



COMUNE DI MODENA

N. 763/2020 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 15/12/2020

L'anno 2020 il giorno 15 del mese di dicembre alle ore 09:30 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Assente
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. 763

COMPARTO PEEP N. 63 "CITTANOVA 2" VIA PANNUNZIO - INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE DI N. 12 ALLOGGI - AVVIO PROCEDURA DI DECADENZA DELLA CONVENZIONE DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con propria deliberazione n. 94 del 19/07/2001, è stato approvato lo schema di convenzione per la concessione in diritto di superficie di lotti edificabili all'interno delle aree P.E.E.P., successivamente modificato e integrato con proprie deliberazioni nn. 78/2002 e 52/2006;
- che con deliberazione di Giunta comunale n. 432 del 18/09/2012, sono state approvate le linee guida del bando per la concessione in diritto di superficie di aree edificabili comprese nei P.E.E.P. Lesignana, Marzaglia Vecchia, Marzaglia Nuova Est, Cittanova 2, e con determina dirigenziale n. 1005/2012 è stato approvato il bando per la concessione del diritto di superficie delle predette aree;
- che con determina dirigenziale n. 1630/2012, sono state approvate le graduatorie provvisorie degli aventi diritto alla concessione del diritto di superficie sulle aree edificabili sopra richiamate e con determina dirigenziale n. 6/2014, sono stati aggiudicati definitivamente, alla Cooperativa Edilizia S. Matteo Società Cooperativa a r.l., con sede in Modena alla via C. Zucchi n. 41/D – partita IVA, codice fiscale e registrazione al Registro imprese n. 03007160363, i lotti nn. 1, 2, 3 e 4, facenti parte del Comparto P.E.E.P. n. 63 “Cittanova 2”;
- che con le determinazioni dirigenziali n. 180/2014, n. 573/2015, n. 216/2016, si è proceduto all'assegnazione rispettivamente dei lotti di terreno n. 4, n. 3 e n. 2 alla Cooperativa Edilizia S. Matteo - Soc. Coop. a r.l. e con determina dirigenziale n. 421/2017, esecutiva dal 28/03/2017, è stato altresì assegnato alla Cooperativa il lotto di terreno n. 1;
- che con deliberazione di Giunta comunale n. 482/2017 del 30/08/2017, immediatamente esecutiva, è stato approvato lo schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie stipulata in data 07/09/2017 rep. n. 41510/13757 a ministero notaio Avv. R. Sguera, registrata a Modena il 02/10/2017 al numero 13810 e trascritta a Modena il 03/10/2017 al numero Part. 16223;

Considerato:

- che in data 17/12/2015 il concessionario ritirava il permesso di costruire n. 175/2015 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno del Comparto PEEP n. 63, denominato “Cittanova 2” - Via Pannunzio, e in data 12/09/2017 il permesso di costruire n. 1379/2017 relativo alla realizzazione di un edificio residenziale di n. 12 alloggi e relative pertinenze all'interno del lotto n. 1 del Comparto;
- che i lavori hanno avuto inizio in data 14/09/2017 e che il termine lavori fissato dalla convenzione sopra detta, fissato in 18 mesi, scadeva il 14/3/2019;
- che l'avanzamento dei lavori subiva dei rallentamenti e si rendeva pertanto necessaria la proroga del termine di ultimazione dei lavori;
- che, con riferimento al termine di ultimazione dei lavori, è stata concessa una prima proroga al 30/07/2019 con prot. 101529 del 04/07/2018 e una seconda proroga al 31/10/2019 con prot. 103810 del 18/06/2019, entrambe necessarie a seguito delle avverse condizioni meteorologiche verificatesi nel corso dei lavori;

- che nella fase finale dei lavori l'impresa costruttrice Whitec srl con sede in Ferentino (FR) alla via Cupiccina snc - partita IVA, codice fiscale e registrazione al Registro imprese n. 02808950600 – presentava richiesta (prot. n. 340250/2019) ai fini del riconoscimento di costi aggiuntivi extra contratto per complessivi euro 250.382,80, dovuti al fermo cantiere iniziale, per problematiche non imputabili all'Amministrazione comunale, e all'adeguamento prezzi delle materie prime; successivamente il Direttore dei Lavori dell'intervento, per conto del concessionario, procedeva con la verifica dei costi rivendicati dall'impresa e ne validava una parte per un importo complessivo di € 133.213,63, al netto di IVA di legge (prot. n. 351496/2019);

- che i soci promissari acquirenti, ossia i soggetti che hanno proceduto alla sottoscrizione dei contratti preliminari di compravendita, lamentando notevoli ritardi nello stato dei lavori e manifestando preoccupazione per l'anticipo di importanti somme di denaro per l'acquisto degli immobili, chiedevano informazioni all'ente;

- che l'Amministrazione comunale incontrava in più occasioni il concessionario, l'impresa e i rappresentanti dei soci promissari acquirenti allo scopo di fare chiarezza sullo stato del cantiere e sulla sostenibilità economica dell'intervento;

Considerato inoltre:

- che in data 05/05/2020, con nota prot. n. 117812/2020 posta agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana, i legali dei soci acquirenti, in nome e per conto dei soci medesimi, hanno formulato una richiesta di un incremento dei costi di realizzazione dell'edificio pari ad euro 32.820,98 (Iva esclusa) e la conseguente modifica della convenzione per la concessione del diritto di superficie al fine di agevolare una soluzione positiva tra le parti e consentire l'ultimazione dei lavori; inoltre, dalle risultanze della perizia depositata dal professionista incaricato emergeva altresì la necessità di procedere sulla base di un'intesa tra le parti per scongiurare un contenzioso e far ripartire il cantiere per concludere i lavori nel più breve tempo possibile;

- che, al fine di consentire alle parti di raggiungere un accordo, con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 13/05/2020 si procedeva all'approvazione delle clausole integrative e/o modificative alla convenzione stipulata, in modo tale da autorizzare il Concessionario a vendere ai soci promissari acquirenti le unità immobiliari al prezzo massimo rideterminato;

- che, a seguito di ispezione ipotecaria presso i pubblici registri immobiliari, Ufficio Provinciale del Territorio di Modena, risultava iscritta sul fabbricato in corso di costruzione, per il diritto di proprietà superficiale, ipoteca giudiziale a favore di SDS s.r.l., derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Modena contro la Cooperativa S. Matteo, per euro 145.000;

- che, in merito all'iscrizione ipotecaria, si rileva che, ai fini dello specifico intervento, l'area è stata acquisita dal Comune di Modena in attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) costituito ai sensi della legge n. 167/1962 e della L. n. 865/1971, e tale cespite quindi, in ragione delle finalità pubbliche e del vincolo derivante dai predetti provvedimenti, è classificato come patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Comunale ed è pertanto incapace di ipoteca, circostanza a riguardo della quale l'Avvocatura civica ha ricevuto mandato di dar corso al procedimento giurisdizionale per l'accertamento della nullità-illegittimità-inefficacia dell'ipoteca giudiziale iscritta sul diritto di superficie facente parte di detto patrimonio indisponibile e per la conseguente cancellazione;

- che il Comune, per mezzo della Avvocatura civica, ha a tal fine formulato istanza di mediazione (obbligatoria) ai sensi dell'art. 4 del D.lgs 28/2010, all'Organismo di Mediazione dell'Ordine

Avvocati di Modena;

- che la mediazione si è sviluppata nell'arco di tre sedute, all'esito delle quali si è verificata l'impossibilità di raggiungere, allo stato, una intesa con SDS s.r.l. in ordine a possibili soluzioni che liberino l'immobile in corso di costruzione dall'ipoteca insistente sul diritto di superficie;
- che, per esplicito indirizzo in tal senso impartito dal Consiglio Comunale, la soluzione tecnicamente individuata dovrà essere tale da evitare che ricada sull'Amministrazione comunale qualsivoglia conseguenza negativa, e dovendosi mantenere indenne il Comune da qualsiasi gravame rimane l'impegno del Comune stesso ad agire in ogni sede per vedere affermata la nullità dell'ipoteca iscritta su un bene facente parte del patrimonio indisponibile;

Considerato altresì:

- che, nonostante gli sforzi dell'Amministrazione comunale, anche in relazione a quanto sopra esposto, le parti private non sono ancora state in grado di raggiungere un accordo;
- che, a seguito di segnalazione e sopralluogo, veniva riscontrato il grave stato di degrado e trascuratezza dell'area di cantiere;
- che l'Amministrazione procedeva, a tutela della sicurezza pubblica e privata, nonché a salvaguardia del decoro urbano e dei principi in materia igienico-sanitaria, a intimare al concessionario dell'area e all'impresa esecutrice il ripristino delle condizioni di sicurezza del cantiere e la rimozione della situazione di degrado;

Dato atto:

- che, in conformità a quanto pattuito nella Convenzione, il corrispettivo massimo della vendita degli alloggi, determinato dall'Amministrazione Comunale come presupposto dell'alienazione, già fissato da atti pubblici e trasfuso nella convenzione, non è modificabile in aumento da parte del soggetto attuatore;
- che, conseguentemente, anche in presenza di effettive difficoltà economico-finanziarie e operative del concessionario, non sussistono i presupposti tecnico-giuridici per intervenire sull'assetto convenzionale, riducendo o limitando gli impegni dell'operatore economico, avendo questi assunto il rischio imprenditoriale connesso all'intervento;
- che, parimenti, una situazione di difficoltà economico finanziaria non esime il soggetto attuatore dall'adempire puntualmente alle obbligazioni assunte tramite la sottoscrizione della convenzione, perseguendo questa primarie finalità di interesse pubblico, non suscettibili di essere disattese;
- che il Concessionario deve necessariamente adempiere alle obbligazioni assunte con la stipula della Convenzione, pena, in difetto, la decadenza della convenzione di concessione del diritto di superficie;
- che l'art. 21, lettera A, comma 1, della Convenzione, contiene una clausola risolutiva espressa che attribuisce al Comune di Modena la facoltà di dichiarare decaduta la Convenzione nel ricorrere di alcuni specifici gravi inadempimenti, tra i quali è prevista la "inosservanza dell'obbligo di terminare i lavori entro il termine stabilito nel programma dei lavori";

- che, in alternativa alla decadenza, la medesima disposizione prevede la possibilità, da parte del Comune, di applicare una sanzione pecuniaria pari allo 0,03% del costo dell'edificio, risultante dal modello E2, per ogni giorno di ritardo (art. 21, lettera C, comma 3), tale alternativa non pare praticabile stante le palesate difficoltà economiche e stante la strada indicata dal Consiglio comunale nel luglio 2020;

- che il successivo comma 2 prevede che la decadenza della concessione comporti l'estinzione del diritto di superficie in capo al soggetto attuatore (Cooperativa Edilizia S. Matteo - Soc. Coop. a r.l.) e la corrispondente automatica estensione del diritto di proprietà del Comune concedente alle costruzioni realizzate;

- che, di seguito, l'art. 21, lett. A, comma 5, prevede che, nel caso in cui le unità immobiliari siano state oggetto di contratti preliminari anteriormente alla pronuncia di decadenza, il Comune di Modena riconosca a tali soggetti il diritto di prelazione per l'acquisto delle medesime e le ragioni di credito, cedute all'Amministrazione, nei limiti indicati dalla Convenzione, saranno da questa portate in detrazione all'indennità nel limite massimo derivante dal quadro economico che dovrà determinare il valore dell'edificio realizzato, al netto del mutuo, da riconoscere al concessionario decaduto;

- che l'art. 37 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica" stabilisce che in tutti i casi in cui si verifichi la decadenza della concessione del diritto di superficie e la sua conseguente estinzione, l'ente concedente subentri nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nei piani PEEP, con l'obbligo di soddisfare sino all'estinzione le ragioni di credito di detti istituti da assumere ovviamente in ragione e nei limiti del valore dell'immobile;

Dato altresì atto:

- che con delibera di Consiglio comunale n. 30 del 20/07/2020 l'Organo consiliare ha espresso indirizzo favorevole alla conferma e al riconoscimento ai promissari acquirenti che hanno sottoscritto contratti preliminari di compravendita, del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 21 lett. A, comma 5, della convenzione stipulata in data 07.09.2017, a ministero notaio Avv. R. Sguera, rep. n. 41510/13757;

- che il Consiglio Comunale ha altresì espresso indirizzo favorevole, nel caso di attivazione della procedura di decadenza e qualora non si raggiunga preliminarmente un accordo tra le parti private, a che si dia corso alla vendita al grezzo delle unità immobiliari, a tutela dell'interesse pubblico rilevante e degli interessi dei soci promissari acquirenti che hanno proceduto alla stipula dei contratti preliminari;

- che con atto rep. 42247/14209 del 18/06/2018 a ministero notaio Ruggiero Sguera, San Felice 1893 Banca Popolare soc coop. p.a. ha concesso alla Cooperativa Edilizia San Matteo un mutuo ipotecario per la costruzione di una palazzina ad uso residenziale in comune di Modena, via Pannunzio (PEEP n. 63 Cittanova 2 - Lotto 1);

- che con nota prot. n. 212090 del 27/08/2020 l'Amministrazione Comunale chiedeva al suddetto Istituto di credito di fornire il conteggio delle somme necessarie per la eventuale estinzione anticipata del contratto di mutuo ipotecario nonché il prospetto del Piano di ammortamento del mutuo sulla base delle condizioni contrattuali attualmente previste;

- che con nota prot. n. 216913 del 02/09/2020 la San Felice 1893 Banca Popolare soc coop. p.a. ha risposto alla richiesta, fornendo il piano di ammortamento ed il prospetto del conteggio di estinzione anticipata relativo al contratto di mutuo;

Preso atto:

- che non è stato possibile raggiungere un accordo tra le parti private, nonostante l'incessante opera di mediazione posta in essere dall'Amministrazione comunale per addivenire ad una soluzione fattiva;

- delle conseguenze previste dalla convenzione in caso di inadempimento, da parte del concessionario, dell'obbligo di ultimare i lavori entro i termini stabiliti;

Ritenuto:

- che l'ipotesi di applicare al concessionario una sanzione pecuniaria pari allo 0,03% del costo dell'edificio, risultante dal modello E2, per ogni giorno di ritardo (art. 21, lettera C, comma 3) sia inidonea ad offrire utile soluzione alle criticità emerse nel corso dell'esecuzione della concessione, e - di conseguenza - inadeguata dal punto di vista dell'efficacia dell'azione amministrativa;

- che riveste prioritario interesse pubblico: la ultimazione dell'intervento PEEP nel contesto di una efficace, efficiente e corretta attuazione delle politiche volte a favorire l'accesso alla casa da parte di chi versa in condizioni di maggior difficoltà; la rimozione della situazione di degrado nella quale versa attualmente il cantiere aperto per la realizzazione del fabbricato; l'attingimento delle finalità di valorizzazione del patrimonio pubblico in funzione delle quali si è disposta la concessione del diritto di superficie al soggetto attuatore; la tutela delle posizioni dei promissari acquirenti i quali, confidando nella capacità del concessionario di far fronte ai propri impegni, hanno anticipato importanti somme di denaro per l'acquisto delle unità immobiliari in costruzione e hanno nel contempo assunto obbligazioni dirette di natura fidejussoria nei confronti dell'Istituto di credito mutuante,

- che quanto al punto precedente non verrebbe utilmente perseguito attraverso l'applicazione di una sanzione pecuniaria che non sortirebbe altro effetto se non quello di aggravare ulteriormente la posizione economico finanziaria del concessionario e di allontanare ulteriormente il termine della ultimazione dei lavori di realizzazione del fabbricato;

- che, in considerazione della presenza di una pluralità di vincoli ipotecari, la sanzione eventualmente applicata non potrebbe comunque essere soddisfatta sul patrimonio del concessionario e, dunque, non arrecherebbe alcun vantaggio al Comune neppure sotto il profilo della acquisizione di risorse finanziarie, risorse che sarebbero comunque di secondario rilievo rispetto ai prioritari interessi pubblici sottesi;

- che sia pertanto necessario verificare la praticabilità tecnica e giuridica dell'avvio del procedimento di decadenza della concessione del diritto di superficie, in funzione della acquisizione, al patrimonio indisponibile del Comune, del fabbricato in esame;

Considerato:

- che l'Amministrazione comunale, tramite gli uffici competenti anche sulla base dei documenti trasmessi dalla banca mutuante, ha proceduto a vari approfondimenti di carattere economico-finanziario e giuridico in ordine allo stato del mutuo ipotecario sottoscritto dalla Cooperativa

Edilizia San Matteo con San Felice 1893 Banca Popolare soc coop. p.a, nonché in ordine a quelle che potrebbero essere le conseguenze per il Comune della decisione di dar luogo al procedimento per la decadenza della concessione;

- che dall'approfondito esame condotto sotto più profili dal Tavolo tecnico comunale intersettoriale non sono emersi elementi di criticità ostativi al perseguimento del percorso di decadenza della concessione;

- che la decadenza della concessione, ove dichiarata determinerà l'estinzione del diritto di superficie e l'accessione della proprietà del fabbricato alla proprietà del terreno e, dunque, l'acquisizione della proprietà dell'immobile al patrimonio indisponibile del Comune, trattandosi di bene destinato ad un pubblico servizio, ai sensi dell'articolo 826 codice civile;

- che ai sensi dell'articolo 37 della l. 865/1971 il Comune di Modena subentrerà nel rapporto obbligatorio derivante dal mutuo ipotecario concesso dall'Istituto di credito per il finanziamento della costruzione del fabbricato, con l'obbligo di soddisfare, nei limiti del valore dell'immobile realizzato ed acquisito al patrimonio, all'estinzione le ragioni di credito di detto istituto, nello specifico il valore dell'immobile deve ritenersi, stante le stime sopra richiamate, maggiore dell'importo del mutuo;

- che la richiamata norma di legge, infatti, trova specifica declinazione nell'articolo 21 comma 3 della Convenzione ove è previsto: "la decadenza stessa non potrà mai operare in pregiudizio del credito o dell'ipoteca dell'istituto mutuante sull'immobile costruito sul terreno oggetto della presente concessione del diritto di superficie, sue eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'istituto mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecario il proprio credito, nei modi previsti dalla legge, anche dopo la decadenza della Parte concessionaria dal diritto di superficie, anche nei confronti del Comune stesso";

- che quella che sorge per effetto del disposto dell'articolo 37 citato è una obbligazione ex lege del Comune nei confronti dell'Istituto bancario, obbligazione per l'adempimento della quale il Comune assume responsabilità con tutto il proprio patrimonio disponibile (ex art. 2740 codice civile) e non più prioritariamente con l'immobile in proprietà superficiaria originariamente ipotecato;

- che i promissari acquirenti del costruendo immobile hanno rilasciato, in favore dell'Istituto di Credito mutuante, fidejussioni a garanzia del finanziamento erogato in favore della Cooperativa garanzia ulteriore rispetto a quella ipotecaria;

- che l'esistenza delle predette fidejussioni non è di ostacolo alla procedura di decadenza ma, al contrario, introduce una ulteriore garanzia sotto il profilo della salvaguardia degli interessi patrimoniali del Comune in relazione all'esecuzione di spese per investimento;

- che, attraverso la decadenza della concessione del diritto di superficie, il Comune persegue coerentemente "i principi ai quali è ordinata l'attività dell'Amministrazione nelle politiche pubbliche volte a favorire l'accesso alla casa a chi ha più difficoltà", principi sanciti nel "Regolamento edilizia convenzionata e agevolata" approvato dal Consiglio Comunale;

- che in tal modo viene perseguito un obiettivo di primario interesse pubblico, relazionato alle politiche per la casa e al fatto che è il Comune ad assolvere il ruolo di concedente nell'ambito di una concessione nella quale è comunque previsto che il bene patrimoniale, al termine della concessione, sia acquisito al patrimonio del Comune tramite accessione del fabbricato alla proprietà del suolo;

- che i promissari acquirenti abbiano prestato garanzia fidejussoria in favore della Banca per il debito contratto dalla Cooperativa rappresenta un elemento di ulteriore garanzia per il Comune, non anche un ostacolo al perfezionarsi dell'iniziativa;
- che il Comune, "subentrando" nel rapporto obbligatorio instaurato dalla Cooperativa e garantito dai promissari acquirenti, quando, nelle more della alienazione delle unità immobiliari, pagherà alcune delle rate del mutuo, si surrognerà ex lege nella posizione della Banca, anche nei confronti dei fidejussori, ai sensi dell'articolo 1203 comma 1 numeri 2) e 3) codice civile e dell'articolo 1204 codice civile;
- che il Comune, per le rate del mutuo che pagherà nelle more della alienazione della unità immobiliari, avrà facoltà di rivalersi nei confronti dei fidejussori subentrando, per surroga, nella posizione della Banca, sì che in luogo di quella che sarebbe l'assunzione ex lege, senza garanzie, di una obbligazione verso la Banca, il Comune viene ad assumere ex lege una obbligazione garantita, tramite la surroga nella posizione della Banca verso i fidejussori del debitore principale;

Considerato altresì:

- che l'ipoteca giudiziale iscritta da SDS s.r.l. sulla proprietà superficaria del fabbricato in corso di costruzione da parte della Cooperativa, nel caso in cui il Comune decida di procedere con la decadenza della concessione, non determinerà alcun onere aggiuntivo a carico del Comune;
- che in conseguenza della decadenza della concessione, il diritto di superficie si estinguerà e la proprietà superficaria del fabbricato costruito dalla Cooperativa si trasferirà per accessione al Comune, nudo proprietario del terreno sul quale lo stesso insiste, incorporandosi alla proprietà del terreno;
- che troverà pertanto applicazione il disposto dell'articolo 2816 comma 1 codice civile, norma secondo la quale "le ipoteche che hanno per oggetto il diritto di superficie si estinguono nel caso di devoluzione della superficie al proprietario del suolo per decorso del termine. Se però il superficario ha diritto a un corrispettivo, le ipoteche iscritte contro di lui si risolvono sul corrispettivo medesimo";
- che la giurisprudenza edita è concorde nel ritenere che, nel caso in cui la clausola risolutiva o la causa di decadenza sia trascritta in uno con l'atto di costituzione del diritto di superficie (ed è il caso che qui ricorre, con riferimento all'articolo 21 della Convenzione, trascritta ai registri immobiliari) la dichiarazione di decadenza della convenzione, comportando l'estinzione del diritto di superficie, comporta l'estinzione dell'ipoteca sull'immobile e la sua liberazione ai sensi dell'articolo 2816 comma 1 codice civile e 1357 codice civile;
- che anche la dottrina è unanime in tal senso, essendosi affermato, dagli autori che si sono occupati della questione, che, nel caso di estinzione del diritto di superficie per avveramento della condizione risolutiva, l'ipoteca iscritta su tale diritto egualmente si estingue, in applicazione estensiva, per identità di ratio, del principio di cui al comma 1 dell'art. 2816 c.c., costituendo le due cause di estinzione elementi accidentali del contratto;
- che dall'analisi non emergono pertanto elementi tecnici di carattere ostativo all'avvio del procedimento per la decadenza della concessione;

- che, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 21 comma 5 della Convenzione, accanto al diritto di prelazione dovranno essere individuate forme di tutela delle ragioni di credito dei promissari acquirenti che siano, compatibili con le previsioni della Convenzione e con il fatto che, non essendo prevista l'erogazione di alcuna indennità in favore della Cooperativa, perde di significato pratico la cessione del credito prevista dalla Convenzione;

Considerato inoltre che è pervenuto in data 30/11/2020 con prot. 308323 l'atto di pignoramento verso terzi emesso dal Tribunale di Modena a seguito del decreto ingiuntivo n. 2692/2020, debitamente notificato, promosso da Whitec srl nei confronti della Cooperativa Edilizia San Matteo per una somma complessiva di € 152.661,11;

Ritenuto pertanto necessario e non più prorogabile, alla luce di quanto esposto e in particolare degli ultimi accadimenti, nonché alla luce degli approfondimenti svolti dall'Amministrazione tramite gli uffici competenti, dar corso all'avvio del procedimento di decadenza ai sensi dell'art. 21 lett. A della convenzione;

Ribadito, infine, che l'Amministrazione comunale, nei limiti sopra descritti, dovrà essere tenuta indenne da ogni eventuale gravame o richiesta derivante dal procedimento di decadenza ai sensi della convenzione e che la stessa pertanto si riserva il diritto di agire per richiedere il risarcimento di ogni danno, anche d'immagine, derivante dalla pronuncia di decadenza;

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, 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 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 degli artt. 24 e 25 del vigente 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 dare atto:

= che, stante il mancato raggiungimento di un accordo tra le parti private, si procederà ai sensi

dell'art. 21 lett. A, della convenzione stipulata in data 07.09.2017, a ministero notaio Sguera, rep. n. 41510/13757, relativa all'intervento – Comparto PEEP n. 63 "Cittanova 2" - Via Pannunzio, a dare avvio al procedimento di decadenza della concessione del diritto di superficie nei confronti della Cooperativa Edilizia San Matteo per inadempimento contrattuale, dando mandato agli uffici competenti del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, di predisporre gli atti necessari e conseguenti al fine di attivare la procedura prevista;

= che il provvedimento di avvio del procedimento di decadenza verrà notificato alla Cooperativa Edilizia San Matteo e che alla stessa saranno riconosciuti 30 giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni;

= che, a seguito della pronuncia di decadenza, si darà corso alla vendita al grezzo delle unità immobiliari, a tutela dell'interesse pubblico rilevante, come descritto in premessa, e degli interessi dei soci promissari acquirenti che hanno proceduto alla stipula dei contratti preliminari;

- di prendere atto che, ai sensi dell'art. 37 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica" in caso di decadenza dalla concessione del diritto di superficie, l'ente concedente subentra nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nei piani PEEP, con l'obbligo di soddisfare sino all'estinzione le ragioni di credito di detti istituti, nei limiti del valore dell'immobile;

- di dare atto che, in caso di decadenza della concessione del diritto di superficie, nel bilancio di previsione 2021-2023 in corso di predisposizione si terrà conto degli oneri da indebitamento che, nelle more della alienazione delle unità immobiliari, saranno a carico del Comune ai sensi dell'art. 37 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica"

- di prendere atto della documentazione, nonché degli specifici approfondimenti svolti sulla stessa da parte del Settore Risorse Finanziarie e patrimoniali, pervenuta con prot. n. 216913 del 02/09/2020 da parte della San Felice 1893 Banca Popolare soc coop. p.a. con la quale l'istituto di credito ha fornito il piano di ammortamento ed il prospetto di conteggio di estinzione anticipata relativo al contratto di mutuo sottoscritto con la Cooperativa Edilizia San Matteo per la costruzione di una palazzina ad uso residenziale in comune di Modena, via Pannunzio (PEEP n. 63 Cittanova 2 - Lotto 1) rep. 42247/14209 del 18/06/2018 a ministero notaio Ruggiero Sguera;

- di dare atto che, alla luce degli approfondimenti svolti, la presenza di fidejussioni rilasciate dai promissari acquirenti in favore della San Felice 1893 Banca Popolare soc. coop. non è di ostacolo alla conduzione della procedura di decadenza;

- di dare atto che, a seguito della decadenza, l'ipoteca iscritta da terzo creditore della Cooperativa Edilizia San Matteo sull'immobile in costruzione si estinguerà, in assenza di pregiudizi per il Comune;

- di stabilire che l'Amministrazione comunale dovrà essere tenuta indenne da qualsiasi eventuale richiesta derivante dal procedimento di decadenza ai sensi della convenzione, attivando ogni misura utile a tutela dei danni, anche di immagini, patiti e patendi;

- di nominare l'Ing. Michele Tropea Dirigente Responsabile del Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche abitative quale responsabile unico del procedimento.

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 Vice-Sindaco
CAVAZZA GIANPIETRO

Il Vice-Segretario Generale
MARCHIANO' LUISA



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: COMPARTO PEEP N. 63 "CITTANOVA 2" VIA PANNUNZIO - INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE DI N. 12 ALLOGGI - AVVIO PROCEDURA DI DECADENZA DELLA CONVENZIONE DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 4628/2020, 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, 14/12/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: COMPARTO PEEP N. 63 "CITTANOVA 2" VIA PANNUNZIO - INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE DI N. 12 ALLOGGI - AVVIO PROCEDURA DI DECADENZA DELLA CONVENZIONE DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

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. 4628/2020.

Modena li, 14/12/2020

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



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: COMPARTO PEEP N. 63 "CITTANOVA 2" VIA PANNUNZIO - INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE DI N. 12 ALLOGGI - AVVIO PROCEDURA DI DECADENZA DELLA CONVENZIONE DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 4628/2020, 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, 14/12/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: COMPARTO PEEP N. 63 "CITTANOVA 2" VIA PANNUNZIO - INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE DI N. 12 ALLOGGI - AVVIO PROCEDURA DI DECADENZA DELLA CONVENZIONE DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 4628/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 14/12/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 763 del 15/12/2020

**OGGETTO : COMPARTO PEEP N. 63 "CITTANOVA 2" VIA
PANNUNZIO - INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
EDIFICIO RESIDENZIALE DI N. 12 ALLOGGI - AVVIO PROCEDURA
DI DECADENZA DELLA CONVENZIONE DI CONCESSIONE DI
DIRITTO DI SUPERFICIE**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 21/12/2020 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 12/01/2021

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