



## COMUNE DI MODENA

**N. 235/2018 Registro Deliberazioni di Giunta**

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 22/05/2018**

L'anno 2018 il giorno 22 del mese di maggio alle ore 12:00 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
URBELLI GIULIANA		Presente
GUERZONI GIULIO		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Assente
BOSI ANDREA		Presente
GUADAGNINI IRENE		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente

Assenti Giustificati: Ferrari Ludovica Carla.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

#### **OGGETTO n. 235**

**SOC. COOPERATIVA POLIVALENTE CORASSORI - ADEGUAMENTO DEL CONTRATTO IN ESSERE ALLE DISPOSIZIONI DEL VIGENTE "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE COMUNALI" E AUTORIZZAZIONE PER L'AFFITTO DI PORZIONI DI IMMOBILE A SOGGETTI TERZI DIVERSI DALLE ASSOCIAZIONI NO PROFIT.**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso:

- che il Comune di Modena con atti a ministero notaio Maria Cristina Rossi rep. 7084/2202 del 28/07/1987, Rep. n. 26744/11753 del 04/08/2011 e rep. 27667/12497 del 10/04/2014 ha concesso alla Soc. Cooperativa Polivalente Corassori in diritto di superficie una vasta area situata tra via Newton e via Leonardo da Vinci, con scadenza 30/06/2044;
- che su dette aree la Polivalente Corassori ha realizzato e sta realizzando a propria cura e spese un complesso di edifici a destinazione sportiva e ricreativa, compresi parcheggi e verde attrezzato;
- che con delibera di Consiglio comunale n. 46 del 07/04/2014 è stato approvato il “Regolamento comunale per la concessioni in diritto di superficie delle aree comunali” esecutivo dal 24/04/2014, che sostituisce il precedente regolamento approvato con delibera di Consiglio comunale n. 25 del 15/03/2004, fino ad allora vigente;
- che sono in corso di ultimazione dei lavori l’ultimo stralcio di edificio costituente ampliamento del nucleo originario e le relative opere di urbanizzazione;

### Rilevato:

- che al momento della stipula dell’atto rep. 27667/12497 del 10/04/2014 era ancora vigente il precedente regolamento di cui alla delibera consiliare n. 25/2004 di sopra richiamato;
- che l’art. 17.1 dell’attuale vigente regolamento prevede che “Restano in vigore i diritti di superficie già conclusi e quelli per i quali sono state concluse le trattative a meno che il destinatario chieda l’adeguamento del proprio contratto alle nuove previsioni di questo regolamento.”

### Dato atto:

- che con lettera prot. 65436 del 07/05/2018 la Soc. Cooperativa Polivalente Corassori ha richiesto l’adeguamento del contratto in essere alle nuove previsioni contenute nel nuovo regolamento approvato con delibera consiliare n. 46/2014;
- che non si ravvisano motivi ostativi alla richiesta formulata;

### Visto che il regolamento vigente prevede, tra l’altro:

- all’art. 13.2 che “Il Superficiario ha facoltà di stipulare contratti di affitto di locali e/o impianti a favore di associazioni no profit, senza richiedere alcun atto di assenso da parte dell’Amministrazione”, alle condizioni previste dal regolamento medesimo;
- all’art. 13.3 che “Il Superficiario deve chiedere al Comune l’autorizzazione per l’affitto o comunque per l’attribuzione di diritti di godimento relativi a porzioni dell’area o degli impianti oggetto del diritto di superficie a soggetti terzi diversi dalle associazioni no profit”, alle condizioni previste dal regolamento medesimo, tra le quali al p.to e): in ogni caso le porzioni di fabbricati di che trattasi, complessivamente considerate, non devono superare il quarto della superficie edificata, intesa quale superficie utile calcolata con riferimento alle modalità definite all’art. 19.22 del Testo Coordinato delle Norme PSCPOC-RUE”;

### Dato atto:

- che con lettera prot. 65436 del 07/05/2018 la Soc. Cooperativa Polivalente Corassori ha richiesto al Comune di Modena l’autorizzazione per poter affittare porzioni di fabbricato alle seguenti attività

profit, segnalando altresì che a far tempo dal 2 gennaio 2022 cesserà il contratto di locazione commerciale con la società Hippogroup Modena srl, stipulato in data 2 gennaio 2014:

= Poliambulatorio Gulliver srl

= Cooperativa CIR Food srl

= Hippogroup Modena

= Bar

= Gelateria

= Scuola Professionale di estetica,

allegando alla richiesta i relativi contratti di locazione, posti agli atti del Servizio Patrimonio del Comune di Modena;

- che con lettera prot. 68154 del 11/05/2018, viene richiesto, tra l'altro:

a) con riferimento ai contenuti delle deliberazioni del consiglio comunale n. 374/84 e 717/87, di considerare la superficie utile di CIR e Gulliver, nella misura del 60% come attività no profit e 40% come attività profit, in quanto attività riconducibili a servizi di interesse collettivo, sociale e in sintonia con gli obiettivi statuari della cooperativa, ispirati e volti allo sport, alla cultura, alla aggregazione, alla pluralità, in definitiva tutti rivolti come servizio alla persona:

- CIR Food svolgerà solamente attività di mensa per 3 ore al giorno dal lunedì al venerdì con convenzioni già stipulate previo accordi per docenti, studenti e personale dei poli scolastici esistenti nel quartiere, fornendo inoltre servizio mensa per le numerose attività lavorative insediate nella zona e altro ancora;

- Gulliver svolge attività di recupero in pazienti gravi neurolesi, o politraumatizzati o affetti da patologie complesse, con fisioterapia e riabilitazione specifica nonché un servizio di medicina dello sport con il rilascio di numerose idoneità, attività che rientrano in convenzione e in accreditamento specifico con il Servizio Sanitario Nazionale presso l'AUSL di Modena;

b) di considerare in superficie utile no profit le superfici della tensostruttura e delle tettoie in quanto il loro utilizzo normalmente e quotidianamente rientra completamente nelle attività della polisportiva Corassori, rivolte ai propri soci, come momento di aggregazione e di incontro anche con le famiglie, gruppi organizzati, cittadini del quartiere, nonché come sedi di centri estivi;

Vista inoltre la proposta di tabella delle superfici utili con la ripartizione tra le attività profit e no profit e con l'indicazione della percentuale delle attività profit rispetto al totale delle SU pari al 24,34% e l'asseverazione tecnica a firma dei tecnici preposti sulla correttezza dei dati forniti relativamente al calcolo della SU del fabbricato originario e dell'ampliamento in corso di ultimazione lavori, elaborati posti agli atti del servizio Patrimonio;

Ritenuto di poter accogliere le istanze della Polivalente Corassori in quanto compatibili con i principi enunciati con le citate deliberazioni del Consiglio comunale n. 374/84 e 717/87 e, relativamente alla richiesta di cui al punto b), in quanto assimilabili per l'utilizzo specifico alle altre superfici utili calcolate ai sensi del regolamento vigente;

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

Vista la disposizione del Dirigente del Settore Ambiente, Protezione Civile, Patrimonio e Sicurezza del territorio, prot. 196231 del 28.12.2017, con la quale sono state attribuite le funzioni al Dirigente del Servizio Patrimonio dottor Giampiero Palmieri;

Visto il parere favorevole del Responsabile del Servizio Patrimonio, dott. Giampiero Palmieri, 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 T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità del Dirigente del Settore Ambiente Protezione Civile, Patrimonio e Sicurezza del territorio arch. Fabrizio Lugli, 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 richiesta della Soc. Cooperativa Polivalente Corassori e di adeguare il contratto in essere alle nuove previsioni contenute nel regolamento approvato con delibera consiliare n. 46/2014, come previsto dall'art. 17.1 del regolamento medesimo;

- di accogliere, per le motivazioni in premessa descritte, la richiesta di considerare la superficie utile di CIR e Gulliver, nella misura del 60% come attività no profit e 40% come attività profit in quanto attività riconducibili a servizi di interesse collettivo, sociale e in sintonia con gli obiettivi statuari della cooperativa, ispirati e volti allo sport, alla cultura, alla aggregazione, alla pluralità, in definitiva tutti rivolti come servizio alla persona in attuazione dei principi contenuti nelle delibere di Consiglio comunale n. 374/84 e 717/87;

- di accogliere altresì la richiesta di considerare in superficie utile no profit le superfici della tensostruttura e delle tettoie in quanto in quanto assimilabili alle altre superfici utili calcolate ai sensi del regolamento vigente, dato atto che il loro utilizzo normalmente e quotidianamente rientra completamente nelle attività della polisportiva Corassori, rivolte ai propri soci, come momento di aggregazione e di incontro anche con le famiglie, gruppi organizzati, cittadini del quartiere, nonché come sedi di centri estivi;

- di prendere atto delle risultanze della tabella di ripartizione delle superfici delle attività profit e no profit che fissano al 24,34% il rapporto tra superficie utile profit e superficie utile totale edificata e della relativa asseverazione, elaborati posti agli atti del Servizio Patrimonio;

- di autorizzare l'affitto delle porzioni di fabbricato di proprietà della Soc. Polivalente Corassori ai seguenti soggetti terzi diversi dalle associazioni no profit alle condizioni previste dall'art. 13.3 del regolamento vigente con particolare riferimento alle attività edilizie in corso di ultimazione:

- = Poliambulatorio Gulliver srl
- = Cooperativa CIR Food srl
- = Bar
- = Gelateria
- = Scuola Professionale di estetica.

- di dare atto che tra la Soc. Polivalente Corassori e la Hippogroup Modena srl, compresa tra le società profit di cui sopra, è in corso un contratto di locazione decorrente dal 2 gennaio 2014, che cesserà a far tempo dal 2 gennaio 2022, senza possibilità di rinnovo;

- di dare atto infine che la gestione relativa alle concessioni in oggetto, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto compete al Servizio Patrimonio e che alla sottoscrizione delle stesse interviene il Dirigente Responsabile del Servizio o il Dirigente che legalmente lo sostituisce, e che in caso di assenza o impedimento dei suddetti Dirigenti interverrà il Dirigente incaricato dal Direttore Generale.

Inoltre

## LA GIUNTA COMUNALE

Per consentire il rapido completamento degli interventi edilizi a questa collegati, già in corso di ultimazione;

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 AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE, PATRIMONIO E  
SICUREZZA DEL TERRITORIO**

**OGGETTO:** SOC. COOPERATIVA POLIVALENTE CORASSORI - ADEGUAMENTO DEL CONTRATTO IN ESSERE ALLE DISPOSIZIONI DEL VIGENTE "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE COMUNALI" E AUTORIZZAZIONE PER L'AFFITTO DI PORZIONI DI IMMOBILE A SOGGETTI TERZI DIVERSI DALLE ASSOCIAZIONI NO PROFIT.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1372/2018, 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, 21/05/2018

Sottoscritto dal Dirigente  
(PALMIERI GIAMPIERO)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**VISTO DI CONGRUITÀ  
SETTORE AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE, PATRIMONIO E SICUREZZA DEL  
TERRITORIO**

**OGGETTO:** SOC. COOPERATIVA POLIVALENTE CORASSORI - ADEGUAMENTO DEL CONTRATTO IN ESSERE ALLE DISPOSIZIONI DEL VIGENTE "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE COMUNALI" E AUTORIZZAZIONE PER L'AFFITTO DI PORZIONI DI IMMOBILE A SOGGETTI TERZI DIVERSI DALLE ASSOCIAZIONI NO PROFIT.

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. 1372/2018.

Modena li, 21/05/2018

Sottoscritto dal Responsabile di Settore  
(LUGLI FABRIZIO)  
con firma digitale





## COMUNE DI MODENA

### **ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA** **Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali**

**OGGETTO:** SOC. COOPERATIVA POLIVALENTE CORASSORI - ADEGUAMENTO DEL CONTRATTO IN ESSERE ALLE DISPOSIZIONI DEL VIGENTE "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE COMUNALI" E AUTORIZZAZIONE PER L'AFFITTO DI PORZIONI DI IMMOBILE A SOGGETTI TERZI DIVERSI DALLE ASSOCIAZIONI NO PROFIT.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1372/2018, 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, 21/05/2018

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE** **Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali**

**OGGETTO:** SOC. COOPERATIVA POLIVALENTE CORASSORI - ADEGUAMENTO DEL CONTRATTO IN ESSERE ALLE DISPOSIZIONI DEL VIGENTE "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE COMUNALI" E AUTORIZZAZIONE PER L'AFFITTO DI PORZIONI DI IMMOBILE A SOGGETTI TERZI DIVERSI DALLE ASSOCIAZIONI NO PROFIT.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1372/2018, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 21/05/2018

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

## **ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

**Deliberazione di Giunta n. 235 del 22/05/2018**

**OGGETTO : SOC. COOPERATIVA POLIVALENTE CORASSORI -  
ADEGUAMENTO DEL CONTRATTO IN ESSERE ALLE DISPOSIZIONI  
DEL VIGENTE "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE  
IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE COMUNALI" E  
AUTORIZZAZIONE PER L'AFFITTO DI PORZIONI DI IMMOBILE A  
SOGGETTI TERZI DIVERSI DALLE ASSOCIAZIONI NO PROFIT.**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 30/05/2018 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 15/06/2018

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