



## COMUNE DI MODENA

**N. 283/2022 Registro Deliberazioni di Giunta**

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 21/06/2022**

L'anno 2022 il giorno 21 del mese di giugno alle ore 12:30 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

La presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi del "Regolamento per lo svolgimento in modalità telematica della Giunta comunale" approvato con deliberazione di Giunta n. 117 del 29/03/2022.

Hanno partecipato alla seduta:

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

Assenti Giustificati: Pinelli, Luca' Morandi e Bosi.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

#### **OGGETTO n. 283**

**MODIFICA DGC N.20/2022 - CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI MODENA E COOP. EDILIZIA UNIONCASA SCARL. PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN AREA COMUNALE DI VIA DEI GEMELLI (ZONA ELEMENTARE 1250 AREA 11) - APPROVAZIONE CON RIDEFINIZIONE DEI PREZZI MASSIMI DI CONVENZIONAMENTO**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Richiamate:

- la delibera di Consiglio comunale n. 94/2001 “Approvazione dello schema di convenzione per la concessione in diritto di superficie di aree edificabili comprese nel P.E.E.P. ai sensi dell'art. 35 L. 22.10.1971 n. 865”;
- la delibera di Consiglio comunale n. 78/2002 “Regolamento per la concessione in diritto di superficie di aree edificabili comprese nel P.E.E.P.”;
- la delibera di Consiglio comunale n. 52/2006 “Modifica di schema tipo di convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree P.E.E.P. - impegni degli operatori e indirizzi per la progettazione esecutiva e l'avvio dei lavori per la realizzazione degli edifici”;

### Premesso:

- che con delibera di Consiglio comunale n. 92 del 17/12/2018 “Delibera d'indirizzo”, tra le altre previsioni, è stata anche approvata la rilocalizzazione in area comunale di Via Dei Gemelli (Zona elementare 1250, area 11) di una quota di alloggi a favore di Cooperativa Edilizia Unioncasa e ACEA Costruzioni spa, derivanti dalle risultanze dell'Avviso Pubblico (c.d. “Bandone”) approvato con delibera di Giunta comunale n. 1155/2002, la cui localizzazione era definita dalla delibera di Giunta comunale n. 559 dell'8/6/2004;
- che tale rilocalizzazione riguarda, relativamente a Cooperativa Edilizia Unioncasa, n. 14 alloggi da realizzarsi in un edificio in linea di 4 piani fuori terra (3 piani più piano terra), con autorimesse interrato oltre al piano soffitte;
- che in base agli impegni originariamente assunti conseguentemente alla partecipazione all'Avviso Pubblico di cui sopra, ed in proporzione al numero di alloggi da destinare all'affitto di quelli non attuati, sono da destinare alla locazione a termine per 10 anni, n.3 dei 14 nuovi alloggi previsti per la Cooperativa Edilizia Unioncasa;

### Premesso inoltre:

- che con la richiamata delibera di Giunta comunale n. 755 del 17/12/2019 è stato altresì stabilito di dare mandato agli uffici del Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative di procedere con l'iter per la rilocalizzazione di 21 alloggi su aree facenti parte della Zona elementare 1250, area 11 ubicata in via Dei Gemelli, derivanti dalle previsioni attuative stabilite dalla delibera di Giunta comunale n. 559/2004 e come disposto dalla delibera di Consiglio comunale n. 92/2018;
- di dare atto che il suddetto intervento edilizio, ai sensi della delibera di Giunta comunale n. 275/2019, rimane assoggettato alle condizioni e prescrizioni derivanti dall'Avviso Pubblico di gara, approvato con delibera di Giunta comunale n. 1155/2002, fermi restando gli adattamenti ai tipi edilizi necessitati dalla conformazione della nuova area;
- di confermare che l'intervento sarà convenzionato sulla base dello schema di convenzione approvato con delibera consiliare n. 94/2001, modificato ed integrato con delibere consiliari nn. 78/2002 e 52/2006 conformemente a quanto indicato nella delibera di Giunta comunale 275/2019, recante specificazioni relative al Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 33/2019;

- di precisare che i criteri di determinazione dei corrispettivi sono quelli previsti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 116/2002 di approvazione della programmazione economica-finanziaria del piano PEEP, dal quale, il presente intervento deriva;

Dato atto:

- che con determinazione dirigenziale n. 141 del 04/02/2020 si è proceduto all'assegnazione alla Cooperativa Edilizia Unioncasa dell'area in Via Dei Gemelli, ricompresa nella zona elementare 1250 area 11, per la realizzazione di un numero massimo di 14 alloggi in diritto di superficie nel rispetto dei parametri previsti dall'“Appendice” all'Avviso Pubblico richiamato, nonché quelli proposti in gara al fine di ottenere punteggi preferenziali, anche in caso di riduzione della superficie media degli alloggi, fermi restando gli adattamenti ai tipi edilizi necessitati dalla conformazione della nuova area;

- che con delibera di Giunta Comunale n. 20 dell'8/02/2022 è stato approvato un primo schema di “Convenzione per la concessione del diritto di superficie sul lotto di terreno edificabile in oggetto, conforme ai riferimenti precedentemente citati e che recepisce i contenuti della Proposta Tecnico-Economica prot. nn. 376794/21 e 392117/21;

- che la Convenzione sopracitata prevedeva: all'articolo 12, rubricato “criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi”, un prezzo massimo iniziale medio per gli alloggi destinati alla vendita pari a euro 1828,84/ mq di sv al netto di IVA; all'articolo 19, rubricato “costo iniziale degli alloggi”, un costo iniziale medio per gli alloggi destinati alla locazione a termine pari a euro 1801,30/mq di sv al netto di IVA;

Considerato:

- che, a fronte degli eccezionali aumenti di materie prime, costi energetici e materiali di costruzione divenuti esponenziali negli ultimi mesi, la Cooperativa Edilizia UNIONCASA, al fine di rendere sostenibile l'intervento sotto il profilo economico, ha richiesto formalmente con lettera prot. 85482 del 14/3/2022, una ridefinizione del prezzo suddetto, rispetto a quello indicato nella Proposta Tecnico-Economica prot. nn.376794/21 e 392117/21;

- che, a tal fine, come comunicato con lettera prot. 189739 del 25/05/2022, sono state attivate verifiche per l'applicazione di ulteriori parametri, oltre quelli già precedentemente considerati, previsti dalle norme del “Bandone” sulla composizione del prezzo (DGC 1155/2002; DCC 52/2006; DGC 153/2012) inerenti il riconoscimento di costi aggiuntivi, non precedentemente richiesti dall'operatore, nonché l'aggiornamento ISTAT a marzo 2022 quale effettivo semestre di riferimento per l'inizio dei lavori e l'aggiornamento della quota per il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio di cui alla DGC 153/2012;

in particolare, i nuovi extra costi rispetto all'intervento base, non precedentemente richiesti, riconoscibili sulla base di specifici computi metrici estimativi, sono stati individuati in:

- extra costo per fondazioni a platea anziché trave rovescia;
- extra costo per sistema di riscaldamento a pavimento anziché a radiatori;
- extra costo per sistema di riscaldamento e produzione A.C.S. ibrido (pompa di calore + caldaia) anziché solo caldaia condensazione;

- che, con prot. 196199 del 30/05/2022 Unioncasa ha trasmesso idonea documentazione di modifica

ed integrazione della Proposta Tecnico-Economica sopra indicata;

- che, con Relazione prot. 215795 del 16/6/2022, qui allegata, il Servizio Politiche Abitative e Progetti Urbani Complessi, ha asseverato la congruità del nuovo prezzo massimo di convenzionamento, verificando anche la congruità dello stesso rispetto all'applicazione degli incrementi fatti registrare dai prezzari della Regione Emilia Romagna delle opere pubbliche tra gli anni 2019 e 2022, prendendo a riferimento i dati riportati in apposita analisi estimativa compiuta dal CRESME Ricerche S.p.A. (prot.184751 del 23/5/2022), rilevando come il prezzo che deriverebbe dall'applicazione di tali parametri sarebbe maggiore a quello indicato nella suddetta modifica della Proposta Tecnico-Economica

Tenuto conto:

- che, a livello nazionale il Legislatore, per fronteggiare il notevole rincaro dei prezzi delle materie prime, ha introdotto il D.L. n. 73 del 25/05/2021, convertito in L. n. 106 del 23/07/2021, la quale all'art. 1 septies, dispone che "Per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi di alcuni materiali da costruzione verificatisi nel primo semestre dell'anno 2021, per i contratti in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili rileva, entro il 31 ottobre 2021, con proprio decreto, le variazioni percentuali, in aumento o in diminuzione, superiori all'8 per cento, verificatesi nel primo semestre dell'anno 2021, dei singoli prezzi dei materiali di costruzione più significativi". Tale disposizione, seppure presenta un ambito applicativo circoscritto ai soli contratti d'appalto, evidenzia l'esigenza di predisporre a favore delle imprese edili dei rimedi compensativi per sostenere l'eccezionale aumento del costo dei materiali da costruzione;

- che il Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili con D.M. del 5 aprile 2022 è ulteriormente intervenuto al fine di compensare il rincaro dei costi dei materiali da costruzione per garantire la tutela dell'utilità economica delle imprese edili ed inoltre con l'intento di consentire la realizzazione di opere pubbliche;

Richiamato l'art. 48 del TUEL n. 267/2000;

Vista la L.R. n.24/2001;

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, prot. n. 313445 del 23/10/2019 e all'atto di delega prot. n. 326722 del 04/11/2019 della Dirigente del Settore ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti 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 del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, ing. Maria Sergio, 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 favorevoli espressi in forma palese;

## D e l i b e r a

- di approvare l'adeguamento del prezzo finale di cessione e di locazione degli alloggi di edilizia convenzionata, oggetto dello schema di convenzione tra il Comune di Modena e la Cooperativa Edilizia Unioncasa per la concessione del diritto di superficie su area edificabile, di proprietà comunale, sita in Via Dei Gemelli (Zona elementare 1250 area 11), approvato con deliberazione di Giunta n. 20/2022
- di stabilire un aumento del prezzo medio di convenzionamento, rispetto alla precedente Proposta Tecnico-Economica, pari a:
  - 247,16 euro per gli alloggi destinati alla vendita;
  - 243,53 euro per gli alloggi destinati alla locazione a termine;
- di rideterminare, pertanto, come descritto nella Relazione prot. 215795, del 16/06/2022, qui riportata come allegato 1 e costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, il prezzo medio di convenzionamento per gli alloggi destinati alla vendita e per quelli destinati alla locazione e relative pertinenze nel seguente modo:
  - 2076,00 euro per gli alloggi destinati alla vendita;
  - 2.044,83 euro per gli alloggi destinati alla locazione a termine;
- di approvare pertanto, recependo quanto sopra, un nuovo schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie sull'area edificabile, di proprietà comunale, in oggetto, in sostituzione di quello approvato con deliberazione giuntale n. 20 dell'8/02/2022, qui riportato come allegato 2, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di dare mandato al Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani e complessi e Politiche abitative Ing. Michele Tropea di procedere all'adozione dei necessari provvedimenti per dar corso alla stipula dell'atto modificativo;
- di dare atto che in sede di stipula potranno essere corretti eventuali errori materiali e apportate modifiche non sostanziali allo schema approvato con la presente deliberazione.

Inoltre

## LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi di urgenza al fine di addivenire alla modifica delle disposizioni della Convenzione e pertanto consentire l'avvio dei lavori;

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

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

Delibera

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco  
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA