



## COMUNE DI MODENA

**N. 356/2019 Registro Deliberazioni di Giunta**

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 23/05/2019**

L'anno 2019 il giorno 23 del mese di maggio alle ore 14:50 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

|                        |              |          |
|------------------------|--------------|----------|
| MUZZARELLI GIAN CARLO  | Sindaco      | Presente |
| CAVAZZA GIANPIETRO     | Vice-Sindaco | Presente |
| VANDELLI ANNA MARIA    |              | Presente |
| FILIPPI ALESSANDRA     |              | Presente |
| URBELLI GIULIANA       |              | Presente |
| GUADAGNINI IRENE       |              | Presente |
| GUERZONI GIULIO        |              | Presente |
| BOSI ANDREA            |              | Presente |
| FERRARI LUDOVICA CARLA |              | Presente |

Assenti Giustificati:

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

#### **OGGETTO n. 356**

**CONCESSIONE AD ACER DEL PATRIMONIO ABITATIVO COMUNALE - PRESA D'ATTO DEL RENDICONTO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE - RENDICONTO GESTIONE PATRIMONIO ERP - ANNO 2018**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso:

- che A.C.E.R. Modena (Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena) è stata individuata dal Comune di Modena, già dall'anno 2005, quale soggetto gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale (deliberazione del Consiglio comunale n. 55 del 21.7.2005 e deliberazione della Giunta comunale n. 507 del 3.8.2005);
- che con deliberazione di Consiglio comunale n. 98 del 19 dicembre 2013 si è proceduto all'affidamento in concessione ad ACER - Azienda Casa Emilia Romagna del servizio di gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, di proprietà del Comune di Modena, con decorrenza dal 1° gennaio 2014, sino al 31 dicembre 2018, nonché all'approvazione dello schema di Accordo quadro e lo schema di Contratto di servizio in applicazione dell'Accordo Quadro che regolamentano le modalità di esecuzione dei servizi e delle attività oggetto della concessione;
- che il contratto di servizio di cui sopra è tutt'ora vigente come statuito dalla propria deliberazione n. 780 del 28 dicembre 2018, con la quale si prorogava l'affidamento della concessione ad ACER, al fine di non interrompere le attività di gestione in corso di svolgimento sino alla stipula del nuovo contratto di servizio.

### Considerato:

- che gli articoli 2 e 3 dell'Accordo quadro e il Contratto di servizio disciplinano le modalità delle attività di manutenzione ordinaria, programmata, di ripristino, straordinaria e di investimento sul patrimonio affidato;
- che l'art. 6 del medesimo Contratto prevede inoltre, in capo ad ACER, l'obbligo di trasmissione al Comune di Modena della rendicontazione tecnica e contabile dei lavori finiti;

Vista la comunicazione, avente ad oggetto "Rendiconto conoscitivo gestione patrimonio ERP – Anno 2018", prot. n. 125016 del 02/05/2019, con la quale ACER della Provincia di Modena, ai sensi dell'art. 6 del Contratto di servizio sopra richiamato, ha trasmesso il rendiconto, a consuntivo, delle entrate e delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate sul patrimonio immobiliare di ERP, relative all'anno 2018, mediante utilizzo del "monte canoni", dei residui e delle economie da canoni di ERP per gli 2007 – 2018, nonché dei contributi pubblici utilizzati;

### Dato atto:

- che i canoni e i finanziamenti pubblici di ERP introitati ammontano a complessivi € 9.914.360,18, comprensivi dell'accantonamento pari a € 130.000,00 a costituzione del fondo morosità;
- l'ammontare delle morosità da canoni e spese condominiali cumulate alla medesima data, risulta pari a € 2.471.250,00;
- per dette morosità, ACER della Provincia di Modena ha già attivato o ha in corso di attivazione le procedure volte al recupero di quanto dovuto;

Considerato:

- che relativamente all'anno 2018, sono stati sostenuti costi (Uscite), per la gestione degli alloggi di ERP, pari a complessivi € 3.611.518,27, e maturate entrate pari a € 4.301.346,65, così determinandosi uno scostamento del bilancio annuale positivo, pari ad € 689.828,38;

- che detto scostamento positivo va ad aggiungersi al saldo progressivo da canoni, calcolato, alla data del 31.12.2017, in € 1.207.846,80, così determinando un'economia di spesa pari a € 1.897.675,18, al lordo delle morosità sopraindicate;

Vista la propria deliberazione n. 298 del 19/06/2018 ad oggetto: "Concessione ad ACER del patrimonio abitativo comunale – Approvazione del rendiconto delle manutenzioni ordinarie e straordinarie – Rendiconto gestione patrimonio ERP anno 2017";

Considerato che tutte le risorse sopra indicate dovranno essere destinate ad interventi sul miglioramento del patrimonio esistente di proprietà del Comune di Modena da finanziarsi con i residui derivanti da canoni relativi agli esercizi 2018, 2017 e precedenti;

Vista la proposta, pervenuta via mail con la quale ACER ha individuato alcuni interventi sul patrimonio residenziale esistente del Comune di Modena, da finanziare con i residui canoni degli esercizi 2018, 2017 e precedenti, e sulla base di ulteriori valutazioni fatte dall'Amministrazione, si riportano sinteticamente i suddetti interventi nella seguente tabella:

| INTERVENTO  | DESCRIZIONE   | COSTO PREVENTIVATO |
|---|---|--------------------|
| 1. Ripristino alloggi sfitti (num.16)   | Ripristino alloggi sfitti soggetti a manutenzione onerosa sia già sfitti che di prossima sfittanza in corso d'anno con particolare intervento di sostituzione di infissi vetusti e/o sostituzione di vetri semplici.<br>Indicativamente n. 16 alloggi con costo medio di 25.000,00 € ( <i>manutenzione ordinaria</i> )  | € 400.000,00       |
| 2. Ricognizione, mappatura e intervento di miglioramento di infissi e parapetti per efficientam. energetico e sicurezza (num. all.50) | Ricognizione e mappatura dei vetri esistenti e dell'altezza dei parapetti balcone in edifici ERP (20.000,00 €) ed intervento di miglioramento energetico mediante sostituzione di infissi in edifici con più di 30 anni (comparto via Viareggio-Carrara, comparto via Saliceto Panaro e altri) per circa complessivi 50 alloggi ( <i>manutenzione ordinaria</i> ) | € 320.000,00       |
| 3. Studio di vulnerabilità sismica e diagnosi energetica edificio di via Tignale del Garda  | Studio di vulnerabilità sismica e diagnosi energetica, rilievi, indagini e saggi su Edificio di via Tignale del Garda 70,72,74,76,78<br>( <i>eventuale protocollo di collaborazione con L'Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile -AESS-</i> )  | € 70.000,00        |
| 4. Manutenzione straordinaria   | <ul style="list-style-type: none"><li>Intervento di rimaneggiamento copertura con miglioramento energetico ed</li></ul>   | € 860.000,00       |

|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| Edificio Via Nonantolana 641, 643, 645 - Via Giolitti 10/A – Via Turati 98/1, 98/2 (num.all.58) | installazione sistema di sicurezza permanente (linea vita), risanamento e tinteggiatura delle facciate.<br><b>(manutenzione straordinaria)</b><br>• Intervento di miglioramento energetico mediante sostituzione delle porte di ingresso degli alloggi dai ballatoi esterni.<br><b>(manutenzione straordinaria)</b> |                       |
| 5. Fondo per la realizzazione nuovo edificio ERP in via Nonantolana 221-255                     | Incremento risorse quadro economico per la realizzazione di un edificio ERP in via Nonantolana per maggiori costi necessari in ragione delle caratteristiche geologiche del terreno <b>(nuova costruzione)</b>  | € 200.000,00          |
| <b>TOTALE</b>   |   | <b>€ 1.850.000,00</b> |

Considerato:

- che ACER dovrà trasmettere gli elaborati progettuali degli interventi previsti, ai fini dell'approvazione da parte della Giunta comunale entro 5 mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione;
- che ACER dovrà affidare i lavori di cui ai precedenti interventi entro 4 mesi dalla data di approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del progetto;

Richiamato l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la proposta del Responsabile del Servizio Progetti complessi e Politiche abitative, Ing. Michele Tropea, espresso in forza dell'atto di delega di funzioni, prot. n. 197121/2017, della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana, Ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole della Responsabile del Servizio di cui sopra, espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità della Dirigente responsabile del Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana, Ing. Maria Sergio, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

### D e l i b e r a

- di prendere atto del “Rendiconto conoscitivo gestione patrimonio ERP – Anno 2018”, a consuntivo, delle entrate da canoni ERP e delle spese per opere di manutenzione ordinaria e

straordinaria, effettuate da ACER della Provincia di Modena sul patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica, mediante utilizzo del “monte canoni”, delle economie e dei contributi pubblici regionali;

- di dare atto:

= che detto rendiconto è posto agli atti del Comune di Modena, al prot. n. 125016 del 02/05/2019;

= che tutte le risorse, non diversamente impegnate e descritte in premessa, dovranno essere destinate ad interventi sul miglioramento del patrimonio esistente di proprietà del Comune di Modena da finanziarsi con i residui derivanti da canoni relativi agli esercizi 2018, 2017 e precedenti;

= che i residui canoni degli esercizi 2018, 2017 e precedenti finanzieranno alcuni interventi sul patrimonio residenziale esistente del Comune di Modena individuati da ACER e sulla base di ulteriori valutazioni fatta dall'Amministrazione, come riportato sinteticamente nella seguente tabella:

| INTERVENTO   | COSTO PREVENTIVATO    |
|--|-----------------------|
| 1. Ripristino alloggi sfitti ( <i>manutenzione ordinaria</i> )   | € 400.000,00          |
| 2. Ricognizione, mappatura e interventi per efficientamento energetico e miglioramento sicurezza degli edifici ERP ( <i>manutenzione ordinaria</i> )       | € 320.000,00          |
| 3. Studio di vulnerabilità sismica e diagnosi energetica edificio di via Tignale del Garda Edificio di via Tignale del Garda 70, 72, 74, 76, 78            | € 70.000,00           |
| 4. <b>Manutenzione straordinaria</b> (tetto, facciata e portocini) n. 58 alloggi Via Nonantolana 641, 643, 645 - Via Giolitti 10/A – Via Turati 98/1, 98/2 | € 860.000,00          |
| 5. Incremento risorse per la realizzazione di un edificio ERP in via Nonantolana 221-255 ( <i>nuova costruzione</i> )                                      | € 200.000,00          |
| <b>TOTALE</b>  | <b>€ 1.850.000,00</b> |

= che ACER dovrà trasmettere gli elaborati progettuali degli interventi previsti di manutenzione straordinaria, ai fini dell'approvazione da parte della Giunta comunale entro 5 mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione;

= che ACER dovrà affidare i lavori di cui ai precedenti interventi entro 4 mesi dalla data di approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del progetto;

= che le eventuali risorse, che residuassero ulteriormente dopo il completamento ed il rendiconto degli interventi sopracitati, dovranno essere utilizzate nell'ambito di progetti di miglioramento della sicurezza degli edifici, in particolare per la sostituzione di infissi, porte a vetri, parapetti ecc.

= che, ai sensi del Contratto di servizio in essere, ACER provvederà a trasmettere, periodicamente, al Comune l'aggiornamento sullo stato degli interventi in corso di realizzazione;

= che con la prima variazione di bilancio utile si provvederà ad adeguare il Piano Pluriennale degli

Investimenti mediante l'inserimento degli interventi di manutenzione straordinaria effettuati da ACER della Provincia di Modena sul patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica, relativi ai punti n. 4 e n. 5 della tabella inserita nella presente deliberazione, per un totale di € 1.060.000,00;

= che si procederà con successiva determinazione dirigenziale alla regolarizzazione delle scritture contabili relative alla spesa prevista per le suddette manutenzioni straordinarie, dando atto che la stessa trova copertura al capitolo 24246/0 del PEG 2019 - Missione 8 Programma 2 – Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico popolare - PPI 141.109.2878 – e al capitolo 4447/0 “Altre entrate in conto capitale n.a.c.”;

= che a rendicontazione degli interventi eseguiti, previa emissione del Certificato di regolare esecuzione, si provvederà alla loro contabilizzazione con contestuale emissione dei relativi mandati e reversali sugli impegni e accertamenti assunti.

Inoltre

#### LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi di urgenza;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

#### D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco  
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA



**COMUNE DI MODENA**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE  
URBANA**

**OGGETTO:** CONCESSIONE AD ACER DEL PATRIMONIO ABITATIVO COMUNALE - PRESA D.ATTO DEL RENDICONTO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE - RENDICONTO GESTIONE PATRIMONIO ERP - ANNO 2018

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1577/2019, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 22/05/2019

Sottoscritto dal Dirigente  
(TROPEA MICHELE)  
con firma digitale





**COMUNE DI MODENA**

**VISTO DI CONGRUITÀ  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE URBANA**

**OGGETTO:** CONCESSIONE AD ACER DEL PATRIMONIO ABITATIVO COMUNALE - PRESA D.ATTO DEL RENDICONTO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE - RENDICONTO GESTIONE PATRIMONIO ERP - ANNO 2018

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 1577/2019.

Modena li, 22/05/2019

Sottoscritto dal Responsabile di Settore  
(SERGIO MARIA)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### **ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA** **Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali**

**OGGETTO:** CONCESSIONE AD ACER DEL PATRIMONIO ABITATIVO COMUNALE - PRESA D.ATTO DEL RENDICONTO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE - RENDICONTO GESTIONE PATRIMONIO ERP - ANNO 2018

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1577/2019, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 22/05/2019

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE** **Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali**

**OGGETTO:** CONCESSIONE AD ACER DEL PATRIMONIO ABITATIVO COMUNALE - PRESA D.ATTO DEL RENDICONTO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE - RENDICONTO GESTIONE PATRIMONIO ERP - ANNO 2018

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1577/2019, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 22/05/2019

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

**Deliberazione di Giunta n. 356 del 23/05/2019**

**OGGETTO : CONCESSIONE AD ACER DEL PATRIMONIO ABITATIVO  
COMUNALE - PRESA D'ATTO DEL RENDICONTO DELLE  
MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE - RENDICONTO  
GESTIONE PATRIMONIO ERP - ANNO 2018**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 07/06/2019 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 25/06/2019

**II SEGRETARIO GENERALE  
(DI MATTEO MARIA)  
con firma digitale**