



## COMUNE DI MODENA

### N. 520/2021 Registro Deliberazioni di Giunta

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 05/10/2021

L'anno 2021 il giorno 5 del mese di ottobre alle ore 10:30 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

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

Hanno partecipato alla seduta:

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

Assenti Giustificati: Cavazza Gianpietro, Vandelli Anna Maria.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

#### **OGGETTO n. 520**

**SEDI ADIBITE AD UFFICI COMUNALI: PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO - APPROVAZIONE**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che fra gli obiettivi del Documento Unico di Programmazione 2021-2023 vi rientrano azioni mirate a razionalizzare ed ottimizzare l'uso delle sedi adibite ad uffici comunali;

- che l'andamento del fabbisogno di sedi destinate ad uffici richiede un attento monitoraggio ed adeguamento così da tenere conto:

- dell'evoluzione stimata del personale dipendente (e degli operatori impiegati in contratti di appalto e in concessioni che prevedono la messa a disposizione degli appaltatori/concessionari di spazi comunali);
- del piano integrato di attività e di organizzazione introdotto dal D.lgs 80/2021 (convertito con L. 113/2021) da approvare entro il 31/1/2022 e da aggiornare entro il 31/1 di ogni anno;
- del ricorso al lavoro agile e dei possibili risparmi utili per fare fronte alla riduzione di entrate disposta dall'art. 1 comma 850 della L. 178/2020 “ In considerazione dei risparmi connessi alla riorganizzazione dei servizi, anche attraverso la digitalizzazione e il potenziamento del lavoro agile, le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, i comuni, le province e le città metropolitane, per ciascuno degli anni dal 2023 al 2025, assicurano un contributo alla finanza pubblica pari a 200 milioni di €, per le regioni e le province autonome, a 100 milioni di €, per i comuni, e a 50 milioni di €, per le province e le città metropolitane”.

Preso atto che l'art. 57, comma 2, del D.L. 124/2019 ha disposto che a decorrere dall'anno 2020 cessano di applicarsi agli enti locali alcune disposizioni in materia di contenimento e di riduzione della spesa ed è disposta la disapplicazione di obblighi quali:

- obbligo di adozione dei piani triennali per l'individuazione di misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo delle dotazioni strumentali, delle autovetture di servizio e dei beni immobili (art. 2, comma 594, della L. 244/2007);
- obbligo di attestare l'indispensabilità e l'indilazionabilità nel caso di operazioni di acquisto di immobili (art. 12, comma 1-ter, del D.L. 98/2011);
- obblighi in materia di locazioni e manutenzioni di immobili disposti dall'art. 24 del D.L. 66/2014.

Considerato che la gestione patrimoniale dell'ente deve essere comunque tale da ottimizzare l'uso degli spazi e da garantire l'economicità e l'efficienza dell'impiego delle risorse immobiliari, nel rispetto dei principi di buon andamento e dell'equilibrio di bilancio;

Ritenuto opportuno definire azioni utili al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) sedi uffici in immobili di proprietà del Comune: riqualificare le sedi esistenti con interventi di manutenzione straordinaria e aggiornamento della logistica al fine di ottimizzare l'utilizzo degli spazi disponibili, con una particolare attenzione all'efficientamento energetico degli immobili;
- b) sedi uffici in immobili di proprietà di terzi: ridurre i costi sostenuti a titolo di canoni di locazione passiva verificando la dismissione di alcune sedi. Per le sedi da mantenere

monitorare con le proprietà lo stato di manutenzione degli immobili così da garantire luoghi di lavoro sicuri, con consumi energetici contenuti e improntati al miglioramento della qualità ambientale;

- c) reperire nuove sedi per cessare l'utilizzo di immobili locati, mediante o l'acquisto di immobili o la locazione a condizioni più favorevoli di quelle in essere nelle sedi attualmente locate.

Atteso che gli interventi di razionalizzazione sopra richiamati sono a diversi stadi di definizione (in parte sono già stati effettuati, in parte sono in corso, in parte sono da programmare) come risultante dal piano di razionalizzazione ed efficientamento in atti;

Considerato che per reperire nuove sedi da destinare ad uffici comunali si sono avviate attività istruttorie che soddisfacessero i seguenti criteri:

- riuscire a trasferire tutti i servizi che occupano l'immobile di via Galaverna 8, sede in locazione, con un canone di locazione annuo pari a € 505.000,00;
- favorire soluzioni prossime agli immobili di proprietà del Comune destinati ad uffici così da ottimizzare rapporti e spostamenti tra uffici appartenenti a diversi settori;
- garantire l'accessibilità della sede da parte degli utenti dei servizi;
- fissare condizioni economiche congrue e sostenibili;

Dato atto che sono state individuate soluzioni, dettagliate nel piano di razionalizzazione ed efficientamento in atti, che richiedono di definire le fasi attuative;

Dato atto, in particolare, che sono state individuate unità immobiliari la cui consistenza e superficie può consentire di trasferire i servizi attualmente collocati nell'immobile di via Galaverna 8, e che alla luce delle diverse proprietà delle unità stesse si rende necessario:

- procedere con una proposta irrevocabile d'acquisto che prevede l'impegno a partecipare alla procedura competitiva di vendita che sarà indetta, dopo l'avvenuta autorizzazione da parte del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico), relativamente ad unità immobiliari di proprietà privata pari a mq 1.894,80 di superficie commerciale, nell'ambito di una procedura di liquidazione coatta amministrativa;

- relativamente ad unità immobiliari presenti nello stesso compendio immobiliare, ma appartenenti ad altre proprietà private, vista la contiguità e l'accessorietà degli spazi, verificare le condizioni per la locazione delle unità immobiliari, almeno fino a quando non sarà noto l'esito della procedura competitiva di cui al punto precedente;

Viste la perizia giurata delle unità immobiliari di proprietà privata nell'ambito della procedura di liquidazione coatta amministrativa sopra citata, e il verbale reso dal collegio dei periti del Comune di Modena, in atti, si ritiene congruo proporre un prezzo minimo d'acquisto pari a € 1.000.000,00;

Dato atto che il Consiglio Comunale con la deliberazione n. 49/2021 del 22/7/2021 ha autorizzato il ricorso all'indebitamento per un importo massimo di € 1.100.000,00 da destinare all'acquisto di sedi per uffici comunali che consentano di dismettere sedi in locazione, realizzando pertanto un risparmio netto per l'ente;

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

Visto il parere favorevole congiunto del Dirigente Responsabile del Settore Risorse finanziarie e patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, e del Direttore Generale, dott.ssa Valeria Meloncelli, in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

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 Dirigente del Servizio Finanze, Economato e Organismi partecipati, dott. Davide Manelli, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., come da disposizione prot. 9487 del 10/01/2019;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

### D e l i b e r a

1. Di approvare, secondo le motivazioni indicate in premessa, il piano di razionalizzazione ed efficientamento delle sedi comunali adibite ad uffici e relativi allegati posti agli atti del Settore Risorse finanziarie e patrimoniali con prot. 294627 del 01/10/2021.

2. Di dare mandato a tutti i settori coinvolti, con il coordinamento della Direzione Generale, di programmare le azioni utili per la realizzazione del piano suddetto.

3. Di dare mandato di partecipare alla procedura competitiva di vendita di unità immobiliari di proprietà privata, pari a mq 1.894,80 di superficie commerciale, nell'ambito di una procedura di liquidazione coatta amministrativa che dovrà avere inizio entro il mese di luglio 2022, secondo i seguenti indirizzi:

- offerta di un prezzo minimo d'acquisto di € 1.000.000,00 (€ un milione/00) previa la stipula di un prestito flessibile con CDP (Cassa Depositi e Prestiti), ricorso all'indebitamento autorizzato con la delibera consiliare n. 49/2021 del 22/7/2021;
- versamento a titolo cauzionale della somma di € 50.000,00, dando atto che, in caso di mancata presentazione del Comune di Modena alla procedura competitiva di vendita, la cauzione versata sarà trattenuta in via definitiva a titolo di penale per inadempimento; resta inteso che tale somma versata a titolo cauzionale, e se del caso integrata, verrà imputata a deposito cauzionale in sede di partecipazione alla vendita competitiva.
- oltre al prezzo di aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario spese accessorie, quantificate in € 61.500,00, quali le spese, compresi onorari, tasse e imposte, dovute per la compravendita immobiliare, le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili stessi, le spese dovute per il rilascio dei certificati necessari al trasferimento (quali gli eventuali attestati di prestazione energetica, di conformità edilizia, il certificato di destinazione urbanistica), le spese ed i diritti inerenti alla pubblicità effettuata in ordine alla procedura relativa ai beni in oggetto;
- oltre al prezzo di aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali maturate dalla data di apertura della procedura (05/10/2015) e sino alla data di stipula del

contratto di compravendita conseguente all'aggiudicazione; fino al 31/12/2022 gli oneri condominiali sono stimati in € 215.000,00;

- che per le unità immobiliari presenti nello stesso compendio immobiliare, ma appartenenti ad altre proprietà private, si verifichino le condizioni per la locazione delle unità, almeno fino a quando non sarà noto l'esito della procedura competitiva di cui al punto precedente, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili e definendo importi congrui alla luce delle valutazioni che saranno effettuate dal collegio dei periti del Comune di Modena.

4. Di dare atto:

- che la copertura finanziaria della spesa in conto capitale relativa al prezzo di acquisto del suddetto immobile è stata prevista negli strumenti di programmazione 2021-2023, Piano Poliennale Investimenti 2021-2023, annualità 2021, int. 2021-140-00;

- che la copertura finanziaria delle spese in parte corrente presunte relative al deposito cauzionale, alle spese accessorie e alle spese condominiali del compendio immobiliare di cui al precedente punto 3 è prevista nel Piano Esecutivo di Gestione 2021-2023 assestato con la quinta variazione di bilancio approvata con la delibera consiliare n. 49/2021 del 22/7/2021, dando atto che per le annualità successive all'anno 2023 le spese dovranno essere iscritte nei futuri bilanci di previsione.

5. Di dare mandato al Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali di procedere con propri atti all'assunzione delle determinazioni dirigenziali con cui impegnare le spese che diventeranno esigibili alla luce dell'andamento dei procedimenti richiamati in premessa.

6. Di dare mandato al Servizio Finanze di occuparsi degli adempimenti relativi al mutuo da contrarre, al Servizio Patrimonio di curare i procedimenti relativi alla presentazione della proposta irrevocabile d'acquisto e alla locazione delle unità immobiliari presenti nel complesso immobiliare d'interesse, come da specifiche riportate nel piano in atti.

Inoltre

#### LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi di urgenza;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

#### D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco  
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA



**COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** SEDI ADIBITE AD UFFICI COMUNALI: PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO. APPROVAZIONE.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 3301/2021, 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, 04/10/2021

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

**OGGETTO:** SEDI ADIBITE AD UFFICI COMUNALI: PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO. APPROVAZIONE.

Si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 3301/2021, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 04/10/2021

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale





**COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** SEDI ADIBITE AD UFFICI COMUNALI: PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO. APPROVAZIONE.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 3301/2021, 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, 01/10/2021

Sottoscritto dal Dirigente  
(MELONCELLI VALERIA)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

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

**OGGETTO:** SEDI ADIBITE AD UFFICI COMUNALI: PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO. APPROVAZIONE.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 3301/2021, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 04/10/2021

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

**Deliberazione di Giunta n. 520 del 05/10/2021**

**OGGETTO : SEDI ADIBITE AD UFFICI COMUNALI: PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO - APPROVAZIONE**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 06/10/2021 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 22/10/2021

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