



COMUNE DI MODENA

N. 337/2020 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 10/07/2020

L'anno 2020 il giorno 10 del mese di luglio alle ore 12,15 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
LUCA' ANNA MARIA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente

Assenti Giustificati:

Assiste il Vice-Segretario Generale MARCHIANO' LUISA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 337

CONTRATTO DI SERVIZIO TRA IL COMUNE DI MODENA ED ACER MODENA (DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 86/2019) - PROTOCOLLO ATTUATIVO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI EXTRA ERP DEL COMUNE DI MODENA UTILIZZATI PER EMERGENZE ABITATIVE - APPROVAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con la delibera di Consiglio comunale n. 98 del 19/12/2013 il Comune di Modena ha proceduto, tra l'altro, all'approvazione dell'Accordo Quadro e il contratto di servizio con ACER - Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena (ACER), nell'ambito della concessione all'Azienda della gestione del proprio patrimonio ERP, con efficacia fino al 31.12.2018, prevedendo la facoltà di rinnovo di ulteriori 5 anni con atto del Consiglio comunale;
- che con la propria deliberazione n. 780 del 28/12/2018 sono stati prorogati l'Accordo Quadro e il contratto di servizio vigenti, approvati con la delibera consiliare sopra richiamata;
- che con la delibera di Consiglio comunale n. 86 del 19/12/2019, si è proceduto al rinnovo del contratto di servizio e alla conferma dello schema di accordo quadro, precedentemente approvati con delibera del Consiglio comunale n. 98/2013 e prorogati con propria delibera di Giunta comunale n. 780/2018, per l'affidamento in concessione ad ACER della gestione del patrimonio ERP del Comune di Modena, con decorrenza dal 1.1.2020 e scadenza 31.12.2023;
- che con la medesima delibera consiliare è stato inoltre approvato il documento "Addendum - Specificazioni al contratto di servizio 2020-2023";

Considerato:

- che con determina n. 149 del 29/01/2019 veniva approvata l'estensione dell'affidamento in concessione tra il Comune di Modena e ACER per la gestione delle unità immobiliari site in Via Forghieri 19-27-61 e in via Gottardi 58-60, fino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del nuovo contratto di servizio, successivamente avvenuta con la sopra richiamata delibera di Consiglio comunale n. 86/2019 con la quale si è proceduto, pertanto, al rinnovo delle convenzioni tra il Comune di Modena e ACER per la gestione delle unità immobiliari indicate fino al 31/12/2023;
- che l'elenco degli immobili oggetto del servizio di gestione concesso ad ACER è posto agli atti del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, e costituisce parte integrante e sostanziale del contratto e potrà essere aggiornato previa adozione di appositi provvedimenti da parte dell'Amministrazione comunale;

Dato atto:

- che l'Addendum - Specificazioni al contratto di servizio 2020-2023, approvato con la delibera di Consiglio 86/2019 e già precedentemente richiamato, specifica alcune clausole contrattuali del contratto di servizio in merito alle modalità di esecuzione dei servizi e delle attività oggetto della concessione;
- che, ai fini di una maggiore valorizzazione del patrimonio, con riferimento alle attività complementari, è stato ritenuto necessario affidare ad ACER l'esecuzione di lavori di manutenzione, per gli alloggi di proprietà comunale ed esclusi dal regime ERP, utilizzati prevalentemente per dare risposta temporanea alla situazione di emergenza abitativa;
- che, in particolare, l'art. 5 dell'"Addendum - specificazioni al contratto di servizio 2020-2023" , prevede espressamente l'assoggettamento degli alloggi di proprietà comunale esclusi dal regime di ERP alla disciplina recata dallo stesso contratto di servizio, ciò ai fini di una maggiore valorizzazione del patrimonio ed essendo gran parte degli alloggi esclusi dal regime ERP in palazzine miste già in gestione ad ACER Modena, e pertanto le manutenzioni a carico della proprietà, come definito dalla delibera di Consiglio comunale n. 45/2009, saranno eseguite da

ACER, con previsione di rimborso delle spese sostenute a rendiconto sulla base dei lavori effettivamente eseguiti, previa messa a disposizione di un budget per singolo alloggio;

Tenuto conto altresì che l'art. 5 dell'Addendum "Adempimenti del concessionario per le attività di ripristino, di manutenzione e di pronto intervento" prevede espressamente che l'attività del concessionario verrà recepita e precisata da protocolli attuativi che dovranno essere approvati con delibera di Giunta comunale entro il primo biennio dalla sottoscrizione del contratto di servizio;

Considerato infine che, a seguito di incontri tecnici di approfondimento sui termini di gestione di tali alloggi, risulta che il Comune di Modena ritiene necessario mantenere in capo a sé solamente le funzioni di assegnazione, sottoscrizione dei contratti e/o concessioni d'uso, la bollettazione e la riscossione dei canoni compresa l'attività connessa alla morosità, mentre la funzione e la responsabilità di garantire adeguati livelli di sicurezza degli immobili e dei locali individuati verrà svolta da ACER;

Ritenuto, alla luce di quanto esposto, necessario dover procedere all'approvazione di specifiche disposizioni al fine di regolare i rapporti tra il Comune di Modena e ACER nella gestione degli alloggi extra ERP utilizzati per emergenze abitative;

Visti:

- la Legge Regionale del 08.08.2001 n. 24 avente ad oggetto "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e le leggi regionali n. 10/2003 e n. 24/2013 che hanno modificato la normativa sopra citata disponendo tra l'altro il riordino della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

- l'art. 3 della citata norma che conferisce ai Comuni il compito di disciplinare la materia con propri regolamenti e di esercitare tutte le funzioni amministrative a tale compito inerenti nell'ambito dei principi previsti dalla legge;

- l'art. 6 della citata norma che attribuisce in particolare ai Comuni le seguenti funzioni promozione degli interventi per le politiche abitative, attuazione e gestione degli stessi e in particolare il comma 3 del predetto articolo 6, che consente ai Comuni di svolgere le funzioni indicate avvalendosi delle ACER previa stipula di apposita convenzione;

- l'art. 36 della L.R. 24/2001, come modificato dalla Legge Regionale 13 dicembre 2013 n. 24, che prevede espressamente la possibilità per il Comune di destinare i proventi dei canoni degli alloggi di ERP *"al finanziamento di ogni altra iniziativa finalizzata a facilitare l'accesso alle abitazioni in locazione ai nuclei in attesa di assegnazione di alloggi di ERP o che versano in particolari situazioni di disagio economico e sociale individuate dal Comune"*;

- l'art. 41 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii. che, nel delineare le attività istituzionali svolte dalle ACER quali la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, la fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione attuazione degli interventi edilizi, consente ai Comuni di potersi avvalere delle Aziende attraverso la stipula di apposita convenzione in cui siano stabiliti i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi nonché i proventi derivanti dall'attività;

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 approvare, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, il Protocollo attuativo per la gestione degli alloggi extra ERP del Comune di Modena utilizzati per emergenze abitative, allegato al presente atto e costituente parte integrante e sostanziale;
- di dare atto che il finanziamento, tramite l'impiego dei proventi derivanti dai canoni degli alloggi di ERP, delle attività di cui al Protocollo attuativo per la gestione degli alloggi extra ERP del Comune di Modena è disciplinato dall'art. 36 della L.R. 24/2001 che, come modificato dalla Legge Regionale 13 dicembre 2013 n. 24, prevede espressamente la possibilità per il Comune di destinare tali somme *“al finanziamento di ogni altra iniziativa finalizzata a facilitare l'accesso alle abitazioni in locazione ai nuclei in attesa di assegnazione di alloggi di ERP o che versano in particolari situazioni di disagio economico e sociale individuate dal Comune”*;
- di dare atto inoltre che il costante monitoraggio delle attività di cui al presente atto verrà svolto dal gruppo di lavoro intersettoriale costituito con propria deliberazione n. 44 del 4.02.2020.

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 Vice-Segretario Generale
MARCHIANO' LUISA

Rinnovo affidamento in concessione all'Azienda Casa Emilia Romagna Acer Modena del servizio di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del comune di Modena – Protocollo attuativo

Vista la delibera di Consiglio comunale n. 86/2019 “RINNOVO AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALL’AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA – ACER MODENA DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA’ DEL COMUNE DI MODENA- APPROVAZIONE SPECIFICAZIONI AL CONTRATTO DI SERVIZIO”

Preso atto che con la citata delibera il Comune di Modena ritiene opportuno affidare ad ACER, nell’ambito delle attività complementari l’esecuzione dei lavori di manutenzione a carico della proprietà per gli alloggi di proprietà comunale esclusi dal regime ERP, come meglio definito all'art. 5 dell'Addendum – Specificazioni al contratto di servizio 2020-2023, utilizzati prevalentemente per dare risposta temporanea alla situazione di emergenza abitativa segnalata dal Servizio Sociale; tali alloggi sono inseriti con voce specifica nell'elenco alloggi richiamato dalla delibera.

Considerato che l'art. 5 dell'Addendum “Adempimenti del concessionario per le attività di ripristino, di manutenzione e di pronto intervento” prevede espressamente che l'attività del concessionario verrà recepita e precisata da protocolli attuativi che dovranno essere approvati con delibera di Giunta comunale entro il primo biennio dalla sottoscrizione del contratto di servizio;

Visto l'art. 36 della L.R. 24/2001, come modificato dalla Legge Regionale 13 dicembre 2013 n. 24, che prevede la possibilità per il Comune di destinare i proventi dei canoni degli alloggi di ERP “*al finanziamento di ogni altra iniziativa finalizzata a facilitare l'accesso alle abitazioni in locazione ai nuclei in attesa di assegnazione di alloggi di erp o che versano in particolari situazioni di disagio economico e sociale individuate dal Comune*”;

Tenuto conto che a seguito di incontri tecnici di approfondimento sui termini di gestione di tali alloggi risulta che il Comune di Modena ritiene necessario mantenere in capo a sé solamente le funzioni di assegnazione, sottoscrizione dei contratti e/o concessioni d’uso, la bollettazione e la riscossione dei canoni compresa l’attività connessa alla morosità, mentre la funzione e la responsabilità di garantire adeguati livelli di sicurezza degli immobili e dei locali individuati verrà svolta da ACER;

Le parti concordano quanto segue:

Art. 1

Oggetto del protocollo

Il presente protocollo ha per oggetto la gestione del patrimonio extraerp di proprietà del Comune di Modena di cui all'elenco allegato al contratto di servizio identificato come "alloggi extraerp". L'attività suddetta viene svolta all'interno ed in attuazione del contratto di servizio in essere tra ACER ed il Comune di Modena per la gestione del patrimonio ERP di proprietà comunale, così come disposto dall'art. 5 dell'Addendum – Specificazioni al contratto di servizio 2020-2023, approvato con delibera consiliare n. 86/2019.

Art.2

Attività di competenza del Comune di Modena

Il Comune di Modena:

- effettua le assegnazioni, stipula e sottoscrive i contratti con gli assegnatari;
- mantiene e gestisce i rapporti ordinari con gli assegnatari;
- raccoglie e gestisce le segnalazioni manutentive;
- richiede ad ACER l'esecuzione di specifici interventi di manutenzione a carico della proprietà adottando come riferimento i regolamenti comunali per il patrimonio ERP;
- indica ad ACER un referente per l'attuazione della presente attività;
- comunica tempestivamente ad ACER ogni variazione sull'elenco degli alloggi in oggetto;
- comunica tempestivamente ad ACER i nominativi degli assegnatari e delle disdette per consentire di svolgere le attività connesse;
- indica ad ACER come far fronte agli insoluti condominiali di spettanza degli assegnatari;
- provvede annualmente a liquidare ad ACER un importo mensile onnicomprensivo pari a euro 27/alloggio per lo svolgimento delle attività di gestione incluse nel presente protocollo, attingendo dagli introiti relativi ai canoni del patrimonio extraerp.

Art. 3

Attività di competenza di ACER

ACER svolge la funzione e ha la responsabilità di garantire adeguati livelli di sicurezza degli immobili e dei locali individuati;

ACER:

- in qualità di gestore del patrimonio di cui all'oggetto, stipula l'assicurazione globale fabbricati e gestisce i relativi sinistri;
- su richiesta del Comune può attivare anche l'assicurazione dei conduttori, addebitandone i costi alla gestione;
- riceve le richieste manutentive da parte del Comune di Modena;
- effettua, se necessario, i sopralluoghi necessari a seguito di segnalazione da parte del referente indicato dal Comune;
- propone ed esegue gli interventi manutentivi necessari per il mantenimento in sicurezza ed efficienza il patrimonio in gestione;
- propone ed esegue gli interventi di adeguamento normativo del patrimonio in gestione;
- svolge l'attività di gestione dei lavori manutentivi richiesti sulla base del sopraccitato art. 2, nelle medesime modalità adottate per la gestione in concessione del patrimonio ERP previste nel contratto di servizio in essere, occupandosi della dovuta informazione e gestione degli occupanti gli alloggi in fase di esecuzione degli stessi lavori;
- esegue gli interventi manutentivi e liquida i lavori addebitandoli alla gestione in essere di cui al contratto di servizio;
- mantiene aggiornato sul proprio gestionale informatico la registrazione degli interventi eseguiti ed i nominativi degli assegnatari forniti dal Comune di Modena;
- indica, all'interno della rendicontazione annuale prevista dal contratto di servizio, le spese sostenute per le attività svolte in virtù del presente protocollo attuativo;
- è titolare della rappresentanza condominiale e mantiene e gestisce i rapporti con gli amministratori di condominio;
- liquida le quote condominiali di competenza della proprietà;
- liquida le quote condominiali per gli alloggi sfitti.

Art. 4

Budget annuale

Considerato che i suddetti alloggi rientreranno nel totale di quelli in gestione ad ACER, le risorse necessarie per i relativi lavori manutentivi e condominiali saranno reperite nel budget annuale a disposizione per la gestione delle manutenzioni, come definito nel contratto di servizio in essere e previa rendicontazione annuale delle relative spese effettivamente sostenute.

Art. 5

Attività di gestione svolta da ACER

Per lo svolgimento delle attività di gestione incluse nel presente protocollo viene riconosciuto ad ACER un importo mensile onnicomprensivo pari a euro 27/alloggio che verrà liquidato annualmente dal Settore Servizi Sociali, Sanitari e per l'Integrazione, attingendo dagli introiti relativi ai canoni del patrimonio extraerp.



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: CONTRATTO DI SERVIZIO TRA IL COMUNE DI MODENA ED ACER MODENA (DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 86/2019) - PROTOCOLLO ATTUATIVO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI EXTRA ERP DEL COMUNE DI MODENA UTILIZZATI PER EMERGENZE ABITATIVE - APPROVAZIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1947/2020, 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, 07/07/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA**

OGGETTO: CONTRATTO DI SERVIZIO TRA IL COMUNE DI MODENA ED ACER MODENA (DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 86/2019) - PROTOCOLLO ATTUATIVO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI EXTRA ERP DEL COMUNE DI MODENA UTILIZZATI PER EMERGENZE ABITATIVE - APPROVAZIONE

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. 1947/2020.

Modena li, 09/07/2020

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



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: CONTRATTO DI SERVIZIO TRA IL COMUNE DI MODENA ED ACER MODENA (DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 86/2019) - PROTOCOLLO ATTUATIVO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI EXTRA ERP DEL COMUNE DI MODENA UTILIZZATI PER EMERGENZE ABITATIVE - APPROVAZIONE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1947/2020, 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, 09/07/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: CONTRATTO DI SERVIZIO TRA IL COMUNE DI MODENA ED ACER MODENA (DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 86/2019) - PROTOCOLLO ATTUATIVO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI EXTRA ERP DEL COMUNE DI MODENA UTILIZZATI PER EMERGENZE ABITATIVE - APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1947/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 09/07/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 337 del 10/07/2020

OGGETTO : CONTRATTO DI SERVIZIO TRA IL COMUNE DI MODENA ED ACER MODENA (DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 86/2019) - PROTOCOLLO ATTUATIVO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI EXTRA ERP DEL COMUNE DI MODENA UTILIZZATI PER EMERGENZE ABITATIVE - APPROVAZIONE

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 23/07/2020 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 25/08/2020

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