



COMUNE DI MODENA

N. 377/2020 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 24/07/2020

L'anno 2020 il giorno 24 del mese di luglio alle ore 14:20 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

A seguito dell'emergenza Covid-19, la presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi dell'art. 73 del D.L. 17/03/2020 n. 18. Tutte le votazioni della presente seduta si sono svolte per appello nominale.

Hanno partecipato alla seduta:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente in videoconferenza
FILIPPI ALESSANDRA		Assente
LUCA' ANNA MARIA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente in videoconferenza
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Assente

Assenti Giustificati: Filippi, Bortolamasi

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 377

**RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA DI VIA NONANTOLANA, N. 221-255 - REALIZZAZIONE
DI UN EDIFICIO IN LINEA PER UN INSIEME DI N. 26 ALLOGGI A CURA DI ACER
DELLA PROVINCIA DI MODENA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 20 aprile 2009, è stato approvato il programma di risanamento complessivo del Comparto di Via Nonantolana, in particolare dei 3 edifici posti ai civici 221-255;
- che con propria deliberazione n. 224 del 6 maggio 2014, è stato quindi approvato, in linea tecnica, il progetto esecutivo per la demolizione dei fabbricati di cui sopra, identificati al catasto del Comune di Modena, al foglio 96, mappale 118, sub da 1 a 27, predisposto dal Settore Lavori Pubblici, affidandone ad ACER - Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena l'esecuzione in forza del vigente contratto di servizio e dell'accordo quadro con la medesima stipulati, entrambi oggetto della deliberazione di Consiglio comunale n. 98/2013;
- che con propria deliberazione n. 299 del 19 giugno 2018, si è proceduto all'approvazione della convenzione tra ACER e il Comune di Modena, e pertanto si è ritenuto opportuno procedere con la prima fase di riconversione urbanistica del Comparto di Via Nonantolana, tramite lo svolgimento da parte di ACER delle attività di progettazione, affidamento dei lavori, direzione lavori, nonché dei collaudi e dell'accatastamento di un edificio a torre, per un insieme indicativo di n. 29 alloggi, secondo le previsioni del piano di fattibilità dell'intervento di riqualificazione, posto agli atti del Settore;
- che in data 02/08/2018 è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Modena e ACER per l'avvio del progetto di recupero e rigenerazione urbana del comparto di via Nonantolana, posta agli atti del Settore con prot. n. 118597 del 02/08/2018;

Premesso inoltre:

- che la Legge Regionale n. 24 del 08.08.2001 e ss.mm.ii., avente ad oggetto: "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", dispone, tra l'altro, il riordino della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e l'art. 3 della citata norma 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;
- che l'art. 6 della citata norma attribuisce ai Comuni le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative, attuazione e gestione degli stessi ed esercizio delle attività amministrative in materia e, in particolare, il comma 3 consente ai Comuni di svolgere le funzioni indicate avvalendosi delle ACER previa stipula di apposita convenzione;
- che l'art. 41 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii. nel delineare le attività istituzionali svolte dalle ACER quali la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi ERP, la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, la fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione attuazione degli interventi edilizi nonché la gestione dei servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze e la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi ERP e di abitazioni in locazione abitative delle famiglie, 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;

Premesso infine:

- che con la deliberazione di Consiglio comunale n. 98 del 19/12/2013 il Comune di Modena ha proceduto, tra l'altro, all'approvazione dell'Accordo Quadro e del 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 di un anno l'Accordo Quadro e il contratto di servizio approvati con la delibera consiliare sopra richiamata;
- che con la deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 19/12/2019, si è proceduto al rinnovo con specificazioni del contratto di servizio e alla conferma dello schema di accordo quadro sopra richiamati, nell'ambito del rinnovo dell'affidamento in concessione ad ACER della gestione del patrimonio ERP del Comune di Modena per una durata di quattro anni con decorrenza dal 1.1.2020 e scadenza 31.12.2023;

Dato atto:

- che con propria deliberazione n. 328 del 07/07/2020 si è proceduto all'aggiornamento del testo della convenzione prot. n. 118597 del 02/8/2018 approvata con propria deliberazione n. 299 del 19 giugno 2018, tramite l'approvazione del documento "Aggiornamento della Convenzione tra il Comune di Modena e l'Azienda Casa Emilia-Romagna (A.C.E.R. Modena);
- che, in data 30/06/2020, A.C.E.R. Modena ha provveduto alla presentazione del progetto esecutivo, posto agli atti del Settore con prot. n. 162636/2020, nonché alla sua approvazione, come da verbale di validazione sottoscritto dal RUP Ing. Paolo Montorsi, assunto agli atti del Settore con prot. n. 162636/2020, attestante la conformità del progetto alla normativa vigente e la capacità delle specifiche tecnico-progettuali rappresentate di soddisfare i requisiti di utilizzabilità dell'opera per l'uso e le finalità definite, e pertanto, ai sensi dell'art.7, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, l'intervento non necessita di titolo abilitativo;
- che il progetto prevede, in particolare, un intervento finalizzato alla realizzazione di n. 26 alloggi con destinazione ERP, nel comparto di via Nonantolana, ex civici 243-255, a Modena, di proprietà comunale e di altre opere finalizzate al recupero urbano nel medesimo comparto;
- che il progetto esecutivo di cui sopra è costituito dagli elaborati acquisiti al prot. 162636/2020, e riguardanti:
 - = Documentazione
 - = Progetto architettonico
 - = Progetto strutturale
 - = Impianti e relazioni impianti
 - = Sicurezza;
- che, per la realizzazione dell'intervento costruttivo di cui sopra, con la propria deliberazione n. 328 del 07/07/2020 il Comune di Modena ha autorizzato ACER Modena a trattenere e impiegare in

compensazione l'importo di € 4.184.017,00 a titolo di acquisto alloggi da destinare ad ERP, oltre l'importo di €. 429.281,00 sulle disponibilità accantonate per l'acquisto di alloggi nel comparto Nonantolana e a copertura delle spese di demolizione, nonché ulteriori € 34.603,85 sulle risorse residui canoni, per complessivi €. 4.647.901,85, il tutto a valere sulle disponibilità accantonate in Acer, in conformità alla propria deliberazione n. 322 del 23.07.2013 e alle disponibilità accertate sulla rendicontazione della gestione canoni di cui alla nota Acer in data 03.04.2018 prot. 5978, nonché alle disponibilità che si rilevano nel rendiconto consuntivo per l'anno 2019, posto agli atti del Settore al prot. n. n. 145342/2020, secondo quanto risulta dal Quadro Tecnico Economico di cui al sopra richiamato progetto esecutivo presentato da ACER Modena e all'art. 4 dell'Accordo approvato con propria deliberazione n. 328/2020, che di seguito si riporta:

Intervento via Nonantolana Realizzazione di un edificio ERP con 26 alloggi		Comune di Modena
Costo di costruzione	€	3.798.896,05
Opere non ricomprese nell'appalto principale, allacciamenti	€	60.000,00
Spese generali, tecniche ed amministrative, ecc.,	€	226.000,00
Sondaggi, Prove geologiche, prove acustiche, archeologiche, certif. energetiche, pubblicazioni, collaudi, ecc., Iva compresa	€	60.000,00
RUP e procedura affidamento	€	30.000,00
Oneri permuta area	€	2.000,00
Imprevisti	€	25.778,36
IVA	€	445.227,44
Costo globale di intervento	€	4.647.901,85
STRALCIO 2		
Opere di completamento escluse dall'appalto principale da definirsi puntualmente e finanziarsi in funzione del ribasso conseguito in gara di appalto	€	315.396,15

- che dagli elaborati grafici e illustrativi del progetto si desume il rispetto dell'assetto urbanistico del comparto, con particolare riguardo agli spazi verdi, alle dotazioni territoriali e le caratteristiche della progettazione risultano adatte all'uso da parte di utenza disabile nel rispetto dei requisiti prescritti dalla L.13/1989 e dal D.M. 236/1989;

- che l'edificio soddisfa i requisiti in materia di risparmio energetico degli edifici e di sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili come prescritto dalla D.A.L. 156/2008 e s.m.i. e DGR n. 1715/2016 che definisce i "requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla

deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015;

- che, al fine di conseguire l'obiettivo di riduzione dei costi di costruzione e di futura gestione, nonché i tempi di realizzazione dell'intervento, si ritiene opportuna un'ottimizzazione delle superficie accessorie pertinenziali, anche attraverso una modesta riduzione delle stesse purché compatibile con le funzioni specifiche da assolvere;

- che nella fase realizzativa dell'intervento dovranno essere puntualmente verificati gli ingombri delle aree verdi e dei parcheggi pertinenziali al fine di rendere funzionali i percorsi e gli spazi interni alla lottizzazione nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico;

Richiamata la Legge Regionale n. 24 del 08.08.2001 e ss.mm.ii., avente ad oggetto "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo";

Richiamato il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, e in particolare l'articolo 7, comma 1, lett. c), il quale prevede che gli interventi riguardanti opere pubbliche dei comuni, deliberate dalla Giunta Comunale e assistite dalla validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 554 del 21 dicembre 1999, non sono soggetti al rilascio di titolo abilitativo;

Richiamata la deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 19/12/2019, con la quale si è proceduto al rinnovo con specificazioni del contratto di servizio e alla conferma dello schema di accordo quadro sopra richiamati;

Richiamati in particolare l'art. 2 e l'art. 6 del richiamato contratto di servizio con i quali sono state, tra l'altro, affidate ad ACER le funzioni di attuazione degli interventi di nuova costruzione, previa approvazione dei progetti esecutivi da parte dell'Amministrazione Comunale

Richiamata la propria deliberazione n. 328 del 07/07/2020, con la quale si è proceduto all'aggiornamento del testo della convenzione prot. n. 118597 del 02/8/2018 approvata con propria deliberazione n. 299 del 19 giugno 2018, tramite l'approvazione del documento "Aggiornamento della Convenzione tra il Comune di Modena e l'Azienda Casa Emilia-Romagna (A.C.E.R. Modena)";

Ritenuto, alla luce di quanto sopra, di dover procedere all'approvazione del progetto esecutivo presentato dall'Azienda Casa Emilia-Romagna (A.C.E.R. Modena) in data 30/06/2020 e posto agli atti del Settore al prot. 162636/2020;

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

Vista la proposta del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative, Ing. Michele Tropea, in forza della disposizione del Sindaco di attribuzione e definizione degli incarichi dirigenziali, prot. n. 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 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 T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

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

Dato atto dell'attestazione in merito all'esistenza della copertura finanziaria della spesa, espressa in sede istruttoria dalla Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti;

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;

Delibera

1. di procedere all'approvazione del progetto del progetto esecutivo presentato dall'Azienda Casa Emilia-Romagna (A.C.E.R. Modena) in data 30/06/2020 e posto agli atti del Settore al prot. 162636/2020;
2. di dare atto che la gestione del procedimento in oggetto, ai sensi del vigente Regolamento di Organizzazione del Comune di Modena, compete al Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, e che alla stipula della convenzione allegata, come da ultimo modificata dalla presente delibera, interverrà il Dirigente del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative Ing. Michele Tropea, in base all'atto di delega prot. n. 326722 del 4/11/2019 della Dirigente del Settore Ing. Maria Sergio;
3. di dare atto che il Quadro Tecnico Economico del progetto esecutivo oggetto di approvazione, come peraltro risulta dall'art. 4 dell'Accordo approvato con propria deliberazione n. 328/2020, è il seguente:

Intervento via Nonantolana Realizzazione di un edificio ERP con 26 alloggi		Comune di Modena
Costo di costruzione	€	3.798.896,05
Opere non ricomprese nell'appalto principale, allacciamenti	€	60.000,00
Spese generali, tecniche ed amministrative, ecc.,	€	226.000,00
Sondaggi, Prove geologiche, prove acustiche, archeologiche, certif. energetiche, pubblicazioni, collaudi, ecc., Iva compresa	€	60.000,00
RUP e procedura affidamento	€	30.000,00
Oneri permuta area	€	2.000,00

Imprevisti	€	25.778,36
IVA	€	445.227,44
Costo globale di intervento	€	4.647.901,85
STRALCIO 2		
Opere di completamento escluse dall'appalto principale da definirsi puntualmente e finanziarsi in funzione del ribasso conseguito in gara di appalto	€	315.396,15

4. di dare atto che, come peraltro disposto nelle proprie deliberazioni nn. 299/2018 e 328/2020, eventuali maggiori costi dovranno trovare copertura tramite l'impiego di somme a disposizione di ACER Modena afferenti al monte canoni, e in caso di minori spese sostenute, i conseguenti importi dovranno essere conservati a residuo da parte di ACER Modena e reinvestiti in programmi di edilizia residenziale pubblica indicati e approvati dal Comune;
5. di dare atto che la spesa prevista per la realizzazione dell'intervento costruttivo di cui sopra trova copertura nelle somme a disposizione di ACER della Provincia di Modena descritte in premessa e di seguito indicate: l'importo di € 4.184.017,00 a titolo di acquisto alloggi da destinare ad ERP, oltre l'importo di € 429.281,00 sulle disponibilità accantonate per l'acquisto di alloggi nel comparto Nonantolana e a copertura delle spese di demolizione, nonché ulteriori € 34.603,85 sulle risorse residui canoni, per complessivi € 4.647.901,85, il tutto a valere sulle disponibilità accantonate in Acer, in conformità alla propria deliberazione n. 322 del 23.07.2013 e alle disponibilità accertate sulla rendicontazione della gestione canoni di cui alla nota Acer in data 03.04.2018 prot. 5978, nonché alle disponibilità che si rilevano nel rendiconto consuntivo per l'anno 2019, posto agli atti del Settore al prot. n. n. 145342/2020 secondo quanto risulta dal Quadro Tecnico Economico sopra riportato;
6. di dare atto che con la prima variazione di bilancio utile, si provvederà ad adeguare il Piano Pluriennale degli Investimenti 2020/2022 mediante l'inserimento dell'intervento di contabilizzazione relativo all'intervento di recupero e rigenerazione urbana del comparto di via Nonantolana;
7. di dare atto che con successiva determinazione del dirigente si provvederà ad assumere gli impegni di spesa con imputazione al capitolo 24246/0 – Missione 8 Programma 2 – Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico popolare – e gli accertamenti al capitolo 4447/0 “Altre entrate in conto capitale n.a.c.”; ed eventualmente a reimputare entrate e spese sulla base del cronoprogramma dei lavori;
8. di dare atto che in fase di rendicontazione dei lavori, con successiva, disposizione di liquidazione a firma del Dirigente di Settore, si procederà alla contabilizzazione dell'importo pari alla somma rendicontata, con contestuale emissione di mandato e reverse;
9. di dare mandato al Dirigente del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative, Ing. Michele Tropea, di procedere all'adozione dei provvedimenti conseguenti e necessari all'attuazione della presente delibera.

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 E SOSTENIBILITA' URBANA**

OGGETTO: RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI VIA NONANTOLANA, N. 221-255 - REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO IN LINEA PER UN INSIEME DI N. 26 ALLOGGI A CURA DI ACER DELLA PROVINCIA DI MODENA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 2159/2020, 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, 21/07/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI VIA NONANTOLANA, N. 221-255 - REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO IN LINEA PER UN INSIEME DI N. 26 ALLOGGI A CURA DI ACER DELLA PROVINCIA DI MODENA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO

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. 2159/2020.

Modena li, 22/07/2020

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



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI VIA NONANTOLANA, N. 221-255 - REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO IN LINEA PER UN INSIEME DI N. 26 ALLOGGI A CURA DI ACER DELLA PROVINCIA DI MODENA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO

Si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 2159/2020, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 22/07/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI VIA NONANTOLANA, N. 221-255 - REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO IN LINEA PER UN INSIEME DI N. 26 ALLOGGI A CURA DI ACER DELLA PROVINCIA DI MODENA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 2159/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 23/07/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale