riorganizzazione funzionale di viale Ramazzini ovest – via Gioia, via Veneri sud, via Talami – e di viale Ramazzini est)”*) nonché per quanto attiene gli Interventi di cui all'articolo 5 (c.d. *“Riuso”*) del presente Terzo Addendum il Comune, una volta ricevuti dalla STU gli atti di cui ai precedenti comma da 9.1 a 9.3, entro il termine di cui all'articolo 113 bis comma 1 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, calcolato a decorrere dalla data di ricezione da parte di esso Comune dei documenti tutti di cui ai precedenti comma da 9.1 a 9.3, erogherà in favore della STU, a titolo di contributo in conto investimenti proveniente da Amministrazione Pubblica, una somma di denaro di importo corrispondente all'importo del finanziamento che, con riferimento ai lavori portati dagli atti di cui ai precedenti comma da 9.1 a 9.3. inerenti gli Interventi di cui al presente comma 9.5, la Convenzione 2017 prevede sia erogato in favore del Comune dal Ministero dell'Economia e delle Finanze sulla base delle richieste inoltrate dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri. Nel caso di ricorso al Prestito CDP Bando Periferie i termini di cui all'articolo 113 del Codice dei Contratti non operano dal momento di effettuazione della richiesta alla avvenuta erogazione da parte della CDP al Comune. L'erogazione da parte del Comune in favore della STU avverrà alla maturazione dei presupposti di cui ai comma da 9.1 a 9.5 del presente articolo 9, indipendentemente dal fatto che, entro il termine di cui al primo capoverso del presente comma 9.5, sia o meno intervenuta l'erogazione del corrispondente finanziamento in favore del Comune da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze su richiesta inoltrata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri. Le Parti si impegnano a dare attuazione a quanto previsto dal presente articolo 9 in buona fede, con spirito di leale collaborazione e nel perseguimento degli obiettivi, comuni, individuati ai punti da 36 a 41 della premessa del Terzo Addendum.

9.6 Per quanto attiene gli interventi di cui al comma 4.2 dell'articolo 4 (ovvero *“Riqualficazione architettonica e funzionale dei settori 15B e 15C del “Capannone 15”, “Riqualficazione architettonica e funzionale del “Capannone 18”, “Riqualficazione architettonica e funzionale del settore 15A del “Capannone 15”*”), se ed in quanto si siano determinati i presupposti di cui al medesimo comma 4.2 per la erogazione da parte del Comune dei relativi contributi in conto investimenti, il Comune, una volta ricevuti dalla STU gli atti di cui ai precedenti comma da 9.1 a 9.3, entro il termine di cui all'articolo 113 bis comma 1 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, calcolato a decorrere dalla data di ricezione da parte di esso Comune dei documenti tutti di cui ai precedenti comma da 9.1 a 9.3, erogherà in favore della STU, a titolo di contributo in conto investimenti proveniente da Amministrazione Pubblica, una somma di denaro di importo corrispondente all'importo del finanziamento che, con riferimento ai lavori portati dagli atti di cui ai precedenti comma da 9.1 a 9.3. incrementi gli Interventi di cui al presente comma 9.6, la Convenzione 2017 prevede sia erogato in favore del Comune dal Ministero dell'Economia e delle Finanze sulla base delle richieste inoltrate dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri. L'erogazione da parte del Comune in favore della STU avverrà alla maturazione dei presupposti di cui ai comma 9.1,

9.2, 9.3, 9.4 e 9.6 del presente articolo 9, anche indipendentemente dal fatto che, entro il termine di cui al primo capoverso del presente comma 9.6, sia o meno intervenuta l'erogazione del corrispondente finanziamento in favore del Comune da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze su richiesta inoltrata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri. Le Parti si impegnano a dare attuazione a quanto previsto dal presente articolo 9 in buona fede, con spirito di leale collaborazione e nel perseguimento degli obiettivi, comuni, individuati ai punti da 36 a 41 della premessa del Terzo Addendum. Sono fatte salve, con riferimento alle opere di cui ai capoversi 3.1.1, 3.1.3 e 3.1.4 del comma 3.1 dell'articolo 3 le compatibilità con le risorse di cassa del Comune tempo per tempo disponibili.

9.7 STU Reggiane per tutto ciò che direttamente o indirettamente riguarda le attività previste dalla Convenzione 2017 da essa eseguite sulla base del Terzo Addendum e comunque per tutto ciò che riguarda la fase attuativa ed esecutiva del PRU_IP-Bando Periferie, si obbliga nei confronti del Comune ad acquisire e, per quanto di propria competenza, a redigere o a far redigere dagli esecutori dei lavori, dei servizi, delle forniture, dai Direttori dei Lavori e dai professionisti incaricati tutti, la totalità degli atti, documenti, stati di avanzamento indicati dalla Convenzione 2017 e, una volta che sia stata stipulata, dalla Convenzione Adeguata, dagli atti da esse richiamati, dai relativi provvedimenti attuativi, dai relativi atti normativi e regolamentari, come necessari per la erogazione in favore del Comune del Finanziamento BP previsto dalla Convenzione 2017 e dalla Convenzione Adeguata. Sarà cura di STU verificare che detti atti siano redatti e completati in modo coerente con la disciplina normativa, regolamentare, provvedimentale che ne regola la formazione e la trasmissione (da intendersi per "trasmissione" esclusivamente la trasmissione di atti e documenti riferita ai rapporti tra STU, progettisti, Direttore Lavori, responsabili della sicurezza, professionisti, e operatori economici esecutori, nonché il trasferimento di atti e documenti da STU al Comune) ai fini di cui al presente comma 9.7, ponendo in essere ogni diligente e ragionevole attività di controllo affinché gli stessi non risultino affetti da vizi, carenze, difetti di carattere formale o sostanziale idonei ad impedire o ritardare l'erogazione del Finanziamento BP in favore del Comune.

Nel caso in cui si rendessero necessarie, nel corso dell'attuazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", modifiche o varianti ai Progetti degli Interventi o varianti allo strumento attuativo, troveranno applicazione le disposizioni normative e regolamentari tempo per tempo vigenti nonché le disposizioni dell'Atto di Accordo, dell'Atto di Accordo Integrativo, dell'Atto di Accordo 2016, del Terzo Addendum del medesimo "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*", della Convenzione Adeguata.

11 L'attività di vigilanza sull'attuazione del "*Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" è esercitata, sulla base di specifici audit, dal Responsabile del Procedimento nominato

12 Il Terzo Addendum ha validità decennale decorrente dalla data di sottoscrizione e potrà essere prorogato per un periodo da definirsi tra le Parti nel caso in cui, alla scadenza, l'attuazione del "*PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*" non sia completata o sussistano comunque ragioni ulteriori per mantenere vigente l'assetto convenzionale.

13.1 Il Terzo Addendum si risolverà in caso di gravi e reiterati inadempimenti posti in essere dalla STU agli obblighi ed impegni assunti, tali da compromettere gravemente la missione della società stessa e il pubblico interesse del quale il Comune è portatore.

13.2 Le Parti concordano (e la STU, di conseguenza, assume ogni e qualsiasi obbligazione in tal senso) che la totalità degli adempimenti, impegni obbligazioni e doveri afferenti, sia direttamente che indirettamente, l'attuazione, la realizzazione, l'ultimazione e il collaudo degli Interventi che fruiscono del Finanziamento BP posti a carico del Comune dalla Convenzione 2017, una volta stipulata dalla Convenzione Adeguata, dalle disposizioni che regolano l'erogazione del Finanziamento BP siano, in modo identico e "passante", posti a carico della STU, in forza del presente Terzo Addendum, quali impegni, obbligazioni e doveri ad ogni effetto propri della STU nei confronti del Comune, impegni, obbligazioni e doveri il cui adempimento il Comune avrà diritto di richiedere ed ottenere in ogni momento dalla STU alle medesime condizioni e nei medesimi termini in cui la Presidenza del Consiglio dei Ministri, per effetto degli atti sopra richiamati, avrà diritto di richiederlo e di ottenerlo dal Comune.

13.3 Per effetto di quanto disposto dal precedente comma 13.2 e a migliore esplicitazione di quanto ivi previsto, ogni e qualsiasi atto o fatto (diverso da sopravvenute disposizioni normative o comunque da

iniziative assunte dal Governo, dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, dai singoli Ministeri che prescindano dalla violazione della Convenzione 2017 o, una volta stipulata, dalla Convenzione Adeguata) idoneo a determinare la revoca, totale o parziale, del Finanziamento BP, a determinare la sospensione della erogazione del medesimo Finanziamento, a determinare conseguenze comunque negative sulla possibilità di mantenere in capo al Comune la titolarità dei finanziamenti erogati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in forza della Convenzione 2017 o delle disposizioni che regolano l'erogazione del Finanziamento BP (atto o fatto nel seguito indicato anche come "Inadempimento"), trasferirà automaticamente i propri effetti nei rapporti convenzionali e contrattuali tempo per tempo esistenti tra il Comune e la STU, integrando inadempimento o comunque violazione dei doveri, degli obblighi, degli impegni tramite essi assunti dalla STU nei confronti del Comune e determinando a carico della STU l'obbligo di provvedere, a seconda di quanto risulti caso per caso maggiormente opportuno in ragione di una scelta attribuita in via esclusiva, anche ai sensi dell'articolo 1286 codice civile, alla discrezionalità del Comune, alla corresponsione in favore del Comune di somme di denaro (anche ai sensi dell'articolo 1382 codice civile e salvo il diritto al risarcimento del maggior danno) in misura identica a quella che dovesse essere richiesta in restituzione al Comune della Presidenza del Consiglio dei Ministri ovvero al tempestivo, puntuale e completo adempimento di quanto dovesse essere richiesto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri al Comune in forza della Convenzione 2017, della Convenzione Adeguata, una volta che questa sia stata stipulata, o delle disposizioni che regolano l'erogazione del Finanziamento BP. In particolare, fermo restando quanto sopra, la STU dà atto di essere a conoscenza che la Convenzione 2017 prevede, all'articolo 12 comma 5 e 6, in caso di revoca dell'ammissione del Progetto al Programma, che il Comune provveda alla restituzione delle somme sino a quel momento ricevute entro il termine di giorni 30 decorrente dalla comunicazione dell'atto di revoca. La STU, nel caso, si obbliga nei confronti del Comune a provvedere entro il medesimo termine alla corresponsione in favore del Comune delle somme di denaro necessarie alla restituzione, sempre che il Comune opti per questa modalità ai sensi del presente comma 13.3.

13.4 In caso di Inadempimento ascrivibile alla STU ai sensi del precedente comma 13.3, il Comune, quale ulteriore alternativa a quanto previsto dal medesimo comma 13.3 (corresponsione di somme di denaro o adempimento), ai sensi degli articoli 1285, 1286 e 1291 codice civile, avrà diritto di ottenere dalla STU, che si obbliga in tal senso ai sensi dell'articolo 1197 codice civile (datio in solutum), il trasferimento della proprietà degli Immobili denominati "Capannone 18", "Capannone 17" e "Capannone 15", per le parti che, alla data del verificarsi dell'Inadempimento, saranno in proprietà di STU Reggiane s.p.a., sino alla concorrenza del valore corrispondente all'importo che risulterà dovuto al Comune ai sensi del precedente comma 13.3. È fatta salva la necessità di provvedere all'opportuno congruaggio in ipotesi di non esatta corrispondenza tra il valore degli Immobili trasferiti nella proprietà del Comune e l'importo dovuto a titolo risarcitorio. La datio in solutum riguarderà, nell'ordine, il Capannone 15, il Capannone 17 (entrambi per le parti che residueranno in proprietà di STU Reggiane s.p.a. alla data di formulazione della richiesta di risarcimento) e, ove non sufficienti, il Capannone 18 (anch'esso per le parti che residueranno in proprietà della STU Reggiane s.p.a. alla data della richiesta di risarcimento). Il trasferimento della proprietà degli immobili predetti al Comune quale datio in solutum comporterà il trasferimento a quest'ultimo delle obbligazioni contratte dalla STU con operatori economici terzi in forza dei contratti preliminari stipulati con questi dalla STU aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà o comunque della disponibilità di unità immobiliari interne al Capannone 15 o al Capannone 18 o al Capannone 17, obbligazioni aventi natura di obligatio propter rem. La stima del valore degli Immobili ai fini della datio in solutum di cui al presente comma 13.4 verrà rimessa ad un libero professionista abilitato all'esercizio della professione di ingegnere o architetto, con funzioni di arbitratore tecnico. L'arbitratore verrà nominato in accordo tra le parti ovvero, in difetto, ad istanza della parte che vi abbia interesse, dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia. L'arbitratore procederà, con equo apprezzamento, alla determinazione del valore di stima degli Immobili o di parti di essi al fine della individuazione dell'oggetto della datio in solutum, tenendo conto di ogni elemento rilevante per una attribuzione di valore tecnicamente corretta, con particolare anche se non esclusivo riferimento alla eventuale presenza di diritti reali di garanzia a gravare gli Immobili e alla incisione del valore di mercato degli Immobili medesimi derivante dalla presenza di detti diritti reali di garanzia.

La determinazione della prestazione ad opera del terzo arbitratore sarà accettata dalle parti come obbligatoria e vincolante ai sensi dell'articolo 1349 del codice civile.

13.5 Nel caso in cui si renda necessario per la STU prestare garanzie reali in favore di uno o più Istituti di credito funzionali ad ottenere i finanziamenti opportuni per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione del "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", la STU si impegna, fermo restando quanto previsto dalla Convenzione STU2:

13.5.1 ad individuare il Capannone 17 quale bene immobile in relazione al quale offrire, in via prioritaria, la costituzione di garanzie a carattere reale;

13.5.2 nel caso in cui la garanzia di cui al precedente capoverso 13.5.1 non fosse considerata sufficiente per la erogazione dei finanziamenti reputati opportuni, a costituire garanzie reali a gravare sul Capannone 15 per un importo mai superiore alla differenza aritmetica tra il valore dell'intervento di riqualificazione del Capannone 15 (comprensivo del valore di acquisto dell'immobile e definito sulla base del quadro economico del Progetto Definitivo- Esecutivo dell'intervento medesimo) e l'importo del contributo accordato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in forza della Convenzione 2017 per la quota afferente il Capannone 15.

Qualora, dato corso a quanto previsto ai precedenti capoversi 13.5.1 e 13.5.2, le soluzioni prospettate dagli Istituti di Credito, individuassero ancora come non sufficienti le garanzie di cui ai medesimi capoversi 13.5.1 e 13.5.2 per la erogazione dei finanziamenti reputati opportuni, la STU attiverà con il Comune un percorso di confronto per verificare la sussistenza dei presupposti per gravare il Capannone 15 di oneri reali di garanzia per importo superiore a quello di cui al capoverso 13.5.2. La verifica verrà condotta dal Comune alla luce della situazione economico finanziaria della STU al momento della richiesta. La condivisione tra il Comune e la STU dell'opportunità di superare il limite di cui al capoverso 13.5.2 è condizione necessaria alla quale è subordinata la facoltà, per la STU, di costituire la garanzia reale a gravare sul Capannone 15 per importo superiore a quello di cui al capoverso 13.5.2.

13.6 Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti del presente articolo 13, anteriormente a qualsiasi decisione in merito alla risoluzione del Terzo Addendum, il Comune dovrà contestare alla STU, per iscritto, con chiarezza, precisione e, ove possibile, specifici richiami documentali, l'inadempimento rilevato, intimando alla stessa di rimuovere detto inadempimento. La STU avrà facoltà di presentare controdeduzioni entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della contestazione di cui al precedente capoverso. Qualora la STU non motivi adeguatamente in ordine alla contestazione e non ponga rimedio al proprio comportamento gravemente inadempiente, il Comune avrà facoltà di agire per l'adempimento ovvero potrà richiedere la risoluzione del Terzo Addendum ai sensi del presente articolo 13, con ogni conseguenza del caso e di legge.

Quale ulteriore forma di garanzia in favore del Comune con riferimento a quanto previsto al comma 13.2 del precedente articolo 13 del Terzo Addendum, le Parti concordano che STU Reggiane s.p.a. assuma gli atti necessari e opportuni affinché le cauzioni e le garanzie ad essa tempo per tempo rilasciate, tramite fidejussione, dagli operatori economici che si aggiudicheranno i lavori di riqualificazione del PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce per quanto attiene gli Interventi di cui al precedente articolo 13, con riferimento sia alle anticipazioni erogate sia alle cauzioni definitive previste per legge, individuino tra i beneficiari sia STU Reggiane s.p.a. sia il Comune di Reggio Emilia e prevedano firme congiunte della STU e del RUP del Comune per il rilascio di quietanze e per la loro liberazione.

15.1 Il Comune e STU Reggiane concordano che, fermo restando quanto previsto al successivo comma 15.3, le clausole della Convenzione STU2 esplicitamente richiamate al comma da 15.4 a 15.6 del presente articolo 15. vengano modificate e integrate in conformità a quanto previsto ai medesimi comma del presente articolo 15.

15.2 Il Comune e STU Reggiane danno atto e dichiarano che le clausole della Convenzione STU2 esplicitamente richiamate ai commi da 15.4 a 15.6 non hanno ad oggi avuto alcuna concreta esecuzione. Il Comune e STU Reggiane concordano pertanto che la sostituzione, le integrazioni e le modifiche delle clausole di cui ai successivi commi da 15.4 a 15.6 abbiano effetto senz'altro a far data dalla stipula del Terzo Addendum e, per quanto occorrer possa, debbano considerarsi inserite all'interno della Convenzione STU2 sin dalla data di stipula della medesima Convenzione STU2, ovvero sin dalla data del 01 giugno 2016.

15.3 Le Parti confermano la validità e l'efficacia della Convenzione STU2, come parzialmente modificata dal presente Terzo Addendum. Le clausole della Convenzione STU2 non esplicitamente richiamate dai comma seguenti del presente articolo 15 rimangono invariate, fermo restando quanto fosse eventualmente necessario ed opportuno ai fini del miglior coordinamento logico e lessicale delle disposizioni della Convenzione STU2 qui non richiamate con quelle richiamate dal presente Terzo Addendum. Le premesse del presente Terzo Addendum si affiancano e, ove opportuno, integrano le premesse della Convenzione STU2.

15.4 Il comma 3.g dell'articolo 3 della Convenzione STU2 è sostituito come segue:

“3.g a cedere al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque le dotazioni territoriali previste dal PRU_IP-1a, entro il termine previsto dal successivo articolo 7 e all'esito di regolare collaudo”.

15.5 Il comma 4.c dell'articolo 4 della Convenzione STU2 è sostituito come segue: *“4.c a trasferire temporaneamente, tramite concessione o diversa opportuna modalità, a titolo gratuito, nella disponibilità della STU le aree in proprietà del Comune interne al Comparto PRU_IP-1a (parte di Piazzale Europa) sulle quali è previsto siano realizzate dalla STU le opere di urbanizzazione dell'Intervento, trasferimento esclusivamente funzionale a detta realizzazione, che avrà durata coincidente con la durata dei lavori e che avrà comunque termine con il conseguimento del collaudo definitivo dell'opera, salvo quanto previsto al successivo articolo 7”.*

15.6 L'articolo 7 della Convenzione STU2 è sostituito come segue.

“Articolo 7. Cessione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali in favore del Comune”.

7.a *STU Reggiane è obbligata alla cessione in favore del Comune della proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque delle dotazioni territoriali previste dagli elaborati costitutivi del PRU_IP-1a, opere di urbanizzazione e dotazioni realizzate fruendo del Finanziamento CVU e del Finanziamento DUP. STU Reggiane dovrà provvedere, anteriormente al perfezionamento della cessione della proprietà delle opere predette, al loro collaudo finale, ai sensi dell'articolo 102 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50.*

7.b *Alla cessione in favore del Comune della proprietà delle opere e delle aree di cui al precedente comma 7.a, sino a concorrenza dell'importo del Finanziamento CVU e del Finanziamento DUP conferito dal Comune a capitale sociale della STU dando attuazione a quanto previsto dal comma D.1.b dell'articolo D del Secondo Atto di Accordo Integrativo, il Comune e STU concordano si dia attuazione sottoponendo alla assemblea di STU Reggiane una o più deliberazioni aventi ad oggetto la riduzione volontaria del capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2445 codice civile, riservata al Comune di Reggio Emilia, da liquidarsi in natura tramite l'assegnazione al Comune della proprietà delle aree e delle opere pubbliche di urbanizzazione e comunque delle dotazioni territoriali realizzate all'interno del comparto PRU_IP-1a, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le dotazioni territoriali realizzate su aree già in proprietà del Comune. Alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni territoriali oggetto della liquidazione in natura di cui al presente comma 7.b verrà attribuito, in sede di riduzione volontaria del capitale sociale, anche ai fini della determinazione dell'importo della riduzione predetta, un valore corrispondente al valore contabile delle singole opere, determinato sulla base del quadro economico finale di ciascuna opera.*

7.c *Il Comune e STU concordano che al trasferimento della proprietà, con le modalità di cui ai precedenti commi 7.a e 7.b, si darà luogo entro il termine, di durata decennale, previsto per l'attuazione del PRU_IP-1a.*

7.d *Le aree, le opere e le dotazioni dovranno essere trasferite libere da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché liberi da persone o cose e con le più ampie garanzie di evizione.*

7.e *Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali fino alla cessione delle stesse al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e di esercizio, nonché ogni responsabilità ad essi inerente, sono a totale ed esclusivo carico della STU. Qualora, all'atto del trasferimento o della successiva consegna, le opere e le dotazioni stesse non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il Comune potrà provvedere d'ufficio al loro ripristino con spese a carico della STU.*

7.f Le modalità previste dal presente articolo 7 per il trasferimento della proprietà delle aree, delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni territoriali troveranno opportuno e conforme recepimento nella Convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PRU_IP-1a, previa approvazione della modifica in parte qua del testo della Convenzione medesima da parte della Giunta Comunale del Comune di Reggio Emilia, competente ai sensi dell'articolo 5 comma 13 del d.l. 13 maggio 2011 n. 70, nel testo sostituito dalla legge di conversione 12 luglio 2011 n. 106".

15.7 Le Parti, nel ribadire l'immediata efficacia ed esecutività delle pattuizioni contenute nel presente articolo 15, si impegnano l'una nei confronti dell'altra a porre in essere, nel tempo più breve possibile sotto il profilo tecnico e comunque con effetti da prodursi entro il 31 dicembre 2018, ad assumere gli atti di rispettiva competenza conseguenti alle modifiche di cui ai commi precedenti, con particolare anche se non esclusivo riferimento:

15.7.1 all'adeguamento della convenzione urbanistica del PRU_IP-1a, previa deliberazione della Giunta Comunale;

15.7.2 alla convocazione di una assemblea straordinaria della STU che provveda all'adeguamento della rappresentazione economica, finanziaria e patrimoniale della STU in corso di esercizio 2018.

15.8 Le Parti si impegnano l'una nei confronti dell'altra a provvedere alla trasmissione del presente Terzo Addendum al Segretariato Generale della Presidenza del Consiglio dei Ministri ai sensi dell'articolo 4 comma 1 (romano v) della Convenzione 2017.

Con la sottoscrizione in data 15/11/2021 del cosiddetto **Quarto addendum** alla convenzione ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 stipulata in data 1° giugno 2016 per la disciplina dei rapporti tra il Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane

dato atto che

- il Comune e STU Reggiane, in data 03 dicembre 2019, hanno sottoscritto la "Convenzione urbanistica per l'attuazione del PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" mediante atto pubblico rogato al numero 8324 rep. – 5620 racc. a ministero del Notaio dott. Gino Baja Guarienti (nel seguito "Convenzione Urbanistica");
- la Convenzione Urbanistica, nel definire gli oneri posti a carico di STU Reggiane quale Soggetto Attuatore, prevede: (i) l'obbligo di cessione al Comune di Reggio Emilia delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (articolo 8 Convenzione Urbanistica); (ii) l'obbligo di cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti censite al foglio 136 particella 30, in quota parte, e al foglio 128 particella 95 in quota parte (articolo 9 Convenzione Urbanistica); (iii) l'obbligo di cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi censiti al foglio 136 particella 30 in quota parte e al foglio 128 particella 95 in quota parte (articolo 10 Convenzione Urbanistica);
- il Comune, con atto in data 30 giugno 2020, integrato in data 7 luglio 2020, in relazione alle fasi attuative del "Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere storico Santa Croce" inserito nel "Programma Straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle Periferie", ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri una richiesta di rimodulazione degli interventi del Programma nonché di proroga dei termini per la loro attuazione (nel seguito "Richiesta rimodulazione 2020"), secondo quanto nel dettaglio descritto dalla Richiesta rimodulazione 2020;
- il Segretariato Generale della Presidenza del Consiglio dei Ministri, con atto 16 settembre 2020 prot. 000072, acquisito dal Comune al P.G. 148066 in data 19 settembre 2020, ha comunicato, con riferimento alla Richiesta di rimodulazione di cui al precedente punto 13., che "il Gruppo di monitoraggio, nella seduta del 22 luglio 2020, esaminata la documentazione trasmessa e verificate le ragioni di necessità addotte, nonché la coerenza con gli obiettivi e la strategia del programma, ha approvato tale richiesta."
- la Richiesta di rimodulazione 2020 approvata dal Gruppo di monitoraggio reca, tra gli allegati, un Piano Economico Finanziario rimodulato che evidenzia i **maggiori oneri da sostenersi per**

l'attuazione di alcuni tra gli interventi previsti dal “Programma di Rigenerazione Urbana del Quartiere Storico Santa Croce”, interventi tra i quali sono comprese opere da cedere al Comune all'esito dei lavori;

- con atto P.S. n. 931/2020 in data 3 novembre 2020 a firma del proprio Consigliere Delegato e del Responsabile del Procedimento, STU Reggiane, ottenuta da parte del Gruppo di Monitoraggio, l'approvazione della rimodulazione, ha rassegnato al proprio Consiglio di Amministrazione una “Relazione di Aggiornamento”), che ha evidenziato come le modifiche intervenute in periodo successivo alla seconda proposta di rimodulazione, avessero inciso il contesto e i presupposti sui quali erano state costruite le intese tra il Comune e STU volte a consentire il rispetto da parte del Comune degli impegni assunti nei confronti della Presidenza del Consiglio di Ministri con la stipula della Convenzione 2017, comportando dette modifiche la necessità: “(i) di un aggiornamento delle progettazioni esecutive per l'attuazione del “PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce”; (ii) di una implementazione dei costi delle opere di urbanizzazione per l'attuazione dal “PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce”; (iii) di una implementazione dei costi riferibili ad ulteriori opere di urbanizzazione del “PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce”;
- dovendo sostenere maggiori costi rispetto a quelli stimati nella seconda rimodulazione del 06/09/2019 P.G. n. 161403, così come rappresentato dalla terza proposta di rimodulazione P.G. n. 107898 del 01/07/2020, assentita dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, derivanti da: (i) l'aggiornamento delle progettazioni esecutive per l'attuazione del “PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce”; (ii) l'implementazione dei costi delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del “PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce”; (iii) l'implementazione dei costi riferibili ad ulteriori opere di urbanizzazione per l'attuazione del “PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce” quantificabili in circa 2.500.000,00 euro; di questi, 1.261.433,85 euro per opere di urbanizzazione, da retrocedere al Comune di Reggio Emilia, relative ai seguenti interventi: (iii.i) riqualificazione di Piazzale Europa - II stralcio - euro 551.899,66; (iii.ii) riapertura e riqualificazione del braccio storico di Viale Ramazzini - euro 686.306,90; (iii.iii) riqualificazione del Capannone 15 bc - euro 23.227,29... A tali importi si aggiungono ulteriori somme da destinare all'intervento di riqualificazione del Capannone 17 necessarie per la sua funzionalizzazione, in particolare per gli allestimenti dell'unità immobiliare destinata a spazio per la ristorazione che ospiterà Pause Atelier dei Sapori, per un importo stimato pari a circa euro 300.000,00 per un ammontare complessivo dei maggiori costi previsti per l'attuazione del “PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce” quantificabili in circa euro 2.800.000,00”;
- il Comune di Reggio Emilia, con delibera di Consiglio Comunale n. 225 I.D. in data 30 novembre 2020, ha approvato “Variazione al Bilancio 2020/2022, al D.U.P. e ai relativi allegati. Seconda verifica rispetto alla salvaguardia degli equilibri di bilancio ai sensi dell'articolo 193 D.lgs. 267/2000”; e, nell'approvare ha previsto, tra gli investimenti inerenti la “Città dell'economia del lavoro. Lavoro, economia, talenti, imprese”, un investimento per euro 2.800.000,00 descritto come “Contributo a STU per “Aggiornamento del Piano di sviluppo degli interventi per l'attuazione del programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce”;
- la medesima delibera 225/2020, dispone che, dell'investimento complessivo per euro 2.800.000,00 quota massima finanziabile nell'anno 2021 sia pari a euro 1.260.000,00;
- il Comune di Reggio Emilia, con delibera di Consiglio Comunale n. 72 I.D. in data 08 aprile 2021 avente ad oggetto “approvazione del bilancio di previsione finanziario 2021-2023, della nota di aggiornamento al documento unico di programmazione 2021-2023 e relativi allegati”, ha inserito nella Nota di Aggiornamento 2021-2023 del DUP, tra gli investimenti non compresi nel Piano Triennale dei Lavori Pubblici, un “contributo a STU per Aggiornamento del Piano di Sviluppo degli interventi per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce” nell'importo di euro 1.260.000,00 nell'anno 2021 e per l'importo di euro 1.540.000,00 nell'anno 2022;
- il Comune di Reggio Emilia, con deliberazione di Giunta Comunale 16 aprile 2021 n. 72 ha approvato il “Piano Esecutivo di Gestione Risorse Finanziarie 2021 – 2023 per macro obiettivi”,

PEG ove si assume la seguente previsione di spesa “Codice del piano dei conti del bilancio 2021 : U.2.03.03.01.001 – contributi agli investimenti a imprese controllate Cap di PEG 40241/5 – contributi a S.T.U. Reggiane spa per aggiornamento piano di sviluppo interventi di iniziativa pubblica PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce quota di finanziamento con mutuo Cassa DDPP / vegg cap. E 10723), COD_Obiettivo Z_28701 – Contributo a STU per “Aggiornamento del Piano di sviluppo degli interventi per l’attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana “PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce”;

- con atto P.S. n. 730/2021 in data 21 settembre 2021 a firma del Consigliere Delegato e del RUP, STU Reggiane s.p.a. ha predisposto e trasmesso al Comune un’”Aggiornamento del Piano degli interventi per l’attuazione del Programma di riqualificazione urbana “PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce” suddiviso nel sub-comparto est (“PRUIP- 1A.BIS – Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane – Capannone 19, Capannone 18, Capannone 17, piazzale Europa, Braccio storico di viale Ramazzini e Capannone 15”) e nel subcomparto ovest (“PRU_IP-1B – ambito Santa Croce – via Gioia, via Talami, via Veneri Sud e viale Ramazzini Ovest”) - Settembre 2021” (nel seguito “Aggiornamento 2021”);
- mediante l’Aggiornamento 2021 STU Reggiane ha dato conto: (i) di avere provveduto, successivamente alla approvazione della variazione di bilancio 2020/2022 di cui al punto 21., all’aggiornamento degli importi dei quadri economici delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune; (ii) della sopravvenuta necessità, in ragione del tempo trascorso dalla approvazione della predetta variazione di bilancio, di provvedere ad un ulteriore aggiornamento del piano di sviluppo degli interventi di cui al punto 16., con particolare riguardo alle somme da destinare alle opere di urbanizzazione da cedere al Comune una volta realizzate da parte di STU;
- l’Aggiornamento 2021, all’esito di una disamina dei singoli interventi per i quali è prevista la cessione al Comune, conclude: “la STU Reggiane, nel perseguire l’obiettivo per cui si era impegnata nei confronti del Comune al fine di portare a compiuta attuazione, in sua vece e per sua delega, quanto della Convenzione 2017 previsto a carico di esso Comune, ponendo in essere ogni azione necessaria e opportuna, affinché la stessa giunga a compimento in conformità a legge, dovrà sostenere maggiori costi, in particolare e per quanto qui di interesse, derivanti da: • l’implementazione dei costi delle opere di urbanizzazione per l’attuazione del “PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce quantificabili in circa 1.260.000,00 euro per opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Reggio Emilia, in particolare relativi ai seguenti interventi: • riqualificazione di piazzale Europa – Il stralcio – euro 559.537,84 • riapertura e riqualificazione del braccio storico di viale Ramazzini – euro 677.282,18 • riqualificazione del Capannone 15 bc – euro 23.180,00”;
- l’Aggiornamento 2021 evidenzia analiticamente l’entità dei maggiori costi che dovranno essere sostenuti da parte di STU in relazione a ciascun singolo intervento considerato;
 - prendendo atto della etologia degli aumenti di spesa della quale si è dato analitico conto nell’Aggiornamento 2021, nonché della opportunità che i medesimi aumenti di spesa non rimangano a carico di STU Reggiane, anche in considerazione dell’essere gli stessi riferiti in via esclusiva alla realizzazione di opere di urbanizzazione destinate ad essere trasferite, una volta realizzate, nella proprietà del Comune, il Consiglio Comunale di Reggio Emilia, con deliberazione in data 8 novembre 2021 I.D. 224, ha disposto di concedere a STU Reggiane s.p.a., quale contributo agli investimenti elencati al precedente punto 28. (ferma restando l’ulteriore programmazione definita dalla delibera 225/2020), la somma di euro **1.260.000,00 nel corso dell’esercizio 2021**, preso atto dei maggiori oneri maturati per la realizzazione degli interventi di riqualificazione del secondo stralcio di Piazzale Europa CUP J89J14000870001 , di riapertura e riqualificazione del braccio storico di viale Ramazzini CUP J89J14000860008 , di realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al Capannone 15 bc CUPJ82J18000090001 , al fine di consentire alla società di proseguire nelle azioni volte al perseguimento degli obiettivi individuati con la candidatura del Progetto al Bando Periferie il Comune di Reggio Emilia a STU Reggiane ha convenuto quando segue:
- di disciplinare la concessione, da parte del Comune in favore di STU Reggiane s.p.a., di un contributo per investimenti, da finanziare da parte del Comune con un mutuo da accendersi

presso Cassa Depositi e Prestiti e da utilizzare da parte di STU Reggiane s.p.a. per la realizzazione delle seguenti opere (i) riqualificazione di Piazzale Europa, II stralcio CUP J89J14000870001; (ii) riapertura e riqualificazione del braccio storico di viale Ramazzini CUP J89J14000860008; (iii) opere di urbanizzazione interne al Capannone 15 bc CUPJ82J18000090001, opere tutte che STU Reggiane s.p.a. è obbligata a cedere al Comune in ragione di quanto pattuito con la Convenzione urbanistica del 03 dicembre 2019

- La totalità delle Opere è prevista, convenzionalmente, che venga ceduta al Comune. Le Opere sono realizzate utilizzando per una parte risorse proprie di STU Reggiane s.p.a., per altra parte il Contributo per investimenti da erogarsi da parte del Comune per euro 1.260.000,00, contributo da finanziare dal Comune con risorse integralmente ritratte da mutuo da contrarre con Cassa Depositi e Prestiti.
- Il Comune di Reggio Emilia si fa carico, mediante le proprie strutture competenti, di finanziare gli investimenti necessari per la realizzazione delle Opere per un importo di euro 1.260.000,00, inserito nel Bilancio di Previsione finanziario – Annualità 2021, tramite l’assunzione di un prestito (mutuo) per un contributo agli investimenti da corrispondere alla STU; pertanto il Comune si impegna ad attivare con celerità le procedure per la contrazione di un prestito con la Cassa Depositi e Prestiti (CDP in breve) per un contributo agli Investimenti in favore di STU Reggiane s.p.a..
- STU ha assunto, in forza delle Convenzioni richiamate nonché in forza del Quarto Addendum, il ruolo di concessionaria del Comune ai sensi dell’articolo 120 d.lgs. 267/2000 ed è impegnata a cedere le Opere al Comune in forza delle Convenzioni predette e della Convenzione urbanistica,
- In riferimento alle Opere, STU Reggiane s.p.a. si fa carico, mediante le proprie strutture nonché tramite l’affidamento di appalti di opere e servizi, coerentemente con la normativa vigente; (i) di cofinanziare l’opera tramite risorse proprie; (ii) di individuare la figura del Responsabile del Procedimento; (iii) delle fasi progettuali definitive ed esecutive, dando atto che le stesse sono già state completate e i progetti verificati e validati; (iv) della espropriazione delle aree, dando atto che la stessa è già stata completata tramite cessione volontaria; (v) di svolgere la funzione di stazione appaltante; (vi) di fornire al Comune l’eventuale documentazione istruttoria richiesta dalla Cassa Depositi e Prestiti per l’istruttoria di affidamento del Prestito e per le richieste di erogazioni sulla base delle Circolari CDP; (vii) di effettuare le attività di direzione lavori e contabilità e le funzioni di coordinatore della sicurezza in fase esecutiva; (viii) di liquidare gli stati di avanzamento e le contabilità finali, comprensive dei verbali di collaudo, subordinando i pagamenti alla consegna da parte della STU della documentazione istruttoria necessaria per effettuare le richieste di erogazione alla CDP, sulla base delle sue circolari, ed alle effettive erogazioni emesse; (ix) di effettuare il collaudo e liquidare ogni altra spesa connessa alla esecuzione dei lavori prevista nel quadro economico, ivi comprese eventuali modifiche ai sensi dell’articolo 106 del Codice dei Contratti.
- Per consentire la realizzazione delle Opere, il Comune di Reggio Emilia si impegna, soltanto dopo l’intervenuta contrazione del mutuo, ad effettuare il trasferimento del finanziamento per euro 1.260.000,00 in favore di STU Reggiane Spa, nei tempi e secondo le modalità di seguito indicate: a fronte della consegna di stati di avanzamento lavori emessi per importo non inferiore a euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) ciascuno, trasmessi dal Direttore dei Lavori al RUP, con emissione da parte del RUP del certificato di pagamento, sino al saldo del contributo dovuto. L’erogazione del contributo dal Comune in favore della STU avverrà a seguito di richiesta della STU e sulla base di una relazione che renderà gli stati di avanzamento lavori ovvero sulla base di altro documento comprovante la spesa sostenuta nei limiti degli impegni assunti dal Comune e subordinatamente all’avvenuta erogazione al Comune da parte di CDP della corrispondente quota di mutuo, in base alle regole in materia di erogazione previste da CDP.

Con la sottoscrizione, autorizzata con cda del 30/4/2024 del cosiddetto **Quinto addendum** alla convenzione ai sensi dell’articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell’articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 stipulata in data 1 giugno 2016 per la disciplina dei rapporti tra il

Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane per l'attuazione degli interventi di riqualificazione dell'Area Reggiane, a valere anche quale Convenzione per l'attuazione di progetti nell'ambito delle ATUSS

dato atto che

- la Giunta Regionale della Regione Emilia-Romagna, con Deliberazione n. 485 del 3 aprile 2023 avente ad oggetto "DSR 2021-2027. Approvazione secondo gruppo strategie territoriali ATUSS", ha deliberato di approvare l'Agenda Trasformativa Urbana per lo Sviluppo Sostenibile (ATUSS) "RE – 2030" del Comune di Reggio Emilia;
- il Comune di Reggio Emilia, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 126 in data 1° giugno 2023 avente ad oggetto "fondi strutturali europei per il periodo 2021-2027. Documento strategico regionale per la programmazione unitaria delle politiche europee di sviluppo – DSR 2021-2027. Approvazione della strategia territoriale integrata del Comune di Reggio Emilia "ATUSS_RE_2030", ha deliberato: (i) "di prendere atto dell'approvazione da parte della Regione Emilia Romagna, con deliberazione Giunta Regionale n. 485 del 03 aprile 2023, della Strategia Territoriale Integrata del Comune di Reggio Emilia denominata "ATUSS_RE_2030"; (ii) "di approvare il documento Strategia Territoriale Integrata del Comune di Reggio Emilia denominata "ATUSS_RE_2030", documento allegato quale parte integrante dell'atto deliberativo.
- con DGR n. 825 in data 22 maggio 2023 avente ad oggetto "Agende Trasformative Urbane per lo Sviluppo Sostenibile (ATUSS) – Approvazione delle proposte progettuali dei Comuni di Parma, Reggio Emilia, Ravenna, dell'Unione della Romagna Faentina, del Comune di Cesena con i Comuni di Mercato Saraceno, Montiano, e Sarsina e del Comune di Ferrara", la Regione Emilia Romagna ha deliberato: (i) "di approvare l'elenco dei progetti delle Agende Trasformative Urbane di Sviluppo Sostenibile - ATUSS - del Comune di Reggio Emilia"; (ii) "di approvare le schede-progetto relative agli interventi delle Agende Trasformative Urbane di Sviluppo Sostenibile - ATUSS - del Comune di Reggio Emilia"; (iii) di autorizzare la sottoscrizione dei "documenti di Investimento Territoriale Integrato (ITI) comprensivi della convenzione in essi prevista, secondo lo schema approvato con deliberazione n. 426 del 20 marzo 2023"; (iv) "di dare atto che i cronoprogrammi di spesa relativi alla realizzazione di ciascun intervento previsto dalle singole ATUSS saranno definiti in fase di approvazione dello specifico ITI";
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 262 in data 8 novembre 2023 avente ad oggetto "Approvazione dello schema di Investimento Territoriale Integrato per l'attuazione delle ATUSS del Comune di Reggio Emilia secondo lo schema approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1440 del 28/08/2023 e approvazione dei progetti relativi all'agenda trasformativa urbana di sviluppo sostenibile del Comune di Reggio Emilia approvati con Deliberazione di Giunta Regionale n. 825 del 22/05/2023, allegati allo schema di ITI (PR FESR e FSE+2021-27)", questo Comune: (i) ha approvato lo schema di Investimento Territoriale Integrato per l'attuazione delle ATUSS del Comune di Reggio Emilia, comprensivo della convenzione in esso prevista, in conformità a quanto approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1440 del 28/08/2023; (ii) ha approvato i progetti e le Schede Progetto relativi all'Agenda Trasformativa Urbana di Sviluppo Sostenibile del Comune di Reggio Emilia, in precedenza approvati con deliberazione di Giunta Regionale n. 825 del 22/05/2023 e allegati allo schema di ITI; (iii) ha autorizzato il Dirigente dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali alla sottoscrizione del documento di Investimento Territoriale Integrato - ITI del Comune di Reggio Emilia comprensivo della convenzione in esso prevista; (iv) ha dato atto che gli importi relativi ai progetti dell'ATUSS e dei relativi cofinanziamenti da parte del Comune di Reggio Emilia saranno allineati contabilmente tramite una variazione di assestamento al bilancio pluriennale 2023-2025;

- la DGC n. 262 del 8 novembre 2023 ha dato atto del piano finanziario delle singole operazioni che compongono l'ATUSS, per un costo complessivo pari a euro 17.525.000,00, per i progetti, inerenti la realizzazione della Rambla Sud e della Rambla Nord all'interno del Comparto ex Officine Reggiane, oggetto del Quinto Addendum in relazione al Programma Regionale FESR
- con Determinazione n. 23700 in data 10 novembre 2023 della Dirigente Responsabile del Settore Turismo, Commercio, Economia urbana, Sport, avente ad oggetto "Agende Trasformative Urbane per lo Sviluppo Sostenibile (ATUSS) – Approvazione dell'accordo di investimento territoriale integrato tra Regione Emilia-Romagna e il Comune di Reggio Emilia", la Regione Emilia Romagna: (i) ha approvato, ai fini della successiva sottoscrizione, il documento di Investimento Territoriale Integrato (ITI), comprensivo della convenzione con il Comune di Reggio Emilia in esso contenuta, nel testo in precedenza condiviso tra la Regione e il Comune e da questo approvato con DGC n. 262 del 8 novembre 2023; (ii) ha dato atto che la Regione provvederà, con successivi atti, alla concessione dei contributi assegnati ai progetti dell'ATUSS di Reggio Emilia e alla assunzione dei conseguenti impegni di spesa, secondo la struttura del bilancio di previsione della Regione e della relativa disponibilità di risorse nelle diverse annualità;
- in data 16 novembre 2023 la Regione Emilia-Romagna e il Comune hanno sottoscritto il documento "Investimento Territoriale Integrato (ITI) per la realizzazione dell'Agenda Trasformativa Urbana per lo Sviluppo Sostenibile (ATUSS) del Comune di Reggio Emilia".
- le Schede Progetto ATUSS descrivono, tra le operazioni contemplate dalle ATUSS "Comune di Reggio Emilia – RE-2030", due interventi, inerenti il "Programma di Rigenerazione Urbana Ex Officine Meccaniche Reggiane – quartiere Santa Croce-Sviluppo del Parco Innovazione: Potenziamento della "Città Pubblica", denominati: (i) **"Realizzazione della rambla – tratto sud (ferrovia storica – viale Ramazzini)"** (nel seguito, il documento scheda progetto viene denominato "Scheda Progetto Rambla Sud", il progetto in essa rappresentato "Progetto Rambla Sud"), come da elaborato che costituisce Allegato A al Quinto Addendum; (ii) **"Realizzazione della rambla - tratto Nord (viale Ramazzini - via Agosti)"** (nel seguito, il documento scheda progetto viene denominato "Scheda Progetto Rambla Nord", il progetto in essa rappresentato "Progetto Rambla Nord"), come da elaborato che costituisce Allegato B al Quinto Addendum;
- la Scheda Progetto Rambla Sud descrive come segue, in forma sintetica, l'intervento: "il Progetto prevede la trasformazione di una vasta porzione dell'area industriale delle ex Officine Meccaniche Reggiane, destinate originariamente ad area produttiva e oggi allo sviluppo del Parco Innovazione, in una nuova struttura urbana: un parco lineare a destinazione pubblica e polifunzionale delimitato da due viali laterali, denominato tecnicamente come rambla. Una nuova struttura urbana componente essenziale della Città Pubblica su cui si innerva la futura organizzazione della città (PUG 2030) che andrà a costituire: (i) polarità urbana in grado di ricucire il rapporto tra la ex fabbrica, il quartiere Santa Croce e la città; (ii) spazio pubblico in grado di attivare forme di socialità e incrementare la qualità della vita dei cittadini residenti; (iii) infrastruttura verde-blu con funzione di riequilibrio ecologico; (iv) collegamento viario con la città e il territorio; (v) attrezzatura/servizio di supporto allo sviluppo del Parco Innovazione e al benessere dei suoi utenti";
- la Scheda Progetto Rambla Nord descrive come segue, in forma sintetica, l'intervento: "si tratta del completamento verso via Agosti e dunque verso il quartiere Santa Croce del progetto rambla - tratto sud. Anche in questo caso il Progetto prevede la trasformazione di una vasta porzione dell'area industriale delle ex Officine Meccaniche Reggiane, destinata originariamente ad area produttiva e oggi allo sviluppo del Parco Innovazione, in una nuova struttura urbana: un parco lineare a destinazione pubblica e polifunzionale delimitato da due viali laterali, denominato tecnicamente come rambla. Una nuova struttura urbana componente essenziale della Città Pubblica su cui si

innerva la futura organizzazione della città (PUG 2030) che andrà a costituire: (i) polarità urbana in grado di ricucire il rapporto tra la ex fabbrica, il quartiere Santa Croce e la città; (ii) spazio pubblico in grado di attivare forme di socialità e incrementare la qualità della vita dei cittadini residenti; (iii) infrastruttura verde-blu con funzione di riequilibrio ecologico; (iv) collegamento viario con la città e il territorio; (v) attrezzatura/servizio di supporto allo sviluppo del Parco Innovazione e al benessere dei suoi utenti”;

- sia per il Progetto Rambla Sud che per il Progetto Rambla Nord (nel seguito, ove considerati unitariamente, "Progetti"): (i) il Beneficiario delle risorse finanziarie assegnate, a valere sulle risorse del PR FESR e del PR FSE+, responsabile delle spese inerenti i Progetti, è il Comune di Reggio Emilia; (ii) il Soggetto Attuatore dei Progetti è individuato in STU Reggiane s.p.a.;
- si legge, sia nella Scheda Progetto Rambla Sud che nella Scheda Progetto Rambla Nord, con riferimento alla individuazione di STU Reggiane quale Soggetto Attuatore: “Il Comune delega al soggetto attuatore STU Reggiane s.p.a. (sulla base del suo oggetto statutario, di convenzione in essere e di eventuale ulteriore e apposita convenzione stipulata ad hoc per il progetto in oggetto), l’avvio e l’attuazione del progetto nel suo complesso”;
- l’affidamento diretto a STU della progettazione e della esecuzione del Progetto Rambla Sud e del Progetto Rambla Nord ha trovato presupposto nel disposto dell’articolo 120 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, ove è previsto che i Comuni possano "costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti... le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione degli immobili interessati dall’intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione degli stessi”;
- in ogni caso STU, in qualità di organismo di diritto pubblico, è tenuta ex lege al rispetto del d.lgs. 31 marzo 2023 n. 36 nell’affidamento dei lavori e dei servizi da acquisire e, dunque, lo è anche per l’affidamento dei lavori e dei servizi necessari per la realizzazione dei Progetti Rambla Sud e Rambla Nord;
- ai sensi dell’articolo 120 comma 4 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 nonché di quanto previsto dalle Schede Progetto, il rapporto tra il Comune e STU per l’assolvimento delle funzioni rispettivamente assunte in funzione della attuazione dei Progetti deve essere disciplinato da una convenzione contenente gli obblighi e i diritti delle Parti;
- è stato sottoposto alla approvazione del Consiglio di Amministrazione di STU Reggiane spa il testo della convenzione ai sensi dell’articolo 120 TUEL che disciplina i rapporti tra il Comune e STU inerenti la progettazione e l’attuazione della Rambla e che, in ragione dell’essere prevista la attuazione dei Progetti all’interno dell’ambito di riqualificazione "Area Reggiane", viene a costituire il Quinto Addendum alla Convenzione stipulata in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane s.p.a. per l’attuazione degli interventi di Riqualificazione dell’"Area Reggiane".
- la Scheda Progetto Rambla Nord, per quanto attiene la “proprietà del bene oggetto di intervento”, evidenzia: “l’immobile interessato dal Progetto è attualmente in proprietà di Fantuzzi Immobiliare. L’acquisto della proprietà dell’Immobile è previsto mediante datio solutum in favore del Comune nell’ambito della procedura ex articolo 182 bis l.f.. Per garantire comunque l’acquisizione della proprietà dell’immobile anche nel caso in cui la procedura ex articolo 182 bis l.f. non si perfezionasse o non venisse omologata, è stato apposto, mediante il PUG (attualmente in fase di adozione e prossima approvazione), il vincolo preordinato all’espropriazione sull’intero comparto ex Officine Meccaniche Reggiane, per la parte attualmente non in proprietà di STU”;

- l'area interessata dal Progetto Rambla Nord è attualmente censita al catasto fabbricati come segue (nel seguito, "Area Rambla Nord"): foglio 128 particella 92 subalterno 7, particella 94 subalterno 7, particella 110 subalterno 7, particella 180 (quota parte), particella 193 (quota parte);
- la Scheda Progetto Rambla Sud, per quanto attiene la "proprietà del bene oggetto di intervento", evidenzia: "l'immobile interessato dal Progetto, censito al catasto terreni al foglio 136, mappali 109 e 118, attualmente è di proprietà di STU Reggiane s.p.a.. L'immobile verrà ceduto al Comune di Reggio Emilia prima dell'avvio del Progetto";
- l'area interessata dal Progetto Rambla Sud è attualmente censita al catasto fabbricati come segue (nel seguito, "Area Rambla Sud"): foglio 136 particella 109, particella 118, particella 120 (quota parte);
- per quanto attiene l'Area Rambla Nord, all'esito della sottoscrizione, a mezzo di scrittura privata autenticata al rep. n. 15046 - racc. n. 9703 in data 20 settembre 2023, in Reggio nell'Emilia, a ministero dottor Gino Baja Guarienti, Notaio, di "Accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi degli articoli 57 e 60 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'insolvenza", il Comune ha stipulato con Fantuzzi Immobiliare s.r.l., a mezzo di scrittura privata autenticata al rep. n. 16117 - racc. n. 10774 in data 5 aprile 2024, in Reggio nell'Emilia, sempre a ministero del Notaio dott. Gino Baja Guarienti, un "Atto di trasferimento di proprietà immobiliare in luogo di adempimento ai sensi dell'articolo 1197 codice civile" in forza del quale il Comune ha acquistato, per effetto di datio in solutum, la proprietà degli immobili censiti al foglio 128 particella 92, subalterno 7, particella 94 subalterno 7, particella 110 subalterno 7;
- sempre per quanto attiene l'Area Rambla Nord, gli immobili foglio 128 particella 180, quota parte, e particella 193, quota parte, sono attualmente in proprietà di STU Reggiane s.p.a., la particella 180 in forza di "Atto di cessione volontaria in luogo di decreto di espropriazione ai sensi dell'articolo 45 d.p.r. 8 giugno 2001 n. 327" perfezionato in data 10 aprile 2017 (rep. n. 4438, racc. n. 3111), la particella 193 in forza di analogo atto perfezionato in data 21 maggio 2021 (rep. n. 10532, racc. 7.104);
- per quanto attiene l'Area Rambla Sud, gli immobili foglio 136 particella 109, particella 118 e particella 120, quota parte, sono in proprietà di STU Reggiane in forza dell'Atto di Cessione Volontaria in luogo di decreto di esproprio perfezionato in data 21 maggio 2021 rep. n.10532, racc. n. 7104;
- sempre per quanto attiene l'Area Rambla Sud, l'immobile foglio 136 particella 120, costituisce oggetto di un impegno, che STU si assume, alla vendita di una quota della sua comproprietà in favore del Comune, giusta quanto pattuito: (i) mediante "Atto di accordo ai sensi dell'articolo 156 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" stipulato in data 19 gennaio 2022 fra Comune di Reggio Emilia, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, STU Reggiane s.p.a. e Unindustria Reggio Emilia; (ii) mediante successivo "Addendum all'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 15 legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 34 d.lgs.18 agosto 2000 n. 267 stipulato in data 19 gennaio 2022 per la istituzione del IV Polo Universitario in Reggio nell'Emilia all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane", stipulato in data 3 aprile 2024 e acquisito al protocollo generale del Comune al n. 86242 del 3 aprile 2024;
- tramite il Quinto Addendum alla Convenzione si provvede pertanto a disciplinare contrattualmente impegni, modalità e tempi per la cessione, da STU al Comune, della proprietà dell'Area Rambla Sud e della proprietà dell'Area Rambla Nord, per le parti che non sono già in proprietà del Comune o che comunque non sono già oggetto di obbligazione di trasferimento della proprietà in suo favore;

- il trasferimento, per quanto attiene la proprietà degli immobili censiti al foglio 128 particella 180, quota parte, e particella 193, quota parte, nonché la proprietà degli immobili censiti al foglio 136 particella 109 e particella 118, verrà attuato mediante il perfezionamento della cessione della nuda proprietà al Comune in momento anteriore all'inizio delle attività previste dai Progetti, contestualmente costituendo in favore di STU diritto di superficie per una durata coincidente con il termine entro il quale è previsto, dalle vigenti Convenzioni urbanistiche stipulate per la attuazione del comparto, che STU Reggiane trasferisca al Comune la proprietà della totalità delle aree e delle opere di urbanizzazione da realizzarsi su di esse nei comparti PRU_ IP-1A e PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce;
- le modalità di trasferimento della proprietà dell'Area Rambla Sud e dell'Area Rambla Nord prefigurate dal testo del Quinto Addendum consentiranno: (i) di ottemperare alle prescrizioni contenute negli atti istitutivi delle ATUSS; (ii) di mantenere intrinseca coerenza, unitarietà e omogeneità tra: (ii.i) la disciplina convenzionale in essere, per la parte in cui la stessa presiede alla realizzazione delle dotazioni territoriali dei comparti di riqualificazione urbana e alla cessione delle relative aree ed opere da parte di STU in favore del Comune; (ii.ii) la disciplina della realizzazione del Progetto Rambla Sud e del Progetto Rambla Nord;
- il trasferimento della proprietà in relazione all'immobile foglio 136 particella 120, quota parte (immobile relativo all'Area Rambla Sud individuato mediante perimetrazione di colore blu sull'elaborato costituente Allegato D al Quinto Addendum), immobile attualmente non destinato ad ospitare infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, avverrà: (i) per quanto attiene la quota di comproprietà pari a 848,10/1000, mediante il perfezionamento del contratto di vendita fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane disciplinato dall'Atto di Accordo e dall'Addendum; (ii) per quanto attiene la residua quota di comproprietà pari a 151,90/1000 , contestualmente al trasferimento della nuda proprietà degli altri beni disciplinato dal Quinto Addendum, non sussistendo, in ragione della attuale destinazione dell'immobile, ragioni di natura urbanistica per posticipare il trasferimento;
- la cessione della nuda proprietà avverrà a titolo gratuito, essendo la stessa riferita ad aree destinate alla realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, aree in relazione alle quali STU ha assunto il relativo onere al momento della assunzione della funzione di soggetto attuatore dell'ambito di riqualificazione dell'Area Reggiane;
- per quanto attiene la cessione della quota di comproprietà di quota parte della particella 128 del foglio 136, il relativo corrispettivo deve intendersi compreso nel corrispettivo pattuito dal Comune e da STU per la cessione degli immobili di cui all'Atto di Accordo e all'Addendum che regolano il trasferimento dell'immobile destinato a sede del Quarto Polo Universitario;
- considerato che il Comune, in qualità di Beneficiario dei contributi delle ATUSS denominate "ATUSS RE-2030", si impegna, con il Quinto Addendum alla Convenzione, a porre in essere le azioni, anche di natura finanziaria (in conformità alle previsioni approvate da parte del Consiglio Comunale in sede di Bilancio 2024-2026) necessarie e opportune per far sì che STU Reggiane sia posta nelle condizioni di poter fruire, nella progettazione e nella realizzazione dei Progetti, di condizioni economiche e finanziarie equivalenti alle condizioni che il legislatore, con la approvazione del d.lgs. 31 marzo 2023 n. 36, ha ritenuto equo e rispondente a pubblico interesse riservare agli operatori economici che si impegnino alla realizzazione in appalto di un'opera pubblica;
- il contributo da erogarsi dalla Regione Emilia Romagna per la realizzazione delle opere pubbliche previste dalle ATUSS e dall'ITI integra, pertanto, contributo agli investimenti che viene trasferito dal

Beneficiario in favore di soggetto che assume la qualità di Attuatore e che eroga servizi pubblici (la STU) quale strumento di urbanistica operativa, il cui contratto di servizio (la Convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 120 TUEL per la disciplina degli obblighi e diritti delle Parti come integrata dal Quinto Addendum) prevede la retrocessione degli investimenti al Comune nei tempi previsti dalla Convenzione medesima.

- ritenuto che la retrocessione al Comune delle opere pubbliche che verranno realizzate da parte di STU in attuazione delle ATUSS_RE-2030, integri esplicita previsione della Convenzione urbanistica per l'attuazione del "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" da applicarsi analogicamente e in via estensiva alla realizzazione del Progetto Rambla Sud e del Progetto Rambla Nord, Convenzione alla quale STU Reggiane è assoggettata, confermando l'obbligazione in tal senso con la stipula del Quinto Addendum, sì che, sotto il profilo fiscale, alla stessa (al pari della retrocessione prevista dalla Convenzione urbanistica del PRU_IP-1a) troverà applicazione il disposto dell'articolo 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342, in forza del quale "non è da intendersi rilevante, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione";
- la retrocessione al Comune da parte della STU della proprietà delle opere di urbanizzazione sulla base del Quinto Addendum e della applicazione della Convenzione urbanistica del PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce (al pari di quella prevista nell'ambito del PRU_IP-1a, per la quale valgono identiche considerazioni) sarà, di conseguenza, soggetta a imposta di registro in misura fissa e sarà esente da imposte ipotecarie e catastali.
- Considerato altresì che nel contesto definito dal Terzo Addendum alla Convenzione si è reso tecnicamente necessario ridefinire le previsioni contenute nella Convenzione STU2 (nonché le previsioni degli atti ad esse conseguenti) aventi ad oggetto la cessione delle opere pubbliche di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali (sub specie di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di opere per migliorare e riequilibrare ecologicamente l'ambiente urbano, ai sensi degli articoli A-23 e A-25 dell'Allegato alla allora vigente legge regionale 24 marzo 2000 n. 20) realizzate da STU nel comparto PRU_IP-1a grazie all'apporto del conferimento a capitale da parte del Comune delle risorse derivanti da finanziamenti riconosciuti dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dal MIT;
- detta ridefinizione si è resa tra il resto necessaria: (i) per ragioni di omogeneità con quanto previsto in relazione alle azioni dirette del Comune nel percorso di finanziamento degli Interventi previsti dal PRU_IP-Bando Periferie, interventi che hanno focalizzato ulteriormente il ruolo di STU Reggiane quale motore della rigenerazione urbana dell'Ambito Santa Croce-Reggiane sulla base di un rapporto tipico, definito normativamente dall'articolo 120 TUEL e dall'articolo 6 della legge regionale 19/1998, ad ogni effetto qualificabile come prestazione di servizi; (ii) per attribuire all'assetto convenzionale che disciplina l'attuazione del PRU_IP-1a la più ampia coerenza con la causa concreta e con l'effettivo equilibrio sinallagmatico sottesi al rapporto tra Comune e STU, causa ed equilibrio caratterizzati dal fatto che il Comune ha conferito e conferisce a capitale sociale della STU finanziamenti riconosciuti dal Presidente del Consiglio di Ministri e dal MIT, anche in funzione della realizzazione e della cessione, da parte di STU, nel perseguimento del proprio oggetto sociale, delle opere pubbliche e degli interventi pubblici previsti dal Piano Città e dal POR-FESR della Regione, realizzazione e cessione che (analogamente a quanto convenzionalmente si è previsto con il Terzo Addendum per i contributi in conto investimenti erogati per la realizzazione degli Interventi del PRU_IP-Bando Periferie), si qualificano come retrocessione al Comune, pro quota, del contributo in conto investimenti conferito quale capitale sociale, per importi coincidenti con il costo,

- a valore contabile, sostenuto dalla STU per la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali previste dal PRU_IP-1a; (iii) per disciplinare in modo tecnicamente e giuridicamente corretto, riequilibrandolo, il rapporto di retrocessione al Comune delle opere pubbliche e delle dotazioni territoriali realizzate utilizzando contributi erogati in favore del Comune dal MIT e dalla Regione, facendo in modo che, una volta perfezionata la retrocessione in favore del Comune delle opere riqualificate, non residui un credito del Comune nei confronti di STU, a titolo di partecipazione al capitale sociale, per importo corrispondente alla quota parte del contributo statale e regionale destinato alla riqualificazione delle opere effettivamente retrocesse al Comune;
- al fine di consentire che predetto riequilibrio sinallagmatico avvenisse *actu e* e garantisse l'assoluta perequazione delle rispettive posizioni di debito e credito, alla retrocessione delle opere pubbliche si è convenuto fosse opportuno procedere tramite una riduzione volontaria del capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2445 codice civile, riservata al Comune di Reggio Emilia, da liquidarsi da parte della STU in natura tramite l'assegnazione delle opere pubbliche di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali la cui realizzazione era ed è prevista dal PRU_IP-1a fruendo, anche, del Finanziamento CVU e del Finanziamento DUP;
 - la variazione dell'assetto convenzionale ha altresì trovato opportuno recepimento nell'ambito della Convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PRU_IP-1a;
 - per effetto delle pattuizioni recepite dal Terzo Addendum l'Articolo 7 della Convenzione STU2 dispone attualmente che al trasferimento della proprietà delle dotazioni territoriali realizzate all'interno dei comparti di riqualificazione dell'Area Reggiane si dia luogo entro il termine di durata decennale previsto dalle relative convenzioni urbanistiche per la loro attuazione;
 - conseguentemente, la durata del diritto di superficie che verrà costituito in favore di STU all'atto della prevista cessione della nuda proprietà, viene fissata per un periodo corrispondente a quello fissato dalla Convenzione STU2, come modificato, e così con scadenza contemporanea al termine del periodo decennale previsto per l'attuazione del comparto di riqualificazione PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce dalla relativa Convenzione urbanistica.
 - È sia pertanto necessario, tramite il Quinto Addendum alla Convenzione ai sensi dell'articolo 120 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per l'attuazione degli interventi di riqualificazione dell'Area Reggiane, [Quinto Addendum che assume nel contempo il ruolo di convenzione tra Soggetto Beneficiario (il Comune) e Soggetto Attuatore (STU Reggiane s.p.a.) per l'attuazione di alcuni tra i progetti contemplati dalle ATUSS "Comune di Reggio Emilia_RE_2030"], disciplinare le modalità attraverso le quali (in via principale e fermo restando l'integrale richiamo al contenuto del "Quinto Addendum alla Convenzione ai sensi dell'articolo 120 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 stipulata in data 1 giugno 2016 per l'attuazione degli interventi di riqualificazione dell'Area Reggiane, a valere anche quale Convenzione per l'attuazione di progetti nell'ambito delle ATUSS", nel testo che si unisce alla presente deliberazione come suo Allegato 1 a costituirne parte integrante): (i) definire, tramite contratto preliminare, i reciproci impegni assunti dal Comune e da STU: (i.i) per la cessione a titolo gratuito dalla STU al Comune del diritto di nuda proprietà su aree necessarie alla realizzazione della Rambla Sud e della Rambla Nord; (i.ii) la contestuale costituzione a titolo gratuito, sulle aree medesime, del diritto di superficie in favore di STU; (i.iii) per la cessione a titolo gratuito, da STU al Comune, del diritto di comproprietà su aree necessarie alla realizzazione della Rambla Sud; (ii) definire gli impegni assunti dalla STU nei confronti del Comune per la progettazione e per la esecuzione dei lavori di realizzazione degli interventi inerenti il Progetto Rambla Sud e il Progetto Rambla Nord, facenti parte delle ATUSS_RE_2030; (iii) definire gli impegni assunti dal Comune, nei confronti di STU per il finanziamento degli Interventi nelle loro fasi di progettazione, attuazione e collaudo; (iv) disciplinare gli impegni, assunti da STU, di cessione in favore del Comune, quali

infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle opere denominate Rambla Sud e Rambla Nord; (v) definire gli impegni assunti da STU per assicurare il rispetto delle disposizioni impartite dalla Regione Emilia Romagna in relazione alla redazione, acquisizione e trasmissione dei documenti e degli atti di asseverazione prodromici alla erogazione del Contributo ATUSS in favore del Comune;

- dato atto che l'onere finanziario a carico del Comune derivante dalla sottoscrizione del Quinto Addendum alla Convenzione STU2 si sostanzia nella corresponsione (in parte quale mera anticipazione dei contributi ATUSS riconosciuti in favore del Comune dalla Regione Emilia Romagna) delle somme necessarie alla progettazione e alla realizzazione delle opere "Rambla Sud" e "Rambla Nord", essendo le relative aree di sedime in parte già proprietà del Comune, in parte da cedersi da parte di STU in favore del Comune senza pagamento di alcun corrispettivo;
- dato atto che gli oneri da sostenersi da parte del Comune: (i) per una parte, sino all'importo di euro 2.000,00 (duemilioni) per il Progetto Rambla Sud e sino all'importo di euro 2.000.000,00, per il Progetto Rambla Nord, trovano copertura finanziaria nel contributo da erogarsi da parte della Regione per la realizzazione dei Progetti ATUSS definiti dagli atti sopra richiamati e dalla conseguente già intervenuta sottoscrizione dell'ITI; (ii) per la residua parte troveranno copertura finanziaria tramite accensione di due mutui presso Cassa Depositi e Prestiti per un importo complessivo massimo, in sorte capitale, di euro 2.000.000,00 (duemilioni), il primo per euro 1.000.000,00 (unmilione) da accendersi nel corso dell'esercizio finanziario 2024, il secondo per euro 1.000.000,00 (unmilione) da accendersi nel corso dell'esercizio finanziario 2025;
- dato atto che gli impegni disciplinati dal Quinto Addendum il cui testo è sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale, in ragione della articolazione degli strumenti utilizzati per dare copertura finanziaria agli interventi, è previsto: (i) siano immediatamente efficaci tra le Parti per quanto attiene: (i.i) il trasferimento in favore del Comune della nuda proprietà (con contestuale costituzione di diritto di superficie in favore di STU) e delle comproprietà delle aree in proprietà di STU, trasferimento privo di qualsivoglia onere per il Comune; (i.ii) le obbligazioni inerenti la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo del Progetto Rambla Sud e la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo del Progetto Rambla Nord, progetti i cui oneri STU si impegna ad anticipare e che, in ogni caso, trovano ampia copertura finanziaria nei contributi da erogarsi da parte della Regione in favore del Comune in forza dell'ITI; (ii) per quanto attiene le obbligazioni inerenti l'esecuzione dei lavori dell'intervento da attuarsi sulle Aree Rambla Sud, le stesse sono sottoposte alla condizione sospensiva della loro efficacia integrata dall'avvenuto perfezionamento del contratto tra il Comune e Cassa Depositi e Prestiti prodromico alla erogazione del mutuo da accendersi nel corso dell'esercizio 2024; (iii) per quanto attiene le obbligazioni inerenti l'esecuzione dei lavori dell'Intervento da attuarsi sulle Aree Rambla Nord, le stesse sono sottoposte alla condizione sospensiva della loro efficacia integrata dall'avvenuto perfezionamento del contratto tra il Comune e Cassa Depositi e Prestiti prodromico alla erogazione del mutuo da accendersi nel corso dell'esercizio 2025;

STU Reggiane e Comune di Reggio Emilia con il "Quinto Addendum alla Convenzione ai sensi dell'articolo 120 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 stipulata in data 1° giugno 2016 si sono accordati per l'attuazione degli interventi di riqualificazione dell'Area Reggiane, a valere anche quale Convenzione per l'attuazione di progetti nell'ambito delle ATUSS qui elencati:

Codice Operazione	Titolo Operazione	Totale investimento (a+b)	Contributo	Cofinanziamento del
-------------------	-------------------	---------------------------	------------	---------------------

		€	(a) €	beneficiario (b) €
RE_ATUSS _4	Realizzazione della Rambla-tratto sud (ferrovia storica-viale Ramazzini)	3.000.000,00	2.000.000,00	1.000.000,00
RE_ATUSS _5	Realizzazione della Rambla-tratto nord (viale Ramazzini-via Agosti)	3.000.000,00	2.000.000,00	1.000.000,00

Precisando che gli impegni disciplinati dal Quinto Addendum in ragione della articolazione degli strumenti utilizzati per dare copertura finanziaria agli interventi, è previsto: (i) siano immediatamente efficaci tra le Parti per quanto attiene: (i.i) il trasferimento in favore del Comune della nuda proprietà (con contestuale costituzione di diritto di superficie in favore di STU) e delle comproprietà delle aree in proprietà di STU, trasferimento privo di qualsivoglia onere per il Comune; (i.ii) le obbligazioni inerenti la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo del Progetto Rambla Sud e la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo del Progetto Rambla Nord, progetti i cui oneri STU si impegna ad anticipare e che, in ogni caso, trovano ampia copertura finanziaria nei contributi da erogarsi da parte della Regione in favore del Comune in forza dell'ITI; (ii) per quanto attiene le obbligazioni inerenti l'esecuzione dei lavori dell'intervento da attuarsi sulle Aree Rambla Sud, le stesse sono sottoposte alla condizione sospensiva della loro efficacia integrata dall'avvenuto perfezionamento del contratto tra il Comune e Cassa Depositi e Prestiti prodromico alla erogazione del mutuo da accendersi nel corso dell'esercizio 2024; (iii) per quanto attiene le obbligazioni inerenti l'esecuzione dei lavori dell'Intervento da attuarsi sulle Aree Rambla Nord, le stesse sono sottoposte alla condizione sospensiva della loro efficacia integrata dall'avvenuto perfezionamento del contratto tra il Comune e Cassa Depositi e Prestiti prodromico alla erogazione del mutuo da accendersi nel corso dell'esercizio 2025;

e dato atto che l'onere finanziario per l'attuazione degli interventi è a carico del Comune derivante dalla sottoscrizione del Quinto Addendum alla Convenzione STU2 con corresponsione (in parte quale mera anticipazione dei contributi ATUSS riconosciuti in favore del Comune dalla Regione Emilia Romagna) delle somme necessarie alla progettazione e alla realizzazione delle opere "Rambla Sud" e "Rambla Nord";

e dato atto che gli oneri da sostenersi da parte del Comune: (i) per una parte, sino all'importo di euro 2.000.000,00 (duemilioni) per il Progetto Rambla Sud e sino all'importo di euro 2.000.000,00, per il Progetto Rambla Nord, trovano copertura finanziaria nel contributo da erogarsi da parte della Regione per la realizzazione dei Progetti ATUSS definiti dagli atti sopra richiamati e dalla conseguente già intervenuta sottoscrizione dell'ITI; (ii) per la residua parte trovano copertura finanziaria tramite accensione di due mutui presso Cassa Depositi e Prestiti (da parte del Comune di Reggio Emilia) per un importo complessivo massimo, in sorte capitale, di euro 2.000.000,00 (duemilioni), entrambi da euro 1.000.000,00 (unmilione) ed entrambi stipulati in data 25/11/2025;

"STU Reggiane s.p.a.", è stata costituita in data 19/2/2015 con la denominazione di **"Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio nell'Emilia s.p.a."**, in forma abbreviata **"STU Reggiane s.p.a."**, con atto notaio Baja Guarienti REP 1.596/1.119 con capitale sociale di euro 120.000,00 interamente sottoscritto e versato da parte dell'unico socio

Comune di Reggio Emilia; nel corso dell'esercizio 2015, è stata incorporata la società Innoplace Srl, società a socio unico, interamente partecipata da Iren Rinnovabili Spa, atto del 17/06/2015 iscritto al registro delle imprese della CCIAA di Reggio Emilia il 24/06/2015 avente effetto dall'1/7/2015, data dell'ultima delle iscrizioni dell'atto di fusione prescritte dall'art. 2504 codice civile. Il capitale sociale della società incorporante, pari ad € 120.000,00 non ha subito alcuna variazione al servizio della fusione; il patrimonio netto della società Innoplace Srl è stato interamente imputato ad una riserva iscritta nel patrimonio della società incorporante. A partire da tale data il Comune di Reggio Emilia ha perso la sua qualifica di socio unico mantenendo una quota del 70.

Con atto a Ministero Notaio Baja rep.2.844/1.980 depositato al Registro Imprese di Reggio Emilia in data 24/2/2016 iscritto in pari data è stata approvata la proposta di aumento inscindibile del capitale sociale per l'importo di euro 2.628.000,00 e pertanto da euro 120.000,00 ad euro 2.748.000,00, mediante conferimento in denaro senza sovrapprezzo, con emissione di 26.280 azioni ordinarie del valore nominale di euro 100,00 ciascuna, riservando detto aumento di capitale in sottoscrizione ai soci in misura fra loro non proporzionale ed in particolare per 20 azioni, pari a un valore nominale complessivo di euro 2.000,00, al socio "Comune di Reggio Emilia" e per 26.260 azioni, pari a un valore nominale complessivo di euro 2.626.000,00, al socio "Iren Rinnovabili S.p.A."; con assegnazione delle azioni di nuova emissione in misura non proporzionale alla sottoscrizione e precisamente: a favore del socio "Comune di Reggio Emilia" per il 70% e a favore del socio "Iren Rinnovabili S.p.A." per il 30%

Con deliberazione a ministero Notaio Baja Guarienti in Reggio Emilia verbalizzata in data 1 giugno 2016, repertorio n. 3.279/2.272, registrata a Reggio Emilia in data 10 giugno 2016 al n. 8283 il capitale è stato aumentato da euro 2.748.000,00, ad euro 15.700.000,00, e quindi per euro 12.952.000,00;

con deliberazione a ministero Notaio Baja Guarienti in Reggio Emilia in data 25 luglio 2017, repertorio n. 4.851/3.388, registrata a Reggio Emilia in data 3 agosto 2017 al n. 11717 il capitale è stato aumentato per ulteriori euro 2.002.000,00 ;

con deliberazione a ministero Notaio Baja Guarienti in Reggio Emilia in data 7 dicembre 2017, repertorio n. 5.375/3.710, registrata a Reggio Emilia in data 11 dicembre 2017 al n. 17266 il capitale è stato aumentato per ulteriori euro 2.742.000,00

Ognuno dei tre aumenti di capitale è stato deliberato o successivamente modificato prevedendo l'assegnazione delle azioni sottoscritte in misura non proporzionale e pertanto rispettivamente del 70% (settanta per cento) a favore del socio "Comune di Reggio nell'Emilia" e del 30% (trenta per cento) a favore del socio "Iren Rinnovabili s.p.a."

Per ciascuno dei suddetti aumenti di capitale è stato concesso ai soci un termine di anni 3 (tre), pari a giorni 1.095 (millenovantacinque), a decorrere dall'iscrizione della delibera di assemblea straordinaria del 1° giugno 2016 nel Registro delle Imprese, per l'esercizio del diritto di opzione, con facoltà per i soci di sottoscrivere e liberare ciascun aumento di capitale in più tranches con sottoscrizioni successive e di liberare ciascun aumento di capitale soltanto in parte. Per ciascun aumento è stato infine stabilito che ciascuna dichiarazione di sottoscrizione del capitale sarebbe stata immediatamente efficace, anche prima del termine finale di esercizio dell'opzione e prima della integrale sottoscrizione dell'aumento deliberato. A seguito di diverse sottoscrizioni, alla data del 7/12/2017 il capitale sociale deliberato per un importo complessivo di euro 20.444.000,00 era sottoscritto e versato per euro 10.022.000,00.

Con atto del 21/5/2018 a Ministero Notaio Baja rep. 5.988/4.086 depositato al Registro Imprese di Reggio Emilia in data 29/5/2018 iscritto in data 1/6/2018 e registrato a Reggio Emilia in data 29/5/2018 al numero 7876 la società a seguito della redazione di una situazione patrimoniale al 31/3/2018 dalla quale emergevano perdite portate a nuovo ed una perdita di periodo, relativa al primo trimestre 2018, la società deliberato di ridurre il capitale sociale per pari importo alle perdite complessivamente rilevate e pertanto, al netto delle riserve esistenti, ha portato quindi il capitale sociale sottoscritto e versato da euro 10.022.000,00 ad euro 2.726.879,00, di stabilire che tutte le azioni emesse dalla società siano prive di valore nominale e pertanto non più del valore nominale di euro 100,00 ciascuna, di modificare il numero delle azioni attualmente in circolazione, portandolo dalle attuali complessive 100.220 a complessive 100.000, di cui 70.000 appartenenti al socio Comune di Reggio nell'Emilia e 30.000 appartenenti al socio Iren Rinnovabili s.p.a.. Tale assemblea ha dato atto che, in conseguenza di tale riduzione di capitale sociale, l'importo complessivo del capitale sociale deliberato ammonta ad euro

13.148.879,00 (cioè 20.444.000,00 – 7.295.121,00, ovvero 2.726.879,00+ 5.678.000,00 + 2.002.000,00 + 2.742.000,00);

In data 3/12/2018 mediante comunicazione PEC il socio Comune di Reggio Emilia ha trasmesso propria comunicazione protocollo P.G. n. PG 2018/0153095 con la quale comunicava di sottoscrivere ad ogni effetto di legge l'aumento di capitale di euro 3.860.679,31 e che pertanto in data 7/12/2018 (data di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia della relativa comunicazione) si è perfezionata una tranche dell'aumento del capitale sociale, per l'importo di euro 3.860.679,31 che di conseguenza è stato aumentato da euro 2.726.879,00 ad euro 6.587.558,31; tale aumento, così come stabilito nel verbale del 21/5/2018, avviene senza emissione di nuove azioni, ma con conseguente aumento del "valore nominale inespresso" tenuto conto che le azioni emesse dalla società sono prive di valore nominale e che le azioni complessive restano 100.000, di cui 70.000 appartenenti al socio Comune di Reggio nell'Emilia e 30.000 appartenenti al socio Iren Rinnovabili s.p.a.;

Con atto a ministero Notaio Baja Guarienti in Reggio Emilia in data 19 febbraio 2019, repertorio n. 7.163/4.864, registrata a Reggio Emilia in data 22 febbraio 2019 al n. 2813 è stato deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, alla pari, per euro 1.502.000,00 e pertanto da euro 13.148.879,00 ad euro 14.650.879,00 di capitale sociale deliberato, mediante conferimento in denaro, senza sovrapprezzo concedendo ai soci un termine di 4 (quattro) anni, pari a giorni 1.460, decorrente dall'iscrizione della delibera di assemblea straordinaria del 1 giugno 2016 nel competente Registro delle Imprese, per l'esercizio del diritto di opzione

In data 9/12/2019 mediante comunicazione PEC il socio Comune di Reggio Emilia ha trasmesso propria comunicazione protocollo P.G. 2019/0221578 con la quale comunicava di sottoscrivere ad ogni effetto di legge l'aumento di capitale di euro 5.635.021,79 avendo già eseguito il versamento in denaro con accrediti effettuati nel 2019.

Pertanto in data 11/12/2019 (data di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia della relativa comunicazione) si è perfezionata una tranche dell'aumento del capitale sociale, per l'importo di euro 5.635.021,79 e di conseguenza è stato aumentato da euro 6.587.558,31 ad euro 12.222.580,10; tale aumento, così come stabilito nei successivi verbali, avviene senza emissione di nuove azioni, ma con conseguente aumento del "valore nominale inespresso" tenuto conto che le azioni emesse dalla società sono prive di valore nominale e che le azioni complessive restano 100.000, di cui 70.000 appartenenti al socio Comune di Reggio nell'Emilia e 30.000 appartenenti al socio Iren Rinnovabili s.p.a. (ora Iren Smart Solutions Spa);

Con verbale di assemblea straordinaria del 22/12/2021 a ministero notaio Baja Guarienti rep.11.760/7.837 STU Reggiane spa ha deliberato di concedere ai soci della società un termine di 7 (sette) anni, pari a giorni 2555, decorrente dall'iscrizione della delibera di assemblea straordinaria del 1 giugno 2016 nel competente Registro delle Imprese, per l'esercizio del diritto di opzione per la sottoscrizione e la liberazione degli aumenti di capitale oggetto delle deliberazioni assunte nell'assemblea straordinaria della società in data 1 giugno 2016, nell'assemblea straordinaria della società in data 25 luglio 2017, nell'assemblea straordinaria della società in data 7 dicembre 2017 e nell'assemblea straordinaria della società del 19 febbraio 2019, così modificate e integrate dalle deliberazioni assunte nell'assemblea straordinaria del 7 dicembre 2017 e in quella del 21 maggio 2018, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2438 del codice civile.

In data 21/3/2022 mediante comunicazione PEC il socio **Comune di Reggio Emilia** ha trasmesso propria comunicazione protocollo P.G. 2022/0071525 con la quale comunicava di sottoscrivere ad ogni effetto di legge l'aumento di capitale di euro 797.500,00 avendo già eseguito il versamento in denaro con accrediti effettuati nel 2021.

Pertanto in data 25/03/2022 (data di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia della relativa comunicazione) si è perfezionata una tranche dell'aumento del capitale sociale, per l'importo di euro di euro 797.500,00 (settecentonovantasettemilacinquecento/00) che di conseguenza è stato aumentato da euro 12.222.580,10 ad euro 13.020.080,10; tale aumento, così come stabilito nei successivi verbali, avviene senza emissione di nuove azioni, ma con conseguente aumento del "valore nominale inespresso" tenuto conto che le azioni emesse dalla società sono prive di valore nominale e che le

azioni complessive restano 100.000, di cui 70.000 appartenenti al socio Comune di Reggio nell'Emilia e 30.000 appartenenti al socio Iren Rinnovabili s.p.a. (ora Iren Smart Solutions Spa).

In data 20/12/2022 mediante comunicazione PEC il socio Comune di Reggio Emilia ha trasmesso propria comunicazione protocollo P.G. 2022/0296510 con la quale comunicava di sottoscrivere ad ogni effetto di legge l'aumento di capitale di euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00) avendo già eseguito il versamento in denaro con accredito in data 19/10/2022

Pertanto in data 10/1/2023 (data di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia della relativa comunicazione) si è perfezionata una tranche dell'aumento del capitale sociale, per l'importo di euro di euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00) che di conseguenza è stato aumentato da euro 13.020.080,10 ad euro 13.770.080,10; tale aumento, così come stabilito nei successivi verbali, avviene senza emissione di nuove azioni, ma con conseguente aumento del "valore nominale inespresso" tenuto conto che le azioni emesse dalla società sono prive di valore nominale e che le azioni complessive restano 100.000, di cui 70.000 appartenenti al socio Comune di Reggio nell'Emilia e 30.000 appartenenti al socio Iren Rinnovabili s.p.a. (ora Iren Smart Solutions Spa).

Con atto del ministero Notaio Baja Guarienti in Reggio Emilia in data 27 settembre 2023, repertorio n. 15.090/9.734, registrata a Reggio Emilia in data 17/10/2023 al n. 15.065 è stato deliberato

- di aumentare il capitale sociale a pagamento, alla pari, per euro 3.002.000,00 (tremilioniduemila virgola zero zero) e pertanto da euro 14.650.879,00 (quattordicimilioniseicentocinquantamilaottocentottantanove virgola zero zero) di **capitale sociale deliberato**, a euro 17.652.879,00 (diciassettemilioniseicentocinquantaduemila ottocentottantanove virgola zero zero), mediante conferimento in denaro, senza sovrapprezzo,
- di offrire direttamente detto aumento di capitale in opzione ai soci per la sottoscrizione da parte loro, come proposto dal presidente, in misura fra loro non proporzionale e in particolare per un prezzo di emissione complessivo pari a euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) riservato al socio "Iren Smart Solutions s.p.a." e per un prezzo di emissione complessivo pari a euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero) riservato al socio "Comune di Reggio nell'Emilia", ma che la modifica in aumento del valore nominale inespresso delle azioni possedute avvenga in misura non proporzionale alla sottoscrizione e precisamente:
 - = a favore del socio "Comune di Reggio nell'Emilia" per un valore nominale complessivo pari ad euro 2.101.400,00 (duemilionicentounomilaquattrocento virgola zero zero), corrispondente al 70% (settanta per cento) del valore nominale complessivo dell'aumento di capitale;
 - = a favore del socio " Iren Smart Solutions s.p.a." per un aumento del valore nominale inespresso complessivo pari a euro 900.600,00 (novecentomilaseicento virgola zero zero), corrispondente al 30% (trenta per cento) del valore nominale complessivo dell'aumento di capitale;
 - - di concedere ai soci un termine di 8 (otto) anni, pari a giorni 2.922 (duemilanovecentoventidue), decorrente dall'iscrizione della delibera di assemblea straordinaria del 1 giugno 2016 nel competente registro delle imprese, per l'esercizio
 - del diritto di opzione;

E' stato concesso ai soci un termine di 4 (quattro) anni, pari a giorni 1.460 (millequattrocentosessanta), decorrente dall'iscrizione della delibera di assemblea straordinaria del 1 giugno 2016 nel competente Registro delle Imprese, per l'esercizio del diritto di opzione poi modificato con successiva deliberazione dell'assemblea straordinaria in data 22 dicembre 2021 e ulteriore successiva deliberazione del 18 aprile 2023, **in un termine di 8 (otto) anni, pari a giorni 2.922 (duemilanovecentonventidue)**, decorrente dall'iscrizione della delibera di assemblea straordinaria del 1 giugno 2016 nel competente Registro delle Imprese, per l'esercizio del diritto di opzione per la sottoscrizione e liberazione degli aumenti di capitale oggetto delle deliberazioni assunte nell'assemblea straordinaria della società in data 1 giugno 2016, nell'assemblea straordinaria della società in data 25 luglio 2017, nell'assemblea straordinaria della

società in data 7 dicembre 2017, nell'assemblea straordinaria della società del 19 febbraio 2019, così modificate e integrate dalle deliberazioni assunte nell'assemblea straordinaria del 7 dicembre 2017 e in quella del 21 maggio 2018, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2438 del codice civile.

In data 14/12/2023 mediante comunicazione PEC il socio **Comune di Reggio Emilia** ha trasmesso propria comunicazione protocollo P.G. 2023/0300249 con la quale comunicava di sottoscrivere ad ogni effetto di legge l'aumento di capitale di *euro 3.000.000,00 (tremilioni/00)* avendo già eseguito il versamento in denaro con accredito in data 6/10/2023

Pertanto in data 22/12/2023 (data di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia della relativa comunicazione) si è perfezionata una tranche dell'aumento del capitale sociale, per l'importo di euro *di euro 3.000.000,00 (tremilioni/00)* che di conseguenza è stato aumentato da euro **13.770.080,10** ad euro **16.770.080,10**; tale aumento, così come stabilito nei successivi verbali, avviene senza emissione di nuove azioni, ma con conseguente aumento del "valore nominale inespresso" tenuto conto che le azioni emesse dalla società **sono prive di valore nominale** e che le azioni complessive restano 100.000, di cui 70.000 appartenenti al socio Comune di Reggio nell'Emilia e 30.000 appartenenti al socio Iren Rinnovabili s.p.a. (ora Iren Smart Solutions Spa);

- che tale aumento di valore nominale *euro 3.000.000,00 (tremilioni/00)* viene assegnato in misura non proporzionale alla sottoscrizione e precisamente:
 - a favore del socio "Comune di Reggio Emilia" per euro 2.100.000,00
 - a favore del socio "Iren Rinnovabili S.p.A." (ora Iren Smart Solutions Spa) per 900.000,00

Tutto ciò premesso con effetto dal 22/12/2023 (data di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia della relativa comunicazione)

- le azioni della società STU REGGIANE SPA appartengono ai soci nelle seguenti proporzioni:
 - = Comune di Reggio Emilia, 70.000 azioni dal valore inespresso per un valore nominale di euro 11.739.056,07 (undicimilionisettescentotrentanovemilacinquantasei/07),
 - = Iren Smart Solutions Spa, 30.000 azioni dal valore nominale inespresso per un valore nominale di 5.031.024,03 (cinquemilionitrentunomilaventiquattro /03).

Che in data 16/1/2026 mediante comunicazione PEC il socio **Comune di Reggio Emilia** ha trasmesso propria comunicazione protocollo P.G PG 2026/0011813 con la quale comunicava di sottoscrivere ad ogni effetto di legge l'aumento di capitale di *euro 600.000,00 (seicentomila/00)* avendo già eseguito il versamento in denaro con accredito in data 29/12/2025

Che pertanto in data 27/1/2026 (data di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia della relativa comunicazione) si è perfezionata una tranche dell'aumento del capitale sociale, per l'importo di euro *di euro 600.000,00 (seicentomila/00)* che di conseguenza è stato aumentato da euro **16.770.080,10** ad euro **17.370.080,10**; tale aumento, così come stabilito nei successivi verbali, avviene senza emissione di nuove azioni, ma con conseguente aumento del "valore nominale inespresso" tenuto conto che le azioni emesse dalla società **sono prive di valore nominale** e che le azioni complessive restano 100.000, di cui 70.000 appartenenti al socio Comune di Reggio nell'Emilia e 30.000 appartenenti al socio Iren Rinnovabili s.p.a. (ora Iren Smart Solutions Spa);

Che tale aumento di valore nominale *euro 600.000,00 (seicentomila/00)* viene assegnato in misura non proporzionale alla sottoscrizione e precisamente:

- a favore del socio "Comune di Reggio Emilia" per euro 4.200.000,00
- a favore del socio "Iren Rinnovabili S.p.A." (ora Iren Smart Solutions Spa) per 1.800.000,00

Tutto ciò premesso con effetto dal 27/1/2026 (data di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia della relativa comunicazione)

- le azioni della società STU REGGIANE SPA appartengono ai soci nelle seguenti proporzioni:
 - = Comune di Reggio Emilia, 70.000 azioni dal valore inespresso per un valore nominale di euro 12.159.056,07 (dodicimilionicentcinquantanovemilacinquantasei/07),
 - = Iren Smart Solutions Spa, 30.000 azioni dal valore nominale inespresso per un valore nominale di 5.211.024,03 (cinquemilioniduecentoundicimilaventiquattro /03).

Pertanto, alla data odierna il capitale sociale deliberato risulta essere di euro 17.652.879,10 sottoscritto e versato per euro 17.370.080,10

Con atto del 24/6/2021 a Ministero Notaio Baja rep. 10.856/7.227 registrato a Reggio Emilia in data 7/7/2021 al numero 11714 la società ha deliberato di modificare la propria denominazione in “STU Reggiane s.p.a.” ed ha ampliato il proprio oggetto sociale al fine di avere una attrezzatura statutaria che le consenta di continuare a rappresentare uno strumento adeguato per le politiche di riqualificazione e rigenerazione urbana del territorio, politiche che devono necessariamente affiancare agli interventi diretti su aree puntuali, se del caso sorretti da finanziamenti pubblici, un lavoro costante di promozione territoriale volta a valorizzare l’attrattività del territorio e l’insediamento in contesti non espansivi, ma di riuso, rigenerazione, recupero, riqualificazione.

La società ha acquisito il compendio immobiliare relativo ai capannoni 17 e 18 da Fantuzzi Immobiliare srl in liquidazione mediante atto di cessione volontaria in luogo di esproprio, registrato a Reggio Emilia il 18/04/2017 al n° 5450; tale compendio immobiliare era inizialmente detenuto in forza del contratto preliminare di compravendita connesso a contratto di locazione ultranovennale stipulato tra Iren Rinnovabili Spa e Fantuzzi Immobiliare Srl in liquidazione in data 12/03/2015.

La società ha acquisito il compendio immobiliare identificato come Capannone 15 acquisito da Fantuzzi Immobiliare srl in liquidazione mediante atto di cessione volontaria in luogo di esproprio del 21/5/2021 a ministero notaio Baja Guarienti rep 10.532/7.104, registrato a Reggio Emilia il 18/06/2021 al n° 10324; tali immobili erano detenuti inizialmente in forza del contratto preliminare di compravendita connesso a contratto di locazione ultranovennale stipulato tra Stu Reggiane Spa e Fantuzzi Immobiliare Srl in liquidazione in data 23/02/2018; su tale bene si stanno svolgendo i lavori di riqualificazione e progettazione ai fini della vendita degli immobili che in precedenza erano iscritti come incrementi su beni di terzi.

Nel corso del 2022 è stato sottoscritto un nuovo contratto di “*rent to buy*” in data 12 maggio 2022 avente ad oggetto un immobile di proprietà di Fantuzzi Immobiliare srl in liquidazione sito in via Vasco Agosti denominato “Palazzina M”; l’immobile è stato acquisito al fine di effettuare 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.

Nel corso del 2024 STU ha venduto gran parte degli immobili del capannone 17 e del capannone 15 B-C siano esse in vendita o in locazione. STU ha alienato al Comune di Reggio Emilia la cosiddetta “cattedrale” all’interno del capannone 17, la quale è oggetto di opere di ristrutturazione e riqualificazione da parte dell’acquirente Comune di Reggio Emilia in modo diretto senza l’intervento di STU. Sono stati alienati, tra gli altri gli immobili del capannone 17 all’ordine degli Architetti, all’ordine degli ingegneri ed all’ordine dei dottori commercialisti. Nell’anno 2024 è stato pure alienato il capannone 15 C, sede del quarto polo universitario UNIMORE di Reggio Emilia. Le due unità immobiliari poste nel capannone 15 B sono state entrambe poste in locazione.

L’anno 2025 è stato caratterizzato dalla vendita dei due immobili all’interno del capannone 18 che erano ancora nelle rimanenze finali di STU Reggiane. In particolare nel mese di gennaio 2025 è stata alienato un immobile a Webranking srl ed in dicembre 2025 Alfa Solution SpA ha “riscattato anticipatamente”

l'immobile che deteneva con contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto (*rent to buy*) stipulato nel febbraio 2020. La decisione di anticipare tale riscatto è stata concordata con il cliente tenuto conto delle reciproche necessità e convenienze; la liquidità ottenuta ha consentito di rimborsare in misura consistente il debito finanziario (mediante rimborso di quota parte del mutuo ipotecario e del finanziamento soci) migliorando la situazione finanziaria della società per il venir meno degli oneri finanziari. Tale introito ha consentito altresì a STU Reggiane di assorbire anche la diluita tempistica di completamento della sottoscrizione e versamento dell'aumento di capitale sociale da parte del Comune di Reggio Emilia, dovuta a sua volta al tardivo versamento da parte del MIT, che si è completato nel primo semestre dell'anno 2026 .

Tali vendite hanno esaurito la disponibilità degli immobili del capannone 18, salvo un piccolo residuo di edificabilità.

Nel capannone 17 sono proseguiti i contratti di locazione in essere ed a tale riguardo si segnala che nel mese di Marzo 2026 si è perfezionata la vendita a Credem dell'immobile dallo stesso detenuto in locazione. Non occorre sottolineare l'importanza che un player come Credem abbia deciso di investire nel Parco Innovazione in modo così importante con l'intenzione di divenire propulsore per attività di formazione ed innovazione all'interno del Parco.

Parimenti sono proseguite le locazioni nel capannone 15 C.

Discorso a parte merita il capannone 15 A che era stato promesso in vendita a Pallacanestro Reggiana la quale, come anche evidenziato dagli organi di stampa ha mutato i propri orientamenti riguardo il progetto di realizzazione della "casa Biancorossa". STU Reggiane ha adempiuto ai propri obblighi contenuti nel preliminare (la bonifica del sito è del tutto completata) e si ritiene estranea alla scelta di non dare corso al preliminare da parte della controparte con la quale è in essere un contenzioso legale i cui esiti non sono ancora certi.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere occorre segnalare che STU sta portando avanti la realizzazione delle cosiddette Ramble Nord e Sud; la realizzazione di tale infrastruttura/giardino darà ampio respiro alla zona, che si estenderà fino a via Agosti. L'intera opera è finanziata dal Comune di Reggio Emilia e dalla Regione Emilia-Romagna e da tale progetto non emergono necessità finanziarie.

Da segnalare la fissazione delle basi e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la nuova attività di STU Reggiane di agenzia di affari ai sensi dell'articolo 115 TULPS per lo sviluppo e la promozione, senza costruzione, di progetti immobiliari di riqualificazione e rigenerazione urbana su proprietà di terzi in ambiti classificati dagli strumenti di pianificazione urbanistica, anche tramite reperimento di mezzi tecnici e fisici per la realizzazione di unità immobiliari destinate alla vendita o all'utilizzo proprio, con particolare riferimento ai quadranti ancora da rigenerare, grazie alla sottoscrizione di un *term sheet* di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 legge 241/1990 area "ex officine meccaniche reggiane" riassumendo i principali termini di un assetto negoziale che assumerà veste di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 legge 241/1990 tra STU Reggiane s.p.a., Immobiliare Fantuzzi S.r.l. e i- resales S.r.l.

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società alla data del 29/5/2026 è il seguente:

1. Comune di Reggio nell'Emilia con sede in Reggio nell'Emilia, Piazza Prampolini 1, codice fiscale 00145920351, ente costituito in Italia, n.ro 70.000 azioni prive di valore nominale per un totale di nominali euro 12.159.056.07 (sottoscritti e versati per euro 12.159.056.07), pari al 70% del capitale sociale indirizzo PEC: comune.reggioemilia@cert.provincia.re.it
2. "IREN SMART SOLUTIONS S.p.A." con sede legale in Reggio nell'Emilia (RE), via Nubi da Magellano n.30, codice fiscale , partita IVA e numero iscrizione al Registro Imprese di Reggio nell'Emilia: 02184890354 (R.E.A. 259169), capitale sociale 2.596.721,00 i.v. n.ro 30.000

azioni prive di valore nominale per un totale di nominali euro 5.211.024,03 (sottoscritti e versati per euro 5.211.024,03 pari al 30% del capitale sociale indirizzo PEC: IRENSMARTSOLUTIONS@PEC.GRUPPOIREN.IT

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da C.d.A. nominato con delibera assembleare in data 17 giugno 2025, e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/27 ed è composto da:

Lucia Savini nata a Boretto (RE) il giorno 26 marzo 1961, residente in Boretto (RE) alla via Roma 26/A, codice fiscale SVN LCU 61C66 A988X;

Roberto Rabitti nato a Reggio Emilia il 20 giugno 1960 ivi residente in via Degli incerti Tocci 13, C.F.RBTRRT60H20H223T;

Luca Torri, nato a Castelnovo né Monti (RE) il giorno 16 aprile 1965, residente in Reggio nell'Emilia (RE), codice fiscale TRR LCU 65D16 C219R;

L'assemblea del 18.4.2023 ha deliberato di nominare un institore per una durata di 6 anni nella persona di Luca Torri, la cui accettazione dell'incarico deve essere formalizzata mediante una procura notarile.

Il consiglio di Amministrazione nella seduta del 7.6.2023 ha individuato e determinato il contratto di lavoro dell'institore e revocato i poteri da amministratore delegato con effetto dalla accettazione della carica di institore.

Luca Torri ha accettato la carica di institore davanti al notaio Baja Guarienti in data 22.6.2023 e, con effetto dalla data di iscrizione di tale procura (del giorno 22.6.2023 rep. 14.692 rep 9.496 iscritta il 28/6/2023), è nominato e costituito institore e procuratore della Società, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2203 e seguenti del codice civile, nonché di cui all'articolo 77 del codice di procedura civile; pertanto dalla data del 28/6/2023 ed anche alla data di redazione della presente relazione Luca Torri ricopre la carica di consigliere (senza deleghe) nonché institore e "RAPPRESENTANTE DELL'IMPRESA".

ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale nominato con delibera assembleare in data 17 giugno 2025 e ha scadenza all'approvazione del bilancio al 31/12/2026 e da un revisore Unico revisore rinnovato con delibera assembleare in data 14 aprile 2025 ed in carico fino alla data di approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2026.

COLLEGIO SINDACALE

dott. Beltrami Alessandro, nato a Reggio Emilia (RE) il 27/03/1971, Codice fiscale: BLTLSN71C27H223U con domicilio Reggio Emilia (RE) via Filippo Re 3 iscritto al Registro dei Revisori Legali al nr. 128397 pubblicato in G.U n. 18/4/2003, presidente del collegio sindacale

dott.ssa Fedolfi Elena, nata a Scandiano (RE) il 12/02/1976, Codice fiscale: FDLLNE76B52I496Z, con domicilio in Scandiano (Re) via Brugnoletta 19/1 iscritto al Registro dei Revisori Legali al nr. 137122 pubblicato in G.U n. 29/7/2005, sindaco effettivo;

dott. Guido Prati nato a Reggio Emilia il 18/11/1965 Codice fiscale: PRTGDU65S18H223K con domicilio VIA EMILIA S. STEFANO, 27 - 42121 - REGGIO NELL'EMILIA (RE) revisore legale iscritto al n.71421 (DM 25 maggio 1999 G.U. n.45 del 08/06/1999),, sindaco effettivo;

dott.ssa Ilaria Pingani, nata a Montecchio Emilia (RE) il 14/02/1989 C.F. PNG LRI 89B54 F463 X Iscritta all'Albo Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di REGGIO EMILIA NR. 847/A iscritta al Registro dei Revisori Legali al nr. 176664 pubblicato in G.U n. 35 DEL 03/05/2016 con domicilio Studio e per la carica: Via Ienza, 38, 42026 Canossa (RE), sindaco supplente;

dott.ssa Romina Bellelli, nata a Reggio Emilia il 15/10/1974 Codice fiscale: RMNBLL74R55H223U con domicilio Castelnovo Di Sotto (RE) Via Repubblica 7/C revisore legale iscritto al n.125821 (DM 23 luglio 2002 G.U.R.I. n.60 del 30 luglio 2002), sindaco supplente;

REVISORE UNICO:

dott.ssa Montanari Chiara nata a Carpi (MO) il 14/2/1978, C.F. MNTCHR78B54B819G con domicilio in viale Guido Fassi 23 carpi (MO) iscritta al Registro Revisori legali al numero 137356, con DM del 19/7/2005 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.60 del 29/7/2005

La revisione è affidata al Revisore Unico.

5. IL PERSONALE.

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/25 è la seguente:

N.ro 1 dipendente in carica.

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2025.

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

6.1. ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e tre precedenti).

	2025	2024	2023	2022
stato patrimoniale				
Margini				
Margini di tesoreria	- 1.235.983	- 2.028.303	- 13.586.059	- 3.820.882
Margini secondario di struttura	6.603.441	11.781.685	8.486.811	15.067.507
Margini di disponibilità	6.603.441	11.781.685	8.486.811	15.067.507
indici				

Indice di liquidità		0,61	0,55	0,27	0,58
Indice di diponibilità		3,08	3,60	1,46	2,66
Indice di copertura delle immobilizzazioni		1,34	1,44	1,33	1,39
Indipendenza finanziaria		0,77	0,65	0,46	0,45
Leverage		1,30	1,54	2,16	2,21
Conto Economico					
Margini					
Margine Operativo Lordo (MOL)	-	1.149.456,00	3.015.579,00	308.293,00	- 178.406,00
Risultato operativo (EBIT)	-	1.853.706,00	845.237,00	583.253,00	252.046,00
Indici					
Return On Equity (ROE)		-12,50%	0,27%	0,20%	0,37%
Return on Investment (ROI)		-8,43%	3,08%	0,74%	-0,50%
Return on Sales (ROS)		-29,96%	6,46%	73,15%	652,34%
Altri indici ed Indicatori					
Indice di rotazione del capitale (ROT)		0,27	0,44	0,02	0,00
Rapporto tra PFN e EBITDA	-	1,16	0,87	13,19	25,61
Rapporto D/E (Debt senza fin soci/Equity)	-	0,02	0,11	0,38	0,37
Rapporto oneri finanziari su MOL	-	0,32	0,16	1,78	- 0,99

Si segnala che gli indicatori, tenuto conto della particolare caratteristica della Società di Trasformazione Urbana, dei fini da essa perseguiti e, soprattutto, dalla modalità di finanziamento decisa, hanno una significatività limitata, in particolare quelli di carattere economico. A causa di due fattori:

- il primo a motivo del fatto che limitatamente all'intervento definito "piano Città", il finanziamento dell'opera da parte dei soci avviene mediante aumenti di capitale sociale, scelta obbligata visto il partenariato pubblico-privato dell'opera, scelta che ha portato e porterà a cospicui aumenti di capitale sociale (talvolta in passato abbattuti da perdite di bilancio) e pertanto ad un non sempre completo equilibrio di conto economico a fronte di completo un equilibrio finanziario
- il secondo motivo risiede nel fatto che prima della modifica convenzionale tra Comune di Reggio Emilia e STU del dicembre 2018 sussisteva un disequilibrio a livello di conto economico a causa della cessione delle opere pubbliche di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali. Tale disequilibrio economico rende non del tutto significativi alcuni indici.

Nel contesto definito dalla assunzione degli impegni e dalla individuazione degli obiettivi convenzionali tra Comune e STU (assoggettati questi a condizione sospensiva), funzionali, una volta che detta condizione si sia avverata, a dar corso alle attività volte ad assicurare continuità e tempestività, tramite idoneo apporto finanziario, alla realizzazione degli Interventi di interesse pubblico previsti dal Progetto e dal PRU_IP-Bando Periferie, da attuarsi da parte di STU Reggiane con particolare anche se non esclusivo riguardo, in termini di priorità cronologica, agli Interventi di cui al comma 39.1 del punto 39.) della convenzione, si è reso tecnicamente necessario ridefinire anche le previsioni contenute nella Convenzione STU2 precedentemente in essere (nonché le previsioni degli atti ad esse conseguenti) aventi ad oggetto la cessione delle opere pubbliche di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali (sub specie di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di opere per migliorare e riequilibrare ecologicamente l'ambiente urbano, ai sensi degli articoli A-23 e A-25 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20) realizzate da STU nel comparto PRU_IP-1a grazie all'apporto del conferimento a capitale da parte del Comune delle risorse derivanti dal Finanziamento CVU e dal Finanziamento DUP; Tale ridefinizione, si rende tra il resto necessaria: (i) per ragioni di omogeneità con quanto prefigurato ai punti da 36. a 41. Della convenzione, in relazione alle azioni dirette del Comune nel percorso di finanziamento del Progetto degli Interventi previsti dal PRU_IP-Bando Periferie, Interventi che focalizzano ulteriormente il ruolo di STU Reggiane quale motore della rigenerazione urbana dell'Ambito Santa Croce-Reggiane sulla base di un rapporto tipico, definito normativamente

dall'articolo 120 TUEL e dall'articolo 6 della legge regionale 19/1998, ad ogni effetto qualificabile come prestazione di servizi; (ii) per attribuire all'assetto convenzionale che disciplina l'attuazione del PRU_IP-1a la migliore coerenza con la causa concreta e con l'effettivo equilibrio sinallagmatico sottesi al rapporto tra Comune e STU, causa ed equilibrio caratterizzati dal fatto che il Comune ha conferito e conferisce a capitale sociale della STU il Finanziamento CVU e il Finanziamento DUP anche in funzione della realizzazione e della cessione, da parte di STU, nel perseguimento del proprio oggetto sociale, delle opere pubbliche e degli interventi pubblici previsti dal Piano Città e dal POR-FESR della Regione, realizzazione e cessione che (analogamente a quanto convenzionalmente si prevede con il Terzo Addendum per i contributi in conto investimenti che verranno erogati per la realizzazione degli Interventi del PRU_IP-Bando Periferie), si qualificano come retrocessione al Comune, pro quota, del contributo in conto investimenti conferito quale capitale sociale, per importi coincidenti con il costo, a valore contabile, sostenuto dalla STU per la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali previste dal PRU_IP-1a; (iii) per disciplinare in modo tecnicamente e giuridicamente corretto, riequilibrandolo, il rapporto di retrocessione al Comune delle opere pubbliche e delle dotazioni territoriali realizzate utilizzando contributi erogati in favore del Comune dal MIT e dalla Regione, facendo in modo che, una volta perfezionata la retrocessione in favore del Comune delle opere riqualficate, non residui un credito del Comune nei confronti di STU, a titolo di partecipazione al capitale sociale, per importo corrispondente alla quota parte del contributo statale e regionale destinato alla riqualficazione delle opere effettivamente retrocesse al Comune;

Al fine di consentire che il riequilibrio sinallagmatico avvenga uno actu e garantisca l'assoluta perequazione delle rispettive posizioni di debito e credito, alla retrocessione delle opere pubbliche di cui ai precedenti punti. Si procederà tramite la sottoposizione all'assemblea di STU Reggiane s.p.a. di deliberazione avente ad oggetto una riduzione volontaria del capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2445 codice civile, riservata al Comune di Reggio Emilia, da liquidarsi da parte della STU in natura tramite l'assegnazione delle opere pubbliche di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali la cui realizzazione è prevista dal PRU_IP-1a fruendo, anche, del Finanziamento CVU e del Finanziamento DUP.

La retrocessione di tali opere e beni è possibile solo una volta terminato l'aumento di capitale deliberato inizialmente nel 2016, ma le interlocuzioni con il comune sono iniziate già nell'anno 2024.

Si può affermare che la società ben patrimonializzata grazie ad un capitale proprio significativo.

Per quanto riguarda l'indicatore per l'analisi prospettica:

Il PEF per il periodo 2026-2032 riporta al suo interno un prospetto di "cash flow" che mostra, per l'anno 2026, un flusso di cassa operativo (FCFO) positivo per 13,241 mln (cifra influenzata dalla "retrocessione" dei beni al comune per euro 13,084 mln che è poi compensata dall'importo di 12,806 mln di variazione del Patrimonio netto nel free Cash flow) e di un Free Cash flow (FCF) negativo di 406 mila euro.

La PFN (rinvenibile dallo stato patrimoniale) è negativa (debito) di 589 mila (rappresentato unicamente dall'accordo di dilazione con il comune di 1,397 milioni, oltre, naturalmente al saldo positivo bancario di 809 mila) e, con il passare degli anni, assume segno positivo (credito) nell'anno 2030 fino ad arrivare alla cifra finale di 7,530 mln a fine periodo.

Tale dinamica è influenzata in senso positivo dalla prevista nell'anno 2026 vendita del Capannone 17 (Credem) e dell'area acquistata all'asta e dal già citato incasso di euro 275 mila dell'ultima tranche dell'aumento di capitale sociale da parte del Comune di Reggio Emilia. La realizzazione della cosiddetta "rambla" non dovrebbe avere impatto in quanto per intero finanziata dal Comune di Reggio Emilia. Nell'anno 2026 è previsto l'estinzione del mutuo bancario (peraltro già avvenuta alla data di redazione della presente relazione).

6.1.2. Valutazione dei risultati.

Tenuto conto dei previsti ed illustrati mutamenti dell'attività caratteristica di STU Reggiane maggiormente orientata verso un apporto consulenziale e di sviluppo del settore e sempre meno "di costruzione" va via via a scemare la necessità di reperire finanza per colmare il "gap" finanziario tra attività di costruzione (e conseguente pagamento dei fornitori) e incasso dei beni realizzati. L'attività prevista ed i conseguenti flussi di cassa sono caratterizzati dal rimborso del mutuo ipotecario ed il sostenimento delle spese "di esercizio" di STU Reggiane riferite principalmente alla struttura ed al personale necessario per tale attività; tali flussi di cassa positivi derivano dalla gestione dei beni in e sub-locazione attiva e dai compensi per attività consulenziali e di sviluppo del quadrante. Le spese per le riqualifiche (Ramblas) si compensano con i contributi ricevuti in relazione ai medesimi interventi. Tenuto conto di quanto esposto e della estinzione dei debiti bancari è possibile affermare che STU abbia mantenuto in passato e mantenga oggi un equilibrio finanziario bilanciato.

7. CONCLUSIONI.

Le prospettive per l'anno 2026 vedono il Parco Innovazione quale consolidato polo di attrazione per diverse attività anche grazie alla attenta scelta degli acquirenti degli immobili che sono tutte entità di livello, elevato standing e prestigio e che stia diventando punto di riferimento al quale guarda la città. Terminata questa prima fase è ora possibile per STU concentrare i propri sforzi per lo sviluppo dell'intero quadrante all'interno del quale si colloca anche la CONVENZIONE per l'affidamento della gestione degli immobili denominati "CATTEDRALE" e "CAPANNONE 19", quest'ultimo sede del Tecnopolo di Reggio Emilia. Anche se buona parte degli sforzi di STU Reggiane dovrà concentrarsi sullo sviluppo degli ulteriori quadranti con un progetto da definire. Sulla base degli elementi attualmente disponibili e dell'attività di monitoraggio svolta ai sensi degli artt. 6, co. 2, e 14, co. 2-5, del d.lgs. 175/2016, l'organo amministrativo rileva che, allo stato e sulla base degli elementi informativi disponibili, non risultano evidenze di un rischio attuale di crisi aziendale della Società

Tenuto conto degli apporti prospettici da parte del Comune di Reggio Emilia attesi per l'anno 2026, , è possibile affermare che, in forza dei flussi finanziari derivanti dalla locazione e sublocazione degli immobili, dalla vendita degli immobili stessi e dai compensi per attività consulenziali e di sviluppo del quadrante si può ritenere che il rischio aziendale sia costantemente monitorato e gestito in modo proattivo dalla Società .

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

Ai sensi dell'art. 6, co. 3 del d.lgs. 175/2016:

"Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;*
- c) codici di condotta propri, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;*
- d) programmi di responsabilità sociale dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea".*

In base al co. 4:

“Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell’esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio”.

In base al co. 5:

“Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all’interno della relazione di cui al comma 4”.

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimenti Normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti Interni	La Società ha adottato 1) Regolamento per il reclutamento del personale approvato con deliberazione del consiglio di amministrazione e del 20 luglio 2017 2) Regolamento per il conferimento di incarichi professionali approvato con deliberazione del consiglio di amministrazione e del 1 marzo 2018	
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo		La Società in considerazione delle dimensioni della struttura organizzativa e dell’attività svolta, non si è dotata di una struttura di <i>internal audit</i> . La società, tuttavia, sta analizzando le dimostrazioni di interesse ricevute per istituire un Organo di vigilanza e costruire un M.O.G. ai sensi della L.231/2001.
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato (- Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012 per il periodo 2026-2028 con cda del 27/01/2026	
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale		Non si ritiene necessario adottare ulteriori strumenti

			integrativi
--	--	--	-------------

Di seguito si riportano gli indirizzi ricevuti da parte dei soci, descrivendo quelli portati a compimento nell'esercizio di riferimento; in particolare si riportano gli obiettivi e gli indicatori previsti nel Documento unico di programmazione del Comune di Reggio Emilia per il quinquennio 2025-2029 attribuiti a Stu Reggiane Spa e i risultati attesi per l'annualità 2026 :

STU REGGIANE

Descrizione: la società è stata costituita, con atto di Consiglio Comunale n. 175/42742 del 15/12/2014, ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18.08.2000 n. 267, dell'articolo 6 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19 e degli articoli 2325 e ss. del codice civile. Ha per oggetto la riqualificazione, il recupero e la rigenerazione urbana dell'Ambito di Riqualificazione "Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane" in attuazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana, dei Piani di Recupero e degli strumenti di riqualificazione urbana approvati dal Comune di Reggio Emilia. La STU è sottoposta ai poteri di direzione e coordinamento da parte del Comune di Reggio Emilia ed è soggetta alla sua supervisione per quanto attiene gli atti di gestione, in assenza di qualsivoglia autonomia decisionale in capo alla Società. Con atto notarile registrato in data 01/07/2015 è avvenuta la fusione per incorporazione della società Innoplac S.R.l. nella società STU Reggiane Spa.

Obiettivi e indicatori e risultati attesi 2026

ANTICORRUZIONE TRASPARENZA
Rispetto dell'applicazione della normativa anticorruzione/trasparenza secondo quanto previsto dall'aggiornamento al piano di prevenzione della corruzione del Comune di Reggio Emilia: - Produzione report di monitoraggio al 15/06 e al 30/11
OBIETTIVI DI REDDITIVITÀ
Garantire l'equilibrio economico di gestione e la sostenibilità finanziaria: - Approvazione e trasmissione del budget/preventivo economico 2026 con presentazione in apposita commissione entro e non oltre il 30/04/2026; - Approvazione dei flussi di cassa 2026 entro marzo 2026 finalizzato al monitoraggio di eventuali situazioni di rischio aziendale con presentazione in apposita commissione entro e non oltre il 30/04/2026; - Approvazione e trasmissione del preconsuntivo economico e dei flussi di cassa entro il 30/06 ed entro il 31/12.
OBIETTIVI DI ECONOMICITÀ
Contenimento dei costi di funzionamento con particolare riferimento a: costi per collaborazioni, consulenze, studi e ricerche; costi per promozione comunicazione pubblicità rappresentanza; altre spese di funzionamento (utenze, assicurazioni...): - Verifica stato d'avanzamento entro il 30/06 e il 31/12 e recepimento degli obiettivi in materia di contenimento dei costi di funzionamento e di personale nei documenti programmatori e contestuale pubblicazione nei siti internet delle società in ottemperanza dell'art 19 commi 6-7 del D.Lgs 175/2016;

- Trasmissione di relazione di verifica al 30.06 e al 31.12 con puntuale indicazione dei risparmi effettuati con riferimento al costo del personale e altri costi di funzionamento.

OBIETTIVI DI EFFICACIA

Rispetto degli adempimenti di cui al D.Lgs 175/2016: approvazione della relazione sul governo societario di cui all'articolo 6 commi 2 e 4 che deve contenere anche i programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale:

- entro il 31/12.

Collaudo bonifiche Capannone 15/A:

- entro il 31/03.

Inizio lavori Rambla Nord e Rambla Sud:

- entro il 30/04.

Reggio Emilia, 29 maggio 2026

l'institore (Luca Torri)

Il sottoscritto Riccardo Moratti, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.