



## COMUNE DI MODENA

**N. 633/2020 Registro Deliberazioni di Giunta**

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 10/11/2020**

L'anno 2020 il giorno 10 del mese di novembre alle ore 12:45 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.

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

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

#### **OGGETTO n. 633**

**INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE  
SECONDO I PRINCIPI DI COHOUSING - VIA DIVISIONE ACQUI, MODENA -  
PERFEZIONAMENTO PROCEDURE DI VENDITA**

## 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, si assegnava 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;
- che in adempimento alla sopracitata deliberazione n. 94/2015 è stata stipulata la convenzione urbanistica 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;
- che l'intervento si compone di n. 20 alloggi, di cui 2 destinati non alla vendita, ma alla locazione per la durata di anni 15 in favore di soggetti designati dal Comune di Modena o presenti in graduatorie dello stesso Comune come previsto dall'art. 18 della convenzione citata;
- che la suddetta convenzione è stata 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;

### Considerato:

- 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;
- che nella prima decade del 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, dopo aver anticipato importanti somme di denaro per l'acquisto degli immobili, chiedevano informazioni sullo stato del cantiere e nei primi mesi del 2018 incontravano, in più occasioni, i rappresentanti dell'ente;
- che la compagine societaria della Cooperativa e il Presidente del Consiglio di amministrazione hanno subito variazioni come risulta dagli atti e visure presso i pubblici registri della Camera di Commercio di Modena, variazioni iscritte in data 10.10.2017 presso il registro delle imprese – archivio ufficiale della CCIAA;
- che con provvedimenti prot. n. 39727/2018 e n. 39746/2018 del 16/03/2018 l'Amministrazione procedeva 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;

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 17/01/2019 con la quale si è stabilito:

- di approvare le clausole integrative e modificative con riferimento alla già richiamata convenzione rep. n. 42219/13309 del 24/05/2016;
- di consentire l'alienazione degli alloggi anche prima dell'ultimazione dei lavori e previo rilascio di un atto di attestazione di congruità del prezzo massimo di cessione secondo quanto stabilito all'art. 12 della convenzione nei confronti dei soci promissari acquirenti accertati al momento della nomina avvenuta con decreto direttoriale n. 26/SGC/2018 del 31/08/2018 del Ministero dello Sviluppo Economico;
- di procedere alla estinzione del vincolo alla locazione agevolata per 15 anni gravante su n. 2 alloggi, i quali sarebbero potuti essere svincolati e alienati con lo stesso regime dei rimanenti alloggi previa richiesta del Commissario governativo/liquidatore o altro legale rappresentante della Cooperativa, che specifichi le motivazioni e illustri la destinazione delle risorse ricavate dalle vendite che saranno in ogni caso da destinarsi per il raggiungimento degli obiettivi stabiliti nella procedura straordinaria aperta con la nomina del Commissario governativo;

Considerato 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;

Dato atto che in data 01/07/2019 è stato stipulato l'Atto di integrazione e modifica di convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree edificabili di proprietà del Comune di Modena rep. n.48189/16182 a ministero Dott.ssa Mara Ferrari, registrato a Modena il 10/07/2019 al n. 2419 serie 1T e trascritto a Modena il 10/07/2019 al n. 20135 reg. gen. al n. 13787 reg. part.;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 124 del 17.03.2020 con la quale si è ribadita l'opportunità di procedere all'alienazione degli alloggi anche prima dell'ultimazione dei lavori, previo rilascio di un atto di attestazione di congruità del prezzo massimo di cessione secondo quanto stabilito all'art. 12 della convenzione;

Dato atto:

- che con nota prot. n. 65216/2020, agli atti del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, 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, nonché l'aggiornamento delle superfici dell'intervento effettivamente realizzate con gli abbinamenti delle pertinenze;

- che con nota prot. n. 84408 del 30/03/2020, ai sensi dell'art. 16, comma II, dell'atto di integrazione e modifica alla convenzione stipulato in data 01.07.2019 al rep. n. 48189/16182 a ministero notaio dott.ssa M. Ferrari, si attestava la congruità del prezzo massimo di cessione allo stato grezzo di tutte le unità immobiliari;

- che, in particolare, i prezzi massimi di cessione relativi agli alloggi rimasti invenduti e per i quali, con la delibera di Consiglio comunale n. 2 del 17/01/2019 è stata stabilita l'estinzione del vincolo alla locazione, sono rispettivamente di:

- € 218.265,60 per l'immobile identificato catastalmente con il Foglio 114 mapp. 219 sub 77 (alloggio), sub 31 (autorimessa) e sub 47 (cantina);
- € 211.737,12 per l'immobile identificato catastalmente con il Foglio 114 mapp. 219 sub 82 (alloggio), sub 17 (autorimessa) e sub 44 (cantina).

- che l'art. 12 dell'Atto di integrazione e modifica alla convenzione stipulato in data 01.07.2019 rep. n. 48189/16182 stabilisce che le unità non ancora vendute o assegnate con preliminari di vendita, alla data di sottoscrizione dello stesso, potranno essere cedute dal Commissario a soggetti aventi i requisiti soggettivi previsti e che la vendita al grezzo a tali soggetti potrà essere autorizzata con delibera di Giunta comunale, per motivate ragioni comunicate dal Commissario.

- che con nota prot. n. 282771 del 05/11/2020 il Commissario governativo Avv. Tortora ha trasmesso alla scrivente Amministrazione la richiesta di cui sopra, al fine di poter compiutamente concludere e perfezionare le operazioni transattive che consentiranno l'assegnazione, se pur "allo stato grezzo", delle unità immobiliari del fabbricato di via Divisione Acqui (Cohousing) e ha individuato due nuclei famigliari, dei quali dichiara espressamente il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla vigente Convenzione sopra richiamata e che non risultavano essere assegnatari in forza di contratti preliminari già sottoscritti al momento della sua nomina, quali ulteriori acquirenti delle unità che risultavano invendute identificate catastalmente con il Foglio 114 mapp. 219 sub 82 (alloggio), sub 17 (autorimessa) e sub 44 (cantina) e con il Foglio 114 mapp. 219 sub 77 (alloggio), sub 31 (autorimessa) e sub 47 (cantina).

Ritenuto pertanto necessario procedere, per le motivazioni sopra richiamate, all'autorizzazione all'alienazione delle due unità immobiliari rimaste invendute nei confronti dei soggetti individuati dal Commissario con la nota sopra citata.

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;

## DELIBERA

*per le motivazioni sopra richiamate e che qui si intendono integralmente richiamate:*

- di dare atto che si procederà al rogito al grezzo delle unità immobiliari site in Modena, via Divisione Acqui relative all'intervento per la realizzazione di un edificio residenziale secondo i principi di cohousing al prezzo massimo stabilito con attestazione di congruità trasmessa con prot. 84408 del 30/03/2020 al Commissario governativo;
- di prendere atto della richiesta del Commissario governativo posta agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana con prot. n. 282771 del 05/11/2020 volta ad ottenere l'autorizzazione alla vendita degli ulteriori due alloggi a seguito di quanto già disposto dall'art. 12 dall'Atto di integrazione e modifica alla convenzione stipulato in data 01.07.2019 rep. n. 48189/16182 il quale stabilisce che le unità non ancora vendute o assegnate con preliminari di vendita, alla data di sottoscrizione dello stesso, potranno essere cedute dal Commissario a soggetti aventi i requisiti soggettivi previsti e che la vendita al grezzo a tali soggetti potrà essere autorizzata con delibera di Giunta comunale, per motivate ragioni comunicate dal Commissario;
- di autorizzare pertanto il Commissario governativo ad assegnare ed alienare ai soggetti individuati, e dei quali dichiara espressamente il possesso dei requisiti soggettivi previsti, gli alloggi risultati invenduti ed identificati catastalmente con il Foglio 114 mapp. 219 sub 82 (alloggio), sub 17 (autorimessa) e sub 44 (cantina) e con il Foglio 114 mapp. 219 sub 77 (alloggio), sub 31 (autorimessa) e sub 47 (cantina);
- di dare atto che, in particolare, i prezzi massimi di cessione relativi ai suddetti alloggi e per i quali, con la delibera di Consiglio comunale n. 2 del 17/01/2019 è stata stabilita l'estinzione del vincolo alla locazione, sono rispettivamente di:
  - € 218.265,60 per l'immobile identificato catastalmente con il Foglio 114 mapp. 219 sub 77

(alloggio), sub 31 (autorimessa) e sub 47 (cantina);

- € 211.737,12 per l'immobile identificato catastalmente con il Foglio 114 mapp. 219 sub 82 (alloggio), sub 17 (autorimessa) e sub 44 (cantina);

- di autorizzare il notaio rogante, ove necessario, a correggere o modificare errori formali non sostanziali che dovessero essere eventualmente riscontrati nel presente atto o negli ulteriori atti prodromici al contratto di compravendita, al momento della stipula dello stesso;

- di dare atto infine che, per quanto previsto in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà ai sensi delle disposizioni normative vigenti.

Si richiede di rendere immediatamente eseguibile il presente provvedimento, stante l'urgenza di provvedere.

Sottoscritta dal Firmatario  
(TROPEA MICHELE)  
con firma digitale

1) Dato atto dell'attestazione in merito all'esistenza della copertura finanziaria della spesa, espressa in sede istruttoria dal Responsabile del Servizio Finanze, Economato e Organismi partecipati del Settore Risorse Finanziarie e patrimoniali, dott. Davide Manelli;

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.;

2) Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

3) 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 Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA





**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 - PERFEZIONAMENTO PROCEDURE DI VENDITA

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 3616/2020, 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, 06/11/2020

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 - PERFEZIONAMENTO PROCEDURE DI VENDITA

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. 3616/2020.

Modena li, 06/11/2020

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 - PERFEZIONAMENTO PROCEDURE DI VENDITA

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 3616/2020, 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, 06/11/2020

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 - PERFEZIONAMENTO PROCEDURE DI VENDITA

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 3616/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 07/11/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale