



COMUNE DI MODENA

N. 124/2020 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 17/03/2020

L'anno 2020 il giorno 17 del mese di marzo alle ore 09:30 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
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
FERRARI DEBORA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Assente

Assenti Giustificati: Bortolamasi Andrea.

Assiste il Vice-Segretario Generale MARCHIANO' LUISA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 124

**INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE
SECONDO I PRINCIPI DI COHOUSING - VIA DIVISIONE ACQUI - MODENA -
COMPLETAMENTO PROCEDURE DI VENDITA AI PROMISSARI ACQUIRENTI**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 13 maggio 2013, esecutiva ai sensi di legge, si stabilivano le linee guida per la concessione di un terreno edificabile, posto in Modena, compreso nella zona elementare n. 533, area 07, da concedere in diritto di superficie per la realizzazione, in regime di edilizia convenzionata, di un edificio abitativo con elementi di cohousing;
- che con determinazione dirigenziale n. 468/2013, esecutiva dal 20 maggio 2013, si approvava il bando per la ricerca dei futuri concessionari del diritto di superficie sull'area citata, nell'osservanza delle predette linee guida, successivamente modificato con determinazione dirigenziale n. 650/2013, con deliberazione Giunta Comunale n. 488/2013 e con determinazione dirigenziale n. 1327/2013;
- che con determinazione dirigenziale n. 454/2014, esecutiva dal 22 aprile 2014, il terreno di cui sopra, appositamente frazionato, veniva assegnato alla “Cooperativa Edificatrice Modena Casa – Società Cooperativa” attraverso il citato bando, con contestuale trasferimento del possesso;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 3 dicembre 2015 si approvava lo schema di convenzione urbanistica relativa al permesso di costruire convenzionato n. 2801/2014, contenente altresì l'obbligo da parte del Comune di Modena di costituire servitù di distanza a favore del lotto di terreno interessato, successivamente stipulata con atto a ministero del Notaio R. Ramacciotti del 29.01.2016 rep. 55532/14278 registrato a Modena il 2 febbraio 2016 al n. 1328 ed ivi trascritto il 3.02.2016 al part. n. 1591;
- che con determinazione dirigenziale n. 756/2016 è stata approvata la convenzione per la concessione in diritto di superficie alla Cooperativa edificatrice Modena Casa – Società Cooperativa, di un terreno edificabile posto in Modena zona elementare n. 533, area 07, per la realizzazione di un edificio residenziale secondo i principi di cohousing, stipulata a Ministero Notaio Dott. Aldo Barbati in data 24.05.2016 rep. n.42219/13309 registrata a Modena il 31/05/2016 al numero 7685 e trascritta a Modena il 01/06/2016 al num. Part. 9206/9207;
- che in data 5/2/2016, è stato rilasciato il permesso di costruire convenzionato n. 2801/2014, (relativo alle opere di urbanizzazione) ritirato in data 15/2/2016, ed in data 26/5/2016 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 2875/2014 (relativo alla realizzazione di un edificio residenziale convenzionato secondo i principi di cohousing posto in via Divisione Acqui) ritirato in data 27/5/2016;

Considerato:

- che nel mese di gennaio 2018 gli uffici comunali verificavano la totale assenza di attività in cantiere e rilevavano che i lavori non stavano procedendo;
- che i promissari acquirenti, il cui elenco a norma dell'art 15 della Convenzione, veniva fornito all'Amministrazione il 16.11.2017, chiedevano informazioni sullo stato del cantiere e nei primi mesi del 2018 incontravano, in più occasioni, i rappresentanti dell'ente e nel corso di tali incontri venivano evidenziate anomalie nei rapporti tra la Cooperativa e i futuri acquirenti;

- che i promissari acquirenti hanno anticipato importanti somme di denaro per l'acquisto degli immobili e lamentavano una non puntuale e chiara gestione della Cooperativa;

- che a seguito delle verifiche condotte sulla documentazione presentata dalla Cooperativa Edificatrice Modena Casa e delle segnalazioni dei promissari acquirenti, questa Amministrazione ha proceduto e ha depositato, presso il Tribunale di Modena – Procura della Repubblica, formale denuncia (atto prot. n. 32437/2018 in data 5/3/2018) e con provvedimenti prot. n. 39727/2018 e n. 39746/2018 del 16/03/2018 procedeva altresì alla sospensione dei lavori, sia per il permesso di costruire n. 2875/2014 che per il permesso di costruire n. 2801/2014, a seguito della comunicazione, da parte del direttore dei lavori, delle dimissioni dall'incarico;

- che a seguito della non chiara gestione societaria la Cooperativa presentava in data 22.05.2018 al Ministero dello Sviluppo Economico richiesta di nomina di un Commissario ai sensi dell'art. 2454 sexiesdecies del codice civile e il successivo decreto direttoriale n. 26/SGC/2018 del 31/08/2018 del Ministero dello Sviluppo Economico ha revocato il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Edificatrice Modena Casa soc. coop., nominando come Commissario governativo l'avv. Adriano Tortora, per un periodo di sei mesi, oggetto di successive proroghe (decreti direttoriali n. 7/SGC/2019 del 28/02/2019, n. 18/SGC/2019 del 28/05/2019, n. 24/SGC/2019 del 19/08/2019, n. 30/SGC/2019 del 25/11/2019, 20/SGC/2020 del 25/02/2020);

- che il Commissario governativo ha incontrato i soci in data 2 ottobre 2018 e in data 12 novembre 2018, come risulta dai verbali redatti dallo stesso e, in copia, posti agli atti del Settore, dai quali risulta:

1. un resoconto della situazione debitoria significativa per completare l'intervento edilizio in Via Divisione Acqui;
2. un credito a favore dell'amministrazione comunale per mancato pagamento di oneri di urbanizzazione, con riferimento alla terza e quarta rata;
3. la posizione unanime dei soci assegnatari che proponevano:
 - a) l'acquisto allo stato grezzo delle unità immobiliari promesse in vendita, accollandosi di conseguenza il costo per l'ultimazione lavori, previa riduzione del credito nei confronti di Banca Etica;
 - b) all'Amministrazione di procedere con la deroga alla convenzione al fine di acquisire le unità immobiliari allo stato grezzo ed eliminare il vincolo di locazione per 15 anni, sulle due unità rimaste invendute;

- che, alla luce della situazione venutasi a creare e, tra l'altro, su richiesta da parte del Commissario governativo (come risulta da comunicazione prot. n. 6685 del 9.01.2019, posta agli atti del Settore), con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 17/01/2019, esecutiva ai sensi di legge, sono state approvate le clausole integrative e modificative con riferimento alla già richiamata convenzione rep. n. 42219/13309 del 24/05/2016;

- che, pertanto, al fine di trovare una soluzione per le legittime aspirazioni delle famiglie/soci assegnatari coinvolti, si ritiene opportuno consentire l'alienazione degli alloggi anche prima dell'ultimazione dei lavori e previo rilascio di un atto di determinazione del prezzo di cessione secondo quanto stabilito all'art. 12 della convenzione, come peraltro disposto dalla citata delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 17/01/2019 e nel rispetto della posizione espressa dai soci assegnatari, risultante dai già richiamati verbali degli incontri avvenuti in data 2 ottobre 2018 e in data 12 novembre 2018, posti agli atti del Settore;

- che in data 03/03/2020 con nota prot. n. 65126/2020, agli atti del Settore, il Commissario governativo richiedeva l'attestazione di congruità del prezzo di cessione al grezzo degli alloggi, depositando la documentazione aggiornata relativa all'intervento e al prezzo a corpo delle unità immobiliari, nonchè l'aggiornamento delle superfici dell'intervento effettivamente realizzati con l'abbinamento delle pertinenze, i cui modelli sono stati recepiti dall'Amministrazione;

- che l'Amministrazione ha dato corso all'attività prodromica al rilascio dell'attestazione di congruità di cui alla richiamata istanza del Commissario governativo, prot. n. 65126/2020 del 03/03/2020, e pertanto procederà alla determinazione del prezzo di cessione degli alloggi in osservanza peraltro di quanto stabilito all'art. 12 della Convenzione;

Considerato inoltre:

- che con comunicazione prot. n. 183299/2018 l'amministrazione ha proceduto alla richiesta di escussione della fidejussione prestata a garanzia per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, poiché le stesse non sono state completate, collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale che, pertanto, in data 28/01/2019 ha proceduto all'incasso di € 72.961,00 da Zurich Insurance PLC, a seguito dell'escussione della polizza fideiussoria n° Z071889 emessa in data 02/02/2016, per la mancata realizzazione di una parte delle citate opere di urbanizzazione;

- che, ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione ha già dato corso alle attività prodromiche all'approvazione di specifica Convenzione con il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi (CAP), ai fini dello svolgimento da parte del Consorzio delle attività funzionali alla realizzazione delle opere e alla messa in sicurezza dell'area, tramite l'impiego dei fondi derivanti dall'escussione e vincolati, come sopra indicato;

Dato atto:

- che le somme dovute dalla Cooperativa Edificatrice Modena Casa – Società Cooperativa ammontano a complessivi euro 67.892,04, stante il credito in capo all'Amministrazione per il mancato pagamento di due delle n. 4 rate relative agli oneri di urbanizzazione secondaria;

- che si provvederà a dare comunicazione di tale credito al Commissario straordinario, il quale assicurerà il reperimento delle necessarie risorse per il pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui sopra.

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

Vista la proposta del Dirigente responsabile del Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche abitative Ing. Michele Antonio Tropea in forza della disposizione del Sindaco di attribuzione e definizione degli incarichi dirigenziali, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente, prot. 313445 del 23.10.2019 e dell'atto di delega prot. n. 326722 del 4/11/2019 della Dirigente del Settore Ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche abitative Ing. Michele Antonio Tropea, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL;

Acquisito il visto di congruità della Dirigente responsabile del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana, Ing. Maria Sergio, espresso ai sensi del vigente Regolamento di Organizzazione;

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 dare atto che, come disposto dalla delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 17/01/2019 si procederà all'alienazione degli alloggi anche prima dell'ultimazione dei lavori e previo rilascio di un atto di determinazione del prezzo di cessione secondo quanto stabilito all'art. 12 della convenzione, come richiesto dal Commissario governativo con nota prot. n. 65126/2020 del 03/03/2020 e, pertanto, al fine di trovare una soluzione per le legittime aspirazioni delle famiglie/soci assegnatari coinvolti;

- di stabilire che le somme dovute dalla Cooperativa edificatrice Modena Casa – Società Cooperativa ammontano a complessivi euro 67.892,04, per il mancato pagamento di due rate relative agli oneri di urbanizzazione secondaria, come descritto in premessa;

- di dare atto che successivamente l'Amministrazione provvederà all'adozione degli atti necessari ai fini delle procedure di accertamento di entrata per le suddette somme;

- di dare atto che si procederà alla stipula della Convenzione con il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi (CAP) ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione e dello svolgimento da parte dello stesso Consorzio delle attività funzionali alla realizzazione delle opere e alla messa in sicurezza dell'area, tramite l'impiego dei fondi derivanti dall'escussione e vincolati, come meglio descritto in premessa;

- di dare mandato al Dirigente Responsabile del Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche Abitative Ing. Michele Tropea di procedere all'adozione di tutti i provvedimenti necessari e conseguenti per dare attuazione alla presente deliberazione.

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;

Delibera

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Vice-Segretario Generale
MARCHIANO' LUISA



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

OGGETTO: INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE SECONDO I PRINCIPI DI COHOUSING - VIA DIVISIONE ACQUI - MODENA - COMPLETAMENTO PROCEDURE DI VENDITA AI PROMISSARI ACQUIRENTI

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 684/2020, 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, 16/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

OGGETTO: INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE SECONDO I PRINCIPI DI COHOUSING - VIA DIVISIONE ACQUI - MODENA - COMPLETAMENTO PROCEDURE DI VENDITA AI PROMISSARI ACQUIRENTI

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. 684/2020.

Modena li, 16/03/2020

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



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE SECONDO I PRINCIPI DI COHOUSING - VIA DIVISIONE ACQUI - MODENA - COMPLETAMENTO PROCEDURE DI VENDITA AI PROMISSARI ACQUIRENTI

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 684/2020, 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, 16/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE **Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

OGGETTO: INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE SECONDO I PRINCIPI DI COHOUSING - VIA DIVISIONE ACQUI - MODENA - COMPLETAMENTO PROCEDURE DI VENDITA AI PROMISSARI ACQUIRENTI

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 684/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 17/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale