



COMUNE DI MODENA

N. 68/2020 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 30/12/2020

L'anno duemilaventi in Modena il giorno trenta del mese di dicembre (30/12/2020) alle ore 15:05, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

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, secondo i criteri previamente fissati dal Presidente con nota prot. 82479 del 25/03/2020. Le votazioni della presente seduta si sono svolte anche per appello nominale.

Hanno partecipato alla seduta:

Sindaco Muzzarelli Gian Carlo	Presente in aula consiliare
Presidente Poggi Fabio	Presente in aula consiliare
Vice Pres. Prampolini Stefano	Assente
Aime Paola	Presente in videoconferenza
Baldini Antonio	Presente in videoconferenza
Bergonzoni Mara	Presente in aula consiliare
Bertoldi Giovanni	Presente in videoconferenza
Bosi Alberto	Presente in aula consiliare
Carpentieri Antonio	Presente in videoconferenza
Carriero Vincenza	Presente in videoconferenza
Cirelli Alberto	Presente in videoconferenza
Connola Lucia	Presente in videoconferenza
De Maio Beatrice	Presente in videoconferenza
Fasano Tommaso	Presente in aula consiliare
Forghieri Marco	Presente in aula consiliare
Franchini Ilaria	Presente in videoconferenza
Giacobazzi Piergiulio	Presente in aula consiliare
Giordani Andrea	Presente in aula consiliare
Guadagnini Irene	Presente in videoconferenza
Lenzini Diego	Presente in aula consiliare
Manenti Enrica	Presente in videoconferenza

Manicardi Stefano	Presente in videoconferenza
Moretti Barbara	Presente in videoconferenza
Parisi Katia	Presente in videoconferenza
Reggiani Vittorio	Presente in aula consiliare
Rossini Elisa	Presente in aula consiliare
Santoro Luigia	Presente in videoconferenza
Scarpa Camilla	Presente in videoconferenza
Silingardi Giovanni	Presente in aula consiliare
Stella Vincenzo Walter	Presente in videoconferenza
Trianni Federico	Presente in aula consiliare
Tripi Ferdinando	Presente in aula consiliare
Venturelli Federica	Presente in videoconferenza

e gli Assessori:

Baracchi Grazia	Presente in videoconferenza
Bortolamasi Andrea	Assente
Bosi Andrea	Assente
Cavazza Gianpietro	Assente
Ferrari Ludovica Carla	Assente
Filippi Alessandra	Presente in videoconferenza
Luca' Anna Maria	Presente in videoconferenza
Pinelli Roberta	Assente
Vandelli Anna Maria	Presente in videoconferenza

Ha partecipato il Vice Segretario Generale del Comune MARCHIANO' LUISA

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 68

IMMOBILE DENOMINATO "GARAGE FERRARI" SITO IN MODENA, VIALE TRENTO TRIESTE, IDENTIFICATO PRESSO IL CATASTO URBANO DI MODENA AL FOGLIO 144, MAPPALI 141, SUBALTERNI 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, COMPRESSE AREE DI SEDIME E AREE PERTINENZIALI - APPROVAZIONE LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALLA S.T.U. CAMBIAMO S.P.A.

Relatore: Assessora Vandelli e Assessora Luca'

OMISSIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, per appello nominale, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti al voto: 30

Consiglieri votanti: 22

Favorevoli 19: i consiglieri Bergonzoni, Carpentieri, Carriero, Connola, Fasano, Forghieri, Franchini, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Poggi, Reggiani, Tripi, Venturelli, Scarpa, Stella, Trianni, Aime ed il Sindaco Muzzarelli

Contrari 3: i consiglieri Giordani, Manenti, Silingardi

Astenuti 8: i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi, De Maio, Moretti, Santoro, Giacobazzi, Rossini

Risultano assenti i consiglieri Cirelli, Parisi, Prampolini.

Il Presidente proclama l'esito dopo aver ricevuto conferma dal Segretario e dai tre scrutatori.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Modena, a seguito del riconoscimento del pregnante interesse pubblico al mantenimento di una importante infrastruttura aperta al pubblico e indispensabile per la mobilità e sosta urbana, strategicamente ubicata nelle immediate adiacenze del Centro Storico cittadino, ha acquisito in proprietà il bene immobile denominato "Garage Ferrari" identificato al catasto urbano di Modena al foglio 144, mappale 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese area di sedime e aree pertinenziali, mediante atto prot. 171085 del 31 ottobre 2018, a cura del Dirigente del Servizio Trasformazioni Edilizie, ai sensi dell' art. 31, comma 3, D.P.R. 380/01;

Richiamata la propria deliberazione n. 93 del 20/12/2018, ad oggetto: "*Dichiarazione di prevalente interesse pubblico ai fini del mantenimento dell'immobile sito in Modena, Viale Trento Trieste, catastalmente identificato presso il catasto urbano di Modena al foglio 144, mappali 141, subalterni 10,13,18,19,21,23,25,36,27,28,29, comprese aree di sedime e aree pertinenziali, ex ditta B.A. Service s.r.l. ai sensi del comma 5, art. 13, legge regionale 23/2004*", esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato dichiarato, ai sensi del comma 5 dell'articolo 13 della Legge regionale 23/2004 e dell'articolo 31 del d.p.r. 380/2001, il prevalente interesse pubblico al mantenimento, nella sua attuale integrità, dell'immobile sopra indicato;

Dato atto che con la sopra citata propria deliberazione n. 93 del 20/12/2018, è stato stabilito, in particolare, di destinare l'edificio sopra richiamato in via prevalente a funzioni di parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena, quale spazio di pubblica fruizione per le esigenze del servizio della sosta della zona, anche in un'ottica di ampliamento della zona ZTL e di suo utilizzo a servizio del centro in alternativa alla sosta su strada, incaricando gli uffici tecnici comunali, previa verifica tecnico-economica, alla realizzazione degli interventi

necessari all'adeguamento dell'immobile alle nuove destinazioni e del frazionamento delle opere in stralci funzionali, previa verifica dell'attuale stato di locazione;

Dato atto che la citata infrastruttura ha una capienza di n. 380 posti auto collocati ai quattro piani superiori, mentre al piano terra sono presenti attività polifunzionali svolte da soggetti già titolari di contratti di locazione stipulati con la stessa "B.A. Service s.r.l." in data antecedente all'acquisizione del bene;

Dato atto che, a seguito del subentro nella proprietà dell'immobile, l'Amministrazione ha ritenuto doveroso consentire la continuazione delle attività in atto, in attesa delle nuove determinazioni in merito alla definitiva e razionale gestione del bene pubblico acquisito, e pertanto con determinazione dirigenziale n. 2938 del 10.12.2019 è stato approvato l'affidamento in concessione dell'immobile suddetto in capo alla società "B.A. Service s.r.l." fino al 31.12.2019 (contratto rep. n. 85537), concessione prorogata fino al 31/12/2020 con rispettive determinazioni dirigenziali n. 3174 del 31/12/2019 e n. 1154 del 29/06/2020;

Dato atto inoltre che con determinazione dirigenziale n. 946 del 15 maggio 2019 il Comune ha affidato un incarico all'AESS (Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile) per l'esecuzione di un'analisi energetica, funzionale alla gestione pubblica del "Garage Ferrari", e che il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale n. 151 del 26/3/2019, ha adottato il PUMS (Piano Urbano Mobilità e Sosta) nel quale è stato ufficialmente inserito il "Garage Ferrari" tra le dotazioni strategiche nella prospettiva di revisione del Piano della Sosta;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 671 del 17/11/2020 ad oggetto: *"Immobil denominato "Garage Ferrari" identificato al catasto urbano di Modena al foglio 144, mappale 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese area di sedime e aree pertinenziali. Riutilizzo e rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 7 della LR 24/2017 – atto di indirizzo."*, con la quale è stato stabilito di procedere attraverso gli interventi di riutilizzo e rigenerazione urbana volti alla riqualificazione del suddetto fabbricato, con l'obiettivo del superamento della situazione di degrado fisico dell'immobile, destinando la struttura a parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena;

Dato atto che con la sopra richiamata deliberazione della Giunta Comunale n. 671/2020 veniva altresì stabilito di avviare entro il 31/12/2020 le procedure necessarie per individuare il futuro concessionario dell'immobile fra gli organismi partecipati del Comune di Modena, le cui finalità statutarie siano le più aderenti alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'immobile medesimo, al fine di garantire una gestione unitaria del complesso mirata a tale intervento;

Richiamata la propria deliberazione n. 39 del 29/05/2006, con la quale è stata promossa la costituzione della Società di Trasformazione Urbana "CambiaMo S.p.A.", costituita fra il Comune di Modena e ACER (Azienda Casa Emilia-Romagna) Modena, ai sensi del combinato disposto dell'art. 120 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 6 della L.R. n. 19/1998, per la realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica e sociale relativamente a comparti del territorio comunale;

Dato atto che con la citata propria deliberazione n. 39 del 29/05/2006 sono stati altresì approvati lo Statuto e l'Atto costitutivo della predetta S.T.U. "CambiaMo S.p.a.", nonché lo schema di Convenzione tra il Comune di Modena e la predetta Società, ai sensi del già citato art. 120 del D.Lgs. n. 267/2000, e che la suddetta convenzione è stata rinnovata con propria deliberazione n. 83/2017;

Considerato che la predetta Convenzione regola la disciplina dei rapporti e degli obblighi reciproci tra Comune e Società anche in relazione *"(...) ad eventuali ulteriori interventi di riqualificazione urbana anche in altri comparti del territorio comunale, da individuarsi successivamente e che siano finalizzati al superamento di elementi di degrado fisico e sociale (...)"*

come stabilito dall'art. 2, lett. c) della Convenzione medesima;

Dato atto che la predetta Convenzione, di durata quinquennale, è stata sottoscritta in data 20/12/2017 e scade il giorno 19/12/2022;

Dato atto che, in base alle verifiche e agli approfondimenti tecnico-procedurali condotti dai competenti Uffici e Settori preposti relativamente agli organismi partecipati del Comune di Modena, le finalità statutarie della predetta S.T.U. "CambiaMo S.p.a." sono risultate le più aderenti alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'immobile sopra indicato, secondo quanto stabilito con la suddetta deliberazione della Giunta Comunale n. 671 del 17/11/2020;

Dato atto inoltre che nell'ambito dei sopra citati approfondimenti tecnico-procedurali relativamente alla gestione degli spazi per la sosta è stata individuata Automobile Club Italia – ACI, ente pubblico non economico a base federativa, la cui attività concerne in prevalenza la gestione del Pubblico Registro Automobilistico e la connessa attività di riscossione dell'Imposta Provinciale di Trascrizione e delle tasse automobilistiche, quale soggetto pubblico più idoneo per la conduzione di tali spazi a destinazione pubblica;

Considerato che i predetti soggetti S.T.U. "CambiaMo S.p.a." e Automobile Club Italia - ACI nell'ambito dell'attività istruttoria citata sono stati coinvolti nel percorso di individuazione dei soggetti più idonei per la concessione dell'immobile, sia ai fini della riqualificazione e valorizzazione dello stesso che della gestione degli spazi di sosta;

Ritenuta, pertanto, la S.T.U. "CambiaMo S.p.a." quale soggetto idoneo per l'affidamento in concessione patrimoniale dell'immobile denominato "Garage Ferrari" sopra indicato, in ordine all'obiettivo di preservare le funzioni pubbliche dell'immobile relativamente alle funzioni di parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena, nelle more della realizzazione degli interventi di riqualificazione sopra indicati, dando atto che con successivo provvedimento dell'organo competente si provvederà alla definizione dei contenuti contrattuali per la regolazione dei rapporti concessori con il soggetto gestore;

Dato atto che, ai sensi del comma 3 del citato art. 120 del D.Lgs. n. 267/2000, spetta al Consiglio comunale l'individuazione degli immobili interessati dall'intervento di trasformazione e tale individuazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità;

Ritenuto opportuno definire le seguenti linee di indirizzo volte alla regolazione dei seguenti aspetti in ordine alla gestione attesa, che dovranno essere recepiti nell'ambito della Concessione patrimoniale prevista, come segue:

a) la Concessione sarà a titolo oneroso e riguarderà l'intero immobile denominato "Garage Ferrari", identificato al catasto urbano di Modena al foglio 144, mappale 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese area di sedime e aree pertinenziali, secondo quanto risulta dalle planimetrie in atti dell'Ufficio Patrimonio, con facoltà di subconcessione relativamente ai locali commerciali;

b) dovrà essere osservato il vincolo di destinazione pubblica del bene immobile denominato "Garage Ferrari", e di gestione dello stesso, in ordine alle funzioni approvate con propria deliberazione n. 93 del 20/12/2018 sopra richiamata, dando atto che l'edificio dovrà essere destinato in via prevalente a funzioni di parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità per incrementare forme alternative all'auto, destinando spazi alla ciclabilità e per incrementare le azioni volte a favorire la più ampia accessibilità e inclusione nell'ambito delle politiche del Comune di Modena;

c) ai sensi del comma 3 dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267/2000 l'individuazione dell'immobile "Garage Ferrari", interessato dall'intervento di trasformazione, equivale a dichiarazione di pubblica utilità;

d) gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare in determinati Ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili, attenendosi alle definizioni uniformi stabilite dall'Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera di Giunta Regionale n.922 del 28/06/2017, come disciplinato dall'art. 12, comma 4 lettera g) della L.R. n. 15/2013.

In considerazione delle particolari esigenze di interesse pubblico, dunque anche al fine di sviluppare politiche legate alla sicurezza urbana, garantita anche attraverso la presenza di attività che fanno presidio "h 24", all'immobile denominato "Garage Ferrari" viene assegnata la categoria "Funzionale Direzionale" che prevede al suo interno, specifiche destinazioni d'uso quali ad esempio: uffici e studi privati, case di cura ed ospedali appartenente ad un ente pubblico istituzionalmente operanti, uffici pubblici, scuole, laboratori scientifici, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, negozi e botteghe fino a 250 mq., locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, magazzini e locali di deposito, istituti di credito, autorimesse, rimesse, ecc ecc., come meglio disciplinato dall'art. 20.0 - "Destinazione edilizia delle unità immobiliari (RUE)" - del Testo coordinato delle norme di PSC POC RUE, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 07/11/2019;

Pertanto il cambio di destinazione d'uso si deve intendere dal punto di vista urbanistico sempre ammesso, senza aumento del carico urbanistico, qualora preveda l'assegnazione all'immobile o all'unità immobiliare della destinazione d'uso presente nella categoria funzionale assegnata; o meglio la legge regionale ha stabilito che vi è aumento del carico urbanistico solo in caso di mutamento d'uso che comporta il passaggio da una ad altra categoria funzionale e, nella ipotesi di mutamento tra usi compresi nella stessa categoria funzionale, che presentino, per espressa previsione di legge o atto regolamentare differenti dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali (Proposta prot. 328824/2020 posta agli atti del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana);

e) il Concessionario dovrà predisporre, entro il 19/12/2022, un programma di valorizzazione e riqualificazione urbana dell'immobile in coerenza con gli obiettivi indicati nel Programma Urbano di Mobilità Sostenibile (PUMS) 2030, approvato con propria deliberazione n. 28 del 16/07/2020, in accordo con i competenti uffici comunali;

f) nelle more dell'attuazione del programma di riqualificazione di cui al punto precedente il Concessionario dovrà garantire la continuità della fruizione del parcheggio pubblico;

g) stante la destinazione a parcheggio pubblico e il vincolo complessivo di destinazione dell'immobile a funzioni pubbliche, in caso di concessione o appalto del servizio di parcheggio, il concessionario dovrà verificare l'interesse di Automobile Club Italia - ACI, ente pubblico non economico a base federativa la cui attività concerne in prevalenza la gestione del Pubblico Registro Automobilistico e la connessa attività di riscossione dell'Imposta Provinciale di Trascrizione e delle tasse automobilistiche, a stipulare apposita convenzione fra i tre enti per la gestione del servizio di parcheggio;

h) al Concessionario, soggetto al rischio operativo, farà capo ogni onere gestionale e potrà trattenere ogni entrata derivante dall'esercizio delle suddette attività; nel caso in cui si verificano utili gestionali, intesi come differenziale positivo tra i ricavi realizzati e i costi sostenuti, il Concessionario potrà trattenere il 50% dell'utile e dovrà riversare il 50% del medesimo al Comune;

i) il Concessionario dovrà recepire ed adeguare i contratti di locazione in essere relativamente alle attività commerciali, trasformandoli in contratti di concessione patrimoniale, in coerenza con le diverse scadenze previste; alla scadenza dei rispettivi contratti la S.T.U. "CambiaMo S.p.a." dovrà provvedere ad affidare in concessione patrimoniale i locali resi disponibili, a soggetti da individuare, determinando in accordo con i competenti Uffici comunali i relativi canoni di concessione;

l) gli importi delle tariffe di sosta e degli abbonamenti sosta non potranno superare quelli attualmente in vigore, dando atto che alla luce dei risultati gestionali realizzati e in esito all'esame del programma di riqualificazione dell'immobile si valuterà l'opportunità di provvedere alla

revisione del sistema tariffario;

m) la durata del contratto di Concessione patrimoniale avrà decorrenza entro il 28/02/2021 e scadenza il giorno 19/12/2022; dal giorno 01/01/2021 fino alla decorrenza della concessione con “CambiaMO S.p.a.”, e comunque entro e non oltre il 28/2/2021, dovranno essere gestiti i passaggi di consegna con l’attuale concessionario “B.A. Service s.r.l.” previa proroga della concessione vigente fino alla decorrenza della concessione con “CambiaMO S.p.a.”, e comunque al massimo fino al 28/2/2021;

Dato atto che con successivo provvedimento della Giunta Comunale si provvederà alla definizione dei contenuti contrattuali per la regolazione dei rapporti con il soggetto gestore dell’immobile “Garage Ferrari” sopra richiamato, compresa la determinazione del canone di concessione, in considerazione del periodo transitorio di applicazione contrattuale e in funzione dell’obiettivo del mantenimento degli equilibri economici nella gestione dell’immobile;

Richiamato l’art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista l’assegnazione di funzioni disposta dal Dirigente responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, nei confronti della Posizione organizzativa responsabile dell’Ufficio Patrimonio, arch. Tiziano Magnani, come da disposizione prot. 369512 del 12/12/2019;

Vista l’assegnazione di funzioni disposta dal Dirigente responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, nei confronti del Dirigente responsabile del Servizio Finanze, Economato e Organismi partecipati, dott. Davide Manelli, come da disposizione prot. 2019/323908 del 4.11.2019;

Visti i pareri favorevoli della Posizione organizzativa responsabile dell’Ufficio Patrimonio, arch. Tiziano Magnani, della Dirigente del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana, ing. Maria Sergio e del Dirigente responsabile del Servizio Finanze, Economato e Organismi partecipati, dott. Davide Manelli, espressi congiuntamente in ordine alla regolarità tecnica, ciascuno per quanto di propria competenza, attestanti la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa della presente proposta di deliberazione n. 4695 del 22/12/2020, 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 espresso dalla Dirigente responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, ai sensi degli artt. 24 e 25 del 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.;

Visto il parere dei Revisori dei Conti espresso in data 28/12/2020;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all’esame della commissione consiliare competente nella seduta del 28/12/2020;

D e l i b e r a

1. Di individuare, secondo le motivazioni richiamate in premessa, la S.T.U. “CambiaMo S.p.a.” quale soggetto idoneo per l’affidamento in concessione dell’immobile denominato “Garage Ferrari” sopra indicato, in ordine all’obiettivo di preservare le funzioni pubbliche del fabbricato relativamente alle funzioni di parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del

Comune di Modena, dando atto che con successivo provvedimento dell'organo competente si provvederà alla definizione dei contenuti contrattuali per la regolazione dei rapporti concessori con il soggetto gestore.

2. Di approvare le linee di indirizzo volte alla regolazione dei seguenti aspetti in ordine alla gestione attesa, che dovranno essere recepiti nell'ambito della Concessione patrimoniale prevista, come segue:

a) la Concessione sarà a titolo oneroso e riguarderà l'intero immobile denominato "Garage Ferrari", identificato al catasto urbano di Modena al foglio 144, mappale 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese area di sedime e aree pertinenziali, secondo quanto risulta dalle planimetrie in atti dell'Ufficio Patrimonio, con facoltà di subconcessione relativamente ai locali commerciali;

b) dovrà essere osservato il vincolo di destinazione pubblica del bene immobile denominato "Garage Ferrari", e di gestione dello stesso, in ordine alle funzioni approvate con propria deliberazione n. 93 del 20/12/2018 sopra richiamata, dando atto che l'edificio dovrà essere destinato in via prevalente a funzioni di parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità per incrementare forme alternative all'auto, destinando spazi alla ciclabilità e per incrementare le azioni volte a favorire la più ampia accessibilità e inclusione nell'ambito delle politiche del Comune di Modena;

c) ai sensi del comma 3 dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267/2000 l'individuazione dell'immobile "Garage Ferrari", interessato dall'intervento di trasformazione, equivale a dichiarazione di pubblica utilità;

d) gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare in determinati Ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili, attenendosi alle definizioni uniformi stabilite dall'Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera di Giunta Regionale n.922 del 28/06/2017, come disciplinato dall'art. 12, comma 4 lettera g) della L.R. n. 15/2013.

In considerazione delle particolari esigenze di interesse pubblico, dunque anche al fine di sviluppare politiche legate alla sicurezza urbana, garantita anche attraverso la presenza di attività che fanno presidio "h 24", all'immobile denominato "Garage Ferrari" viene assegnata la categoria "Funzionale Direzionale" che prevede al suo interno, specifiche destinazioni d'uso quali ad esempio: uffici e studi privati, case di cura ed ospedali appartenente ad un ente pubblico istituzionalmente operanti, uffici pubblici, scuole, laboratori scientifici, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, negozi e botteghe fino a 250 mq., locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, magazzini e locali di deposito, istituti di credito, autorimesse, rimesse, ecc ecc., come meglio disciplinato dall'art. 20.0 - "Destinazione edilizia delle unità immobiliari (RUE)" - del Testo coordinato delle norme di PSC POC RUE, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 07/11/2019;

Pertanto il cambio di destinazione d'uso si deve intendere dal punto di vista urbanistico sempre ammesso, senza aumento del carico urbanistico, qualora preveda l'assegnazione all'immobile o all'unità immobiliare della destinazione d'uso presente nella categoria funzionale assegnata; o meglio la legge regionale ha stabilito che vi è aumento del carico urbanistico solo in caso di mutamento d'uso che comporta il passaggio da una ad altra categoria funzionale e, nella ipotesi di mutamento tra usi compresi nella stessa categoria funzionale, che presentino, per espressa previsione di legge o atto regolamentare differenti dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali (Proposta prot. 328824/2020 posta agli atti del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana);

e) il Concessionario dovrà predisporre, entro il 19/12/2022, un programma di riqualificazione urbana dell'immobile in coerenza con gli obiettivi indicati nel Programma Urbano di Mobilità Sostenibile (PUMS) 2030, approvato con propria deliberazione n. 28 del 16/07/2020, in accordo con i competenti uffici comunali;

f) nelle more dell'attuazione del programma di riqualificazione di cui al punto precedente il Concessionario dovrà garantire la continuità della fruizione del parcheggio ;

g) stante la destinazione a parcheggio pubblico e il vincolo complessivo di destinazione dell'immobile a funzioni pubbliche, in caso di concessione o appalto del servizio di parcheggio, il concessionario dovrà verificare l'interesse di Automobile Club Italia - ACI, ente pubblico non economico a base federativa la cui attività concerne in prevalenza la gestione del Pubblico Registro Automobilistico e la connessa attività di riscossione dell'Imposta Provinciale di Trascrizione e delle tasse automobilistiche, a stipulare apposita convenzione fra i tre enti per la gestione del servizio di parcheggio;

h) al Concessionario, soggetto al rischio operativo, farà capo ogni onere gestionale e potrà trattenere ogni entrata derivante dall'esercizio delle suddette attività; nel caso in cui si verificano utili gestionali, intesi come differenziale positivo tra i ricavi realizzati e i costi sostenuti, il Concessionario potrà trattenere il 50% dell'utile e dovrà riversare il 50% del medesimo al Comune;

i) il Concessionario dovrà recepire ed adeguare i contratti di locazione in essere relativamente alle attività commerciali, trasformandoli in contratti di concessione patrimoniale, in coerenza con le diverse scadenze previste; alla scadenza dei rispettivi contratti la S.T.U. "CambiaMo S.p.a." dovrà provvedere ad affidare in concessione patrimoniale i locali resi disponibili, a soggetti da individuare, determinando in accordo con i competenti Uffici comunali i relativi canoni di concessione;

l) gli importi delle tariffe di sosta e degli abbonamenti sosta non potranno superare quelli attualmente in vigore, dando atto che alla luce dei risultati gestionali realizzati e in esito all'esame del programma di riqualificazione dell'immobile si valuterà l'opportunità di provvedere alla revisione del sistema tariffario;

m) la durata del contratto di Concessione patrimoniale avrà decorrenza entro il 28/02/2021 e scadenza il giorno 19/12/2022; dal giorno 01/01/2021 fino alla decorrenza della concessione con "CambiaMO S.p.a.", e comunque entro e non oltre il 28/2/2021, dovranno essere gestiti i passaggi di consegna con l'attuale concessionario "B.A. Service s.r.l." previa proroga della concessione vigente fino alla decorrenza della concessione con "CambiaMO S.p.a.", e comunque al massimo fino al 28/2/2021.

3. Di dare atto che con successivo provvedimento della Giunta Comunale si provvederà alla definizione dei contenuti contrattuali per la regolazione dei rapporti con il soggetto gestore dell'immobile "Garage Ferrari" sopra richiamato, compresa la determinazione del canone di concessione, in considerazione del periodo transitorio di applicazione contrattuale e in funzione dell'obiettivo del mantenimento degli equilibri economici nella gestione dell'immobile.

Infine il PRESIDENTE, al fine di garantire dall'1/1/2021 la continuità della fruizione dei servizi presenti nell'immobile denominato "Garage Ferrari" e visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL., sottopone a votazione palese, per appello nominale, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti al voto: 30

Consiglieri votanti: 22

Favorevoli 19: i consiglieri Bergonzoni, Carpentieri, Carriero, Connola, Fasano, Forghieri, Franchini, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Poggi, Reggiani, Tripi, Venturelli, Scarpa, Stella, Trianni, Aime ed il Sindaco Muzzarelli

Contrari 3: i consiglieri Giordani, Manenti, Silingardi

Astenuti 8: i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi, De Maio, Moretti, Santoro, Giacobazzi, Rossini

Risultano assenti i consiglieri Cirelli, Parisi, Prampolini.

Il Presidente proclama l'esito dopo aver ricevuto conferma dal Segretario e dai tre scrutatori.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto

Il Presidente
POGGI FABIO

Il Vice-Segretario Generale
MARCHIANO' LUISA



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

OGGETTO: IMMOBILE DENOMINATO "GARAGE FERRARI" SITO IN MODENA, VIALE TRENTO TRIESTE, IDENTIFICATO PRESSO IL CATASTO URBANO DI MODENA AL FOGLIO 144, MAPPALI 141, SUBALTERNI 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, COMPRESSE AREE DI SEDIME E AREE PERTINENZIALI. APPROVAZIONE LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALLA S.T.U. CAMBIAMO S.P.A.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 4695/2020, 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, 22/12/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MAGNANI TIZIANO)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

OGGETTO: IMMOBILE DENOMINATO "GARAGE FERRARI" SITO IN MODENA, VIALE TRENTO TRIESTE, IDENTIFICATO PRESSO IL CATASTO URBANO DI MODENA AL FOGLIO 144, MAPPALI 141, SUBALTERNI 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, COMPRESSE AREE DI SEDIME E AREE PERTINENZIALI. APPROVAZIONE LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALLA S.T.U. CAMBIAMO S.P.A.

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. 4695/2020.

Modena li, 22/12/2020

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: IMMOBILE DENOMINATO "GARAGE FERRARI" SITO IN MODENA, VIALE TRENTO TRIESTE, IDENTIFICATO PRESSO IL CATASTO URBANO DI MODENA AL FOGLIO 144, MAPPALI 141, SUBALTERNI 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, COMPRESSE AREE DI SEDIME E AREE PERTINENZIALI. APPROVAZIONE LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALLA S.T.U. CAMBIAMO S.P.A.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 4695/2020, 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, 22/12/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

OGGETTO: IMMOBILE DENOMINATO "GARAGE FERRARI" SITO IN MODENA, VIALE TRENTO TRIESTE, IDENTIFICATO PRESSO IL CATASTO URBANO DI MODENA AL FOGLIO 144, MAPPALI 141, SUBALTERNI 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, COMPRESSE AREE DI SEDIME E AREE PERTINENZIALI. APPROVAZIONE LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALLA S.T.U. CAMBIAMO S.P.A.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 4695/2020, 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, 22/12/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

OGGETTO: IMMOBILE DENOMINATO "GARAGE FERRARI" SITO IN MODENA, VIALE TRENTO TRIESTE, IDENTIFICATO PRESSO IL CATASTO URBANO DI MODENA AL FOGLIO 144, MAPPALI 141, SUBALTERNI 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, COMPRESSE AREE DI SEDIME E AREE PERTINENZIALI. APPROVAZIONE LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALLA S.T.U. CAMBIAMO S.P.A.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 4695/2020, 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, 22/12/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: IMMOBILE DENOMINATO "GARAGE FERRARI" SITO IN MODENA, VIALE TRENTO TRIESTE, IDENTIFICATO PRESSO IL CATASTO URBANO DI MODENA AL FOGLIO 144, MAPPALI 141, SUBALTERNI 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, COMPRESSE AREE DI SEDIME E AREE PERTINENZIALI. APPROVAZIONE LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALLA S.T.U. CAMBIAMO S.P.A.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 4695/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 22/12/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale