

STU Reggiane s.p.a.

Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia società per azioni

capitale sociale euro 120.000 interamente versato
codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto
dalla C.C.I.A.A. di Reggio Emilia 02662420351

piazza Camillo Prampolini 1
42121 Reggio Emilia RE

Regesto

dei principali atti sino ad oggi formati, nel percorso di rigenerazione e riqualificazione urbana "*Area Reggiane*" in Reggio nell'Emilia, con alcune addende illustrative e una postilla avente ad oggetto quanto programmato per lo sviluppo successivo sino alla realizzazione della prima fase del progetto.

1. Percorso Urbanistico. Prima fase

La prima fase del percorso urbanistico e del partenariato pubblico privato per la rigenerazione e riqualificazione dell'Area Reggiane (analiticamente descritta dalle premesse dell'Atto di Accordo stipulato in data 15 luglio 2014 dal Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili s.p.a. – Allegato A, nel seguito, brevemente "*Atto di Accordo*") ha avuto inizio con la stipula del Protocollo d'Intesa tra il Comune di Reggio Emilia, Provincia di Reggio Emilia, Fantuzzi Reggiane s.p.a. e Fantuzzi Immobiliare s.p.a. nella primavera dell'anno 2006. Da quella intesa prende avvio un percorso articolato che si sviluppa su una pluralità di piani, tra loro connessi e costantemente governati dal Comune di Reggio Emilia, i cui principali arresti in una prospettiva diacronica, possono essere così individuati.

- 1.a Settembre 2006 – Maggio 2007.** Costituzione del Gruppo di Lavoro per la elaborazione e redazione del Masterplan dell'Area Officine Reggiane. Approvazione del Masterplan (punti da 1 a 8 Atto di Accordo).
- 1.b Anni 2009-2011.** Accordo Comune/Fantuzzi per la cessione della proprietà del "*Capannone 19*", ubicato all'interno dell'Area Reggiane, in anticipazione rispetto alla cessione delle dotazioni territoriali derivante dalla attuazione del

futuro Programma di Riqualificazione Urbana dell'Area Reggiane. Cessione del "Capannone 19" (punti da 9 a 22 dell'Atto di Accordo).

- 1.c Anni 2009-2013.** Intesa tra Comune, Regione, Università e altri soggetti pubblici per la realizzazione, all'interno del "Capannone 19", di un tecnopolo di attività di ricerca industriale nell'ambito della rete di tecnologia organizzata in ASTER. Esecuzione dei lavori di riqualificazione funzionali all'insediamento del Tecnopolo, ultimati nell'autunno 2013 (punti da 12 a 23 dell'Atto di Accordo).
- 1.d Anni 2010-2012.** Stati Generali sul futuro dell'Area Nord, sotto l'egida del Sindaco di Reggio nell'Emilia. Elaborazione del Masterplan dell'Area Nord e del Piano d'Azione per l'Area Nord, che individuano l'Area Reggiane "*come il luogo/infrastrutture per lo sviluppo del polo della mecatronica (progetto Gruppo Meccatronica) e del distretto del Biometano e dell'efficienza energetica (progetto Gruppo Energia/Edilizia sostenibile), in relazione sinergica tra loro, in uno con Reggio Children (già presente con il Centro Loris Malaguzzi) e con il Parco della Conoscenza, Innovazione, Creatività*" (punti da 24 a 26 dell'Atto di Accordo).
- 1.e Anni 2010 – 2014.** Approvazione da parte della Provincia del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Approvazione da parte del Comune di Reggio Emilia del Piano Strutturale Comunale (PSC), del Regolamento Urbanistico Comunale (RUE), del Piano Operativo Comunale (POC) del Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU). Stipula di Accordo Territoriale tra Provincia e Comune di Reggio Emilia. Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica inseriscono, in modo tra loro coordinato, l'Area Reggiane all'interno del più vasto Polo Funzionale PF4 e confermano la strategia di trasformazione dell'Area Reggiane nel "*Parco della Conoscenza Innovazione Creatività*" (punti da 43 a 60 dell'Atto di Accordo).

><

2. Ammissione a finanziamenti pubblici

Parallelamente allo sviluppo della prima fase del percorso urbanistico sono stati attivati e positivamente conclusi dal Comune di Reggio Emilia due iter per l'attingimento di finanziamenti pubblici volti alla realizzazione di interventi di

riqualificazione dell'Area Reggiane. Si dà conto della articolazione dei procedimenti e dei loro esiti, sempre rinviando alla premessa dell'Atto di Accordo per una più diffusa esplicitazione dei singoli contenuti.

2.a Anni 2008 – 2013. Ammissione dell'intervento denominato "*Programma di riqualificazione urbana dell'area delle Ex Officine Reggiane (recupero funzionale aree di cessione). Riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza, Innovazione, Creatività*" ai finanziamenti del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2007-2013 della Regione Emilia Romagna. Assegnazione, nel dicembre 2013, al Comune di Reggio Emilia, di un contributo PAR-FSC per euro 2.000.000 nell'ambito del DUP, contributo funzionale alla realizzazione di un primo stralcio dell'intervento, finanziato per la residua parte dal PNC di cui infra (punti da 27 a 42 dell'Atto di Accordo).

2.b Anno 2012. Istituzione con d.l. 83/2012 del Piano Nazionale Città (PNC). Istituzione con D.M. 03 agosto 2012 della Cabina di Regia per la selezione delle proposte di Contratti di Valorizzazione Urbana (CVU) per la riqualificazione di aree urbane degradate. Settembre 2012: presentazione da parte del Comune di Reggio Emilia (richiamando una intesa di PPP con Iren Rinnovabili spa) di una proposta di CVU per la rigenerazione e trasformazione urbana dell'Area Nord avente ad oggetto: "*intervento 3. insediamento di nuovi centri di ricerca applicata, di start-up e spin-off d'impresa, di attività produttive e di terziario avanzato capannone 18 (ex O.M. Reggiane); intervento 4. riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di Viale Ramazzini (10.39); intervento 7. riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza_Innovazione_Creatività*" (punti da 61 a 64 dell'Atto di Accordo).

2.c Anni 2013-2014. Assegnazione al Comune di Reggio Emilia, con provvedimento 21 febbraio 2013 del Ministero Infrastrutture e Trasporti, di finanziamento per un importo complessivo pari a euro 10.950.000,00 per la attuazione degli interventi descritti dalla proposta di CVU, finanziamento così ripartito: riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di Viale Ramazzini: euro 2.000.000,00; riqualificazione e

trasformazione di piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza – Innovazione – Creatività: euro 500.000,00; riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18 nell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane: euro 8.450.000,00. Stipula in data 17 dicembre 2013 del CVU tra Comune di Reggio Emilia e MIT.

2.d Anni 2015-2016. In data 22 gennaio 2015, con atto M.Inf. Ter Prog. Registro Ufficiale U. 0000595, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) e il Comune di Reggio Emilia, dando esecuzione al Contratto di Valorizzazione Urbana sottoscritto in data 17 dicembre 2013 ai sensi dell'articolo 12 del d. l. 83/2012, hanno stipulato la Convenzione CVU per la attuazione del Piano Nazionale delle Città, convenzione recante la disciplina degli obblighi in capo alla stazione appaltante e delle modalità di erogazione dei finanziamenti nonché il crono programma delle varie fasi di attuazione degli interventi relativi alla riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini, alla riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza-Innovazione-Creatività, alla riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18 nell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane. La Convenzione CVU è stata trasmessa dalla Corte dei Conti - Ufficio di Controllo sugli atti del MIT alla registrazione in data 26 febbraio 2015 Registro 1, foglio n. 932 ed è da quella data efficace.

Con Deliberazione di Giunta regionale n. 1619/2015 in data 29 ottobre 2015 la Regione ha modificato la Deliberazione della Giunta regionale n. 2128/2013 con la quale ha accordato al Comune di Reggio Emilia il Finanziamento DUP, ridefinendo nel dettaglio le modalità di erogazione.

><

3. Stipula contratto rent to buy tra Iren Rinnovabili spa e Fantuzzi Immobiliare s.r.l.. Il piano di caratterizzazione e la bonifica dell'area. Gli appalti in corso

3.a

In data 12 luglio 2014 Iren Rinnovabili s.p.a. e Fantuzzi Immobiliare s.r.l. hanno stipulato "*Contratto preliminare di compravendita immobiliare connesso a contratto*

di locazione ultranovennale di immobili ad uso non abitativo" avente ad oggetto il Compendio Immobiliare costituito dagli immobili in proprietà di Fantuzzi denominati Capannone 17, Capannone 18, Braccio Storico di Viale Ramazzini e Piazzale Europa (parte). Il contratto, al quale si rinvia per il dettaglio, ha attribuito a Iren Rinnovabili la legittimazione alla sottoscrizione dell'Atto di Accordo con il Comune di Reggio Emilia, oltre che la detenzione delle aree che ne costituiscono oggetto.

3.b

Fantuzzi Immobiliare s.r.l. ha dato corso, instaurando i relativi rapporti contrattuali, nell'ambito del percorso funzionale allo sviluppo e alla definizione del progetto di riqualificazione dell'Area Reggiane, alle attività di:

- 3.b.1** elaborazione del piano di caratterizzazione dell'intera Area Reggiane;
- 3.b.2** elaborazione del progetto di bonifica del comparto PRU_IP-1a (Programma di Riqualificazione Urbana del Comparto Capannone 19, Capannone 18, Capannone 17, Piazzale Europa, Braccio Storico Viale Ramazzini);
- 3.b.3** esecuzione di interventi di rimozione, smaltimento e bonifica di rifiuti (cemento amianto, fondami di olio combustibile, reagenti) presenti all'interno del Compendio Immobiliare;

Iren Rinnovabili è subentrata, tramite la cessione dei relativi contratti, prefigurata dal contratto rent to buy, nella titolarità dei rapporti instaurati per lo svolgimento delle predette attività.

3.c

Nel periodo dal 14 marzo 2014 al 18 ottobre 2014 si è svolta la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'articolo 242 del d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 presso la Provincia di Reggio per la approvazione del "*Piano di caratterizzazione ai sensi dell'articolo 152/06 e s.m.i. datato agosto 2013 relativo al sito Ex Officine Reggiane Via Agosti in Comune di Reggio Emilia. Risultanze della caratterizzazione datate settembre 2014: prot. 51457 del 12/09/2014*". Successivamente si è svolta la Conferenza di Servizi ai sensi dell'articolo 242 del d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 presso la Provincia di Reggio Emilia, avviata con atto prot. 68131 del 18 dicembre 2014, avente ad oggetto "*Prima fase progettuale del progetto di bonifica datato novembre 2014 relativo al sito Ex Officine Reggiane Via Agosti in Comune di Reggio Emilia*". La Conferenza si è

conclusa in data 8 maggio 2015. Con provvedimento in data 22 maggio 2015 prot. 20150609151053, a firma del Responsabile dell'U.O. Tecnico-Giuridica, AIA e Procedimenti Autorizzativi, la Provincia di Reggio Emilia ha approvato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 242 del d.lgs. 152/2006, il Progetto di Bonifica relativo al sito Ex Officine Reggiane.

Il "*Progetto Esecutivo di bonifica del suolo contaminato Ex Officine Reggiane – Lotto funzionale 17 -18. Capannone 17 – Capannone 18 – Piazzale Europa – Braccio storico di Viale Ramazzini*" è stato approvato con determinazione n. 7/2015 dell'Amministratore Unico di STU Reggiane s.p.a. in data 18/06/2015. All'esito di procedura ad evidenza pubblica i lavori di cui al progetto esecutivo di bonifica sono stati appaltati e il contratto è attualmente in corso di esecuzione, secondo quanto meglio evidenziato dall'Allegato 2 alla Lettera di Invito.

3.d

Sono stati aggiudicati, all'esito di procedure ad evidenza pubblica, i seguenti appalti, secondo quanto nel dettaglio indicato dall'Allegato 2 alla Lettera di Invito.

- 3.d.1** Appalto dei lavori di bonifica dei suoli e di ripristino ambientale (prioritariamente mediante completa rimozione dei rifiuti, in subordine, in areali specifici, mediante messa in sicurezza permanente) di aree interne al Comparto di Riqualificazione Urbana "*PRU_IP-1a*" dell' "*Ambito Centro Inter Modale (CIM) e ex Officine Reggiane*".
- 3.d.2** Appalto dei lavori di bonifica (rimozione e smaltimento) delle coperture in cemento amianto degli edifici interni al Comparto di Riqualificazione Urbana "*PRU_IP-1a*" dell' "*Ambito Centro Inter Modale (CIM) e ex Officine Reggiane*".
- 3.d.3** Appalto dei primi lavori (funzionali alla coeva esecuzione di opere di bonifica sulla base di contratto di appalto aggiudicato mediante separata procedura ad evidenza pubblica) di messa in sicurezza, consolidamento, demolizione e fondazione degli edifici denominati "Capannone 17" e "Capannone 18" nonché dei lavori di realizzazione di un Parcheggio Temporaneo al servizio di entrambi, ubicati all'interno del Comparto di Riqualificazione Urbana "*PRU_IP-1a*".

3.d.4 Appalto del primo stralcio dei lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione di "*Piazzale Europa*" quale componente del "*Parco dell'Innovazione, della Conoscenza e della Creatività*" all'interno del Comparto di Riqualificazione Urbana "*PRU_IP-1a*".

Entro il mese di giugno 2016 è prevista la pubblicazione del bando di gara per la ristrutturazione e riqualificazione funzionale del Capannone 18 all'interno del Comparto di Riqualificazione Urbana "*PRU_IP-1a*".

><

**4. Stipula tra il Comune di Reggio Emilia e
Iren Rinnovabili di Atto di Accordo
ai sensi delle leggi regionali 20/2000 e 19/1998.**

Attuazione dell'Accordo.

La dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento.

4.a

In data 15 luglio 2014, il Comune e Iren Rinnovabili hanno stipulato Atto di Accordo (Allegato A) per la progettazione e la attuazione del comparto di riqualificazione urbana PRU_IP.1a compreso nel più vasto ambito "*Centro Intermodale (CIM) e ex Officine Reggiane*".

L'Atto di Accordo ha individuato un percorso di Partenariato Pubblico Privato (PPP) tra il Comune e Iren Rinnovabili s.p.a. che si attesta sui seguenti principali elementi, volti alla ulteriore evoluzione del Piano Strategico per l'Area Nord della Città di Reggio Emilia.

4.a.1 Contestuale approvazione in Conferenza di Servizi del PRU_IP.1a dei progetti preliminari e definitivi delle opere interne al comparto (Capannoni 17 e 18, Braccio Storico Viale Ramazzini, Piazzale Europa), perfezionatasi nel dicembre 2014.

4.a.2 Costituzione, su iniziativa, del Comune di una Società di Trasformazione Urbana per l'attuazione del PRU_IP.1a, nella fase iniziale interamente partecipata dal Comune. Perfezionata nel gennaio 2015.

4.a.3 Conferimento da parte del Comune dei finanziamenti pubblici del DUP e del PNC nel capitale della STU. In corso di attuazione.

4.a.4 Fusione per incorporazione della Newco all'interno della STU, già perfezionata.

4.a.5 Attuazione da parte della STU degli interventi previsti dal PRU_IP.1a e gestione delle fasi propedeutiche all'insediamento nel comparto di operatori economici qualificati. In corso di attuazione.

4.b

Gli impegni assunti dal Comune e da Iren Rinnovabili con l'Atto di Accordo sono in corso di attuazione. In data 29 luglio 2014 ha avuto luogo la prima seduta della Conferenza di Servizi convocata ai sensi degli articoli 36 octies, 36 septies e 36 ter della l.r. 20/2000 (Procedimento Unico Semplificato) per la approvazione del Programma di riqualificazione Urbana PRU_IP.1a, per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici sovraordinati necessari e per la sua approvazione e, contestualmente, per la approvazione dei progetti preliminari e definitivi delle opere di riqualificazione del Compendio Immobiliare interno al comparto. La Conferenza ha sviluppato i propri lavori nei mesi da Luglio a ottobre 2014. Il PRU_IP-1a e i progetti definitivi degli interventi da essi previsti, sono stati approvati nel dicembre 2014 dal Consiglio Comunale del Comune di Reggio Emilia e sono efficaci dal gennaio 2015.

4.c

L'approvazione di un Programma di Riqualificazione Urbana (nel nostro caso il PRU_IP.1a) comporta, per legge, dichiarazione di pubblica utilità della totalità delle opere da esso PRU previste, di quelle pubbliche come di quelle la cui realizzazione sia prevista su aree private (articolo 5 comma 4 della l.r. 19/1998).

La dichiarazione di pubblica utilità presuppone, anche in questo caso per legge (articolo 8 l.r. 37/2002), che sia previamente (o contestualmente) apposto il vincolo preordinato all'esproprio e che ciò avvenga nell'ambito dello strumento urbanistico generale (il POC – Piano Operativo Comunale). Il vincolo ha durata quinquennale.

Le norme che disciplinano i sopra richiamati procedimenti di approvazione di strumenti urbanistici e progetti prevedono, obbligatoriamente, che dell'avvio dei procedimenti medesimi sia dato avviso ai proprietari e a titolari di altri diritti reali sugli immobili che ne costituiscono oggetto, al fine di consentire la loro eventuale partecipazione al procedimento tramite la presentazione di osservazioni e memorie.

Il Comune di Reggio Emilia ha posto in essere le dovute comunicazioni, in assenza di opposizioni o impugnative da parte dei destinatari.

In data 3 settembre 2015, con proprio provvedimento n. 10/2015, l'Amministratore Unico di STU Reggiane s.p.a. ha attivato la procedura di occupazione d'urgenza delle aree del PRU_IP-1a, funzionale alla eventuale espropriazione degli immobili del Comparto PRU_IP-1a. L'esecuzione dell'occupazione d'urgenza è prevista per la seconda metà dell'anno 2016.

Il percorso di cui al presente paragrafo 4.c procede parallelamente al percorso volto a dare esecuzione al contratto rent to buy di cui al sopraesteso capitolo 3, soluzione questa che rimane quella prioritaria nelle strategie di STU Reggiane s.p.a.. Nel caso, auspicato, in cui si determinino le condizioni soggettive, da parte di Fantuzzi Immobiliare s.r.l., per dare attuazione al contratto rent to buy con la alienazione della proprietà in favore di STU Reggiane s.p.a., verrà utilizzata la modalità della cessione volontaria in luogo di esproprio ai sensi dell'articolo 45 d.p.r. 327/2001.

Nel caso in cui non si determinassero dette condizioni soggettive, STU Reggiane s.p.a., tramite l'Autorità Espropriante Comune di Reggio Emilia, darà corso alla acquisizione in via autoritativa.

><

Quanto sopra costituisce sintesi dei principali atti del complesso procedimento in corso. STU Reggiane s.p.a. rimane a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento fosse reputato opportuno dagli operatori economici interessati alla procedura.

Reggio nell'Emilia, li 10 maggio 2016

STU Reggiane s.p.a.

Il Consigliere Delegato

(Luca Torri)



