



COMUNE DI MODENA

N. 357/2021 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 13/07/2021

L'anno 2021 il giorno 13 del mese di luglio alle ore 11,00 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	Assente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente in videoconferenza
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
LUCA' MORANDI ANNA MARIA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente in videoconferenza
BORTOLAMASI ANDREA		Presente

Assenti Giustificati: Muzzarelli.

Assiste il Vice Segretario Generale LUISA MARCHIANO'.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 357

AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE COSTITUITO MEDIANTE CONVENZIONE REP. 41510 STIPULATA IN DATA 7 SETTEMBRE 2017 FRA COMUNE DI MODENA E COOPERATIVA EDILIZIA SAN MATTEO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L COMPARTO PEEP N.63 "CITTANOVA" - SOSPENSIONE DEI TERMINI DEL PROCEDIMENTO FINO AL 31.10.2021

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che, con riferimento al Comparto PEEP n. 63 “Cittanova”, mediante 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., mentre mediante determina dirigenziale n. 421/2017, esecutiva dal 28/03/2017, è stato assegnato alla Cooperativa il lotto di terreno n. 1;
- che con propria deliberazione n. 482/2017 del 30/08/2017, immediatamente esecutiva, è stato approvato lo schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie dell'area del Lotto 1, Convenzione poi 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;
- che con l'atto rep. n. 41510/13757 è stata stipulata tra Comune di Modena e Cooperativa Edilizia San Matteo società cooperativa a r.l. (nel seguito "Cooperativa" o "Concessionario"), la concessione-contratto (di seguito denominata per brevità “Convenzione”) per la costituzione del diritto di superficie sul terreno, posto all'interno del Comparto PEEP n. 63 “Cittanova 2” – via Pannunzio, come catastalmente identificato nell'atto predetto, al fine della realizzazione, da parte della cooperativa, di un edificio di complessive 12 unità immobiliari residenziali, secondo i patti e le condizioni di cui al medesimo atto;
- che le persone fisiche che hanno, ciascuna, stipulato con la Cooperativa contratto preliminare per l'acquisto di una unità immobiliare all'interno del Fabbricato (nel seguito, “Promissari Acquirenti” o “Soci Promissari”), lamentando notevoli ritardi nella esecuzione dei lavori e manifestando preoccupazione per l'anticipo di importanti somme di denaro per l'acquisto degli immobili, chiedevano informazioni e soluzioni ai rappresentanti del Comune;
- che l'Amministrazione comunale incontrava in più occasioni il Concessionario, l'impresa esecutrice e i rappresentanti dei Promissari Acquirenti allo scopo di fare chiarezza sullo stato del cantiere e sulla sostenibilità economica dell'intervento;

Dato atto:

- 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, come da documentazione convenzionata di cui al prot. n.103510/2017;
- che, a seguito di richiesta del concessionario motivata, assunta al prot. n. 68395/2018, veniva prorogato il termine di fine lavori al 30/07/2019, fermo restando gli impegni contrattuali con le parti acquirenti;
- che, con note prot. n. 212993 del 21/12/2018 e prot. n. 146554 del 17/05/2019, l'ufficio scrivente richiamava l'attenzione al rispetto dei tempi in considerazione di un rallentamento di alcune lavorazioni;
- che, con prot. n. 183810 del 18/06/2019, veniva concesso un'ulteriore proroga fino al 31/10/2019;
- che in data 26/09/2019, con prot. n. 282968, il concessionario chiedeva un'ennesima proroga al

termine di fine lavori fino al 31/12/2019, non supportata da certezze sul piano finanziario dell'opera e conseguentemente mai concessa;

- che i lavori sono sospesi formalmente dal 04/01/2020;

Richiamata:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 13/05/2020 con cui, al fine di consentire alle parti di raggiungere un accordo, sono state approvate le 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;

- la delibera di Consiglio comunale n. 30 del 20/07/2020 con cui è stato 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, deliberando nel caso di attivazione della procedura di decadenza e qualora sia raggiunto 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;

Visto:

- che, nonostante gli sforzi dell'Amministrazione comunale, le parti private non sono state in grado di raggiungere un accordo;

- 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 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 mentre le ragioni di credito, cedute all'Amministrazione, saranno da questa portate in detrazione all'indennità, pari al valore dell'edificio realizzato, 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;

- che con propria deliberazione n. 763 in data 15/12/2020 il Comune, nel prendere atto del mancato raggiungimento di un accordo tra le parti private, dava mandato agli uffici competenti di

predispone gli atti necessari all'avvio della procedura di decadenza della Convenzione di Concessione stipulata con la Cooperativa, prendendo posizione in ordine ad alcune questioni rilevanti anche ai fini della definizione dei rapporti con i Promissari Acquirenti;

- che il 18/01/2021, con atto notificato via pec alla Cooperativa Edilizia San Matteo e al legale rappresentante, è stata data comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della L.241/90, con relativa contestazione alla parte inadempiente dei fatti addebitati, ai sensi dell'art. 21 Lettera A) della convenzione stipulata fra Comune di Modena e Cooperativa edilizia San Matteo;

- che la comunicazione di avvio del procedimento è stata contestualmente notificata anche a tutti i soggetti controinteressati: Whitec s.r.l., SDS s.r.l., Sanfelice 1893 Banca Popolare Soc. Coop. per azioni ai Soci promissari acquirenti e i rispettivi legali;

- che sono pervenute le seguenti memorie da parte:

= del soggetto attuatore che ha presentato memorie di partecipazione al procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 10 della L. 241/90 assunte con prot. n. 52007 e 52046 del 18/02/2021;

= dell'impresa Whitec che ha presentato le osservazioni di partecipazione al procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 10 della L. 241/90 con prot. n.52093 del 18/02/2021:

= dei promissari acquirenti a mezzo del proprio legale che hanno presentato le note di replica alle altre parti coinvolte nel procedimento con prot. n. 76649 e 76683 in data 15/03/2021.

- che è stato istituito il gruppo tecnico, come stabilito dall'art. 21 lett. A, comma 4, della convenzione rep. n.41510/13757 del 07/09/2017, formato dall'arch Silvia Piccinini incaricata dall'amministrazione con determina n. 472 del 22/3/2021, geom. Gabriele Fagnini incaricato dalla Coop S. Matteo con nota prot. 91805 del 30/03/2021, geom. Luca Righi incaricato dai promissari acquirenti con nota 95526 del 01/04/2021, gruppo tecnico che ha proceduto alla stima del valore dell'edificio realizzato, stima pervenuta in data 04/05/2021 e posta agli atti del Settore Pianificazione territoriale con prot. n. 129227/2021 con la quale è stato esplicitato il valore del complesso immobiliare allo stato attuale, tenuto conto anche dei costi relativi al completamento delle opere;

- che con nota prot. 142746 del 14/05/2021 il Collegio dei Periti ha espresso la propria valutazione di congruità circa i valori richiamati nella sopra citata stima peritale, limitatamente al valore finito dell'immobile.

Considerato:

- che le delibere sopra richiamate di Consiglio comunale n. 30/2020, di Giunta comunale n. 763/2020 e la comunicazione di avvio del procedimento di decadenza prendevano atto, nonostante gli sforzi compiuti da parte dell'Amministrazione, del mancato accordo tra le parti private;

- che i termini di conclusione del procedimento avviato in data 18/01/21 scadranno il 17/07/21;

- che con pg. 191208 del 29/06/21 l'avv. Stefano Reggianini incaricato dalla Coop San Matteo, tenendo in considerazione l'approssimarsi del termine previsto per la chiusura del procedimento di decadenza, ha richiesto la sospensione dello stesso, stante la complessità della vicenda, rendendo noto quale elemento sopravvenuto, la volontà comune tra le parti coinvolte (Cooperativa, soci

assegnatari ed appaltatore) di raggiungere a breve un accordo al fine di riprendere i lavori, completare il lotto ed assegnare gli alloggi;

Considerato altresì:

- che il raggiungimento di un accordo tra le parti private rappresenta la soluzione più idonea per il perseguimento dell'interesse pubblico, volto al completamento dell'intervento PEEP in oggetto nel contesto di un'efficace, efficiente e corretta attuazione delle politiche dirette a favorire l'accesso alla casa da parte di chi versa in condizioni di maggior difficoltà, garantendo la valorizzazione del patrimonio pubblico in funzione delle quali si è disposta la concessione del diritto di superficie al soggetto attuatore;

- che è necessario fornire alle parti private il tempo utile per la definizione delle condizioni e i termini di un accordo che possa soddisfare le loro ragioni e garantire il completamento dell'intervento;

Ritenuto di sospendere il termine di conclusione del procedimento di decadenza della concessione del diritto di superficie rispetto alla scadenza originaria stabilita al 17/07/21, al fine di consentire alle parti private di raggiungere ad un accordo che consenta il completamento dell'intervento edilizio e definisca i rapporti intercorrenti tra loro.

Richiamata la Legge del 7 agosto 1990 n. 241;

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

Richiamato l'art. 147 bis 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.;

Dato atto che, vista l'assenza della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana, ing. Maria Sergio, si considera superata la richiesta di sottoscrizione del visto di congruità, 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.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

- di prendere atto della comunicazione pg. 191208 del 29/06/21, posta agli atti del Settore Pianificazione territoriale e sostenibilità urbana, con la quale l'avv. Stefano Reggianini, incaricato dalla Coop San Matteo, tenendo in considerazione dell'approssimarsi del termine previsto per la chiusura del procedimento di decadenza, ha richiesto la sospensione dello stesso, stante la complessità della vicenda, rendendo nota quale elemento sopravvenuto, la volontà comune tra le parti coinvolte (Cooperativa, soci assegnatari ed appaltatore) di raggiungere a breve un accordo al fine di riprendere i lavori, completare il lotto ed assegnare gli alloggi;

- di dare mandato al responsabile del procedimento di sospendere i termini del procedimento di decadenza fino al 31/10/21, procedimento disposto ai sensi dell'art. 21 Lettera A) della convenzione stipulata in data 07/09/2017 fra Comune di Modena e Cooperativa Edilizia San Matteo rep. n. 41510/13757 e avviato con atto prot. 11505 del 18/01/2021 notificato alle parti ai sensi degli artt. 7 e 8 della L.241/90;

- di prendere atto che la sospensione del procedimento fino al 31/10/21 è necessaria al fine di permettere alle parti private di definire puntualmente i loro rapporti garantendo così l'ultimazione dell'intervento - fabbricato ed urbanizzazioni - e l'assegnazione degli alloggi, intervento considerato di interesse pubblico per l'amministrazione;

- di dare mandato agli uffici competenti di notificare ai soggetti interessati il presente atto e il provvedimento di sospensione 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: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE COSTITUITO MEDIANTE CONVENZIONE REP. 41510 STIPULATA IN DATA 7 SETTEMBRE 2017 FRA COMUNE DI MODENA E COOPERATIVA EDILIZIA SAN MATTEO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L COMPARTO PEEP N.63 "CITTANOVA" - SOSPENSIONE DEI TERMINI DEL PROCEDIMENTO FINO AL 31.10.2021

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 2256/2021, 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, 08/07/2021

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE COSTITUITO MEDIANTE CONVENZIONE REP. 41510 STIPULATA IN DATA 7 SETTEMBRE 2017 FRA COMUNE DI MODENA E COOPERATIVA EDILIZIA SAN MATTEO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L COMPARTO PEEP N.63 "CITTANOVA" - SOSPENSIONE DEI TERMINI DEL PROCEDIMENTO FINO AL 31.10.2021

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 2256/2021, 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, 08/07/2021

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE COSTITUITO MEDIANTE CONVENZIONE REP. 41510 STIPULATA IN DATA 7 SETTEMBRE 2017 FRA COMUNE DI MODENA E COOPERATIVA EDILIZIA SAN MATTEO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L COMPARTO PEEP N.63 "CITTANOVA" - SOSPENSIONE DEI TERMINI DEL PROCEDIMENTO FINO AL 31.10.2021

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 2256/2021, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 08/07/2021

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 357 del 13/07/2021

OGGETTO : AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE COSTITUITO MEDIANTE CONVENZIONE REP. 41510 STIPULATA IN DATA 7 SETTEMBRE 2017 FRA COMUNE DI MODENA E COOPERATIVA EDILIZIA SAN MATTEO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L COMPARTO PEEP N.63 "CITTANOVA" - SOSPENSIONE DEI TERMINI DEL PROCEDIMENTO FINO AL 31.10.2021

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 15/07/2021 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 03/08/2021

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