



COMUNE DI MODENA

N. 755/2019 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 17/12/2019

L'anno 2019 il giorno 17 del mese di dicembre alle ore 11:05 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

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

Assenti Giustificati: Cavazza e Filippi.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 755

RILOCALIZZAZIONE IN AREA COMUNALE DI VIA DEI GEMELLI (ZONA ELEMENTARE 1250 AREA 11) DI QUOTA ALLOGGI ASSEGNATI A FAVORE DI COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA E ACEA COSTRUZIONI SPA NELL'AMBITO DELL'AVVISO PUBBLICO "BANDONE", DELIBERA G.C. 559/2004 - ATTO DI INDIRIZZO DELIBERA C.C. N. 92/2018 - SPOSTAMENTO VINCOLO LOCATIVO PER ALLOGGI DI PROPRIETA' DI ACEA COSTRUZIONI SPA - ACCOGLIMENTO E CONDIZIONI

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con delibera di Consiglio comunale n. 92 del 17/12/2018 è stata approvata (Allegato A - art. 2.4.5), 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 G.C. 559 del 8/6/2004;
- che tale rilocalizzazione riguarda, relativamente alla Cooperativa Edilizia Unioncasa, n. 14 alloggi (rispetto ai n. 36 alloggi non ancora assegnati) da realizzarsi in edificio in linea di 4 piani fuori terra (3 piani più piano terra) con autorimesse interrato oltre al piano soffitte; mentre relativamente ad ACEA, n. 7 alloggi (rispetto ai n. 18 alloggi non ancora assegnati) da realizzarsi in un edificio in linea di 3 piani fuori terra (2 piani più piano terra), con autorimesse fuori terra oltre al piano soffitte;

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";

Precisato:

- che, relativamente all'intervento della Cooperativa Edilizia Unioncasa, sulla base di approfondimenti progettuali e al fine di migliorare l'inserimento del nuovo fabbricato nel contesto urbano circostante, si sta valutando la riduzione, a parità di alloggi, di un piano rispetto alla previsione di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 92/2018,
- che gli operatori dovranno rispettare i 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; dovranno altresì essere osservate le prescrizioni contenute nella delibera di Consiglio comunale n. 52/2006;
- che i criteri di determinazione dei corrispettivi per la concessione del diritto di superficie, per oneri di U1 e di U2 e per recupero costi organizzativi, saranno quelli previsti dalla delibera di Consiglio comunale n. 116/2002 di approvazione della programmazione economico-finanziaria del piano PEEP;
- che rimangono invariati i criteri di determinazione dei prezzi massimi di cessione degli alloggi al mq/SV e relativi aggiornamenti;

Considerato:

- che in base agli impegni originariamente assunti dai due operatori 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 3 dei 14 nuovi alloggi previsti per la Cooperativa Edilizia Unioncasa e 6 dei 7 nuovi alloggi previsti per ACEA Costruzioni spa;

- che con nota prot. 311264 del 21/10/2019 il Servizio Gestione dei Servizi diretti e indiretti del Settore Politiche sociali sanitarie e per l'integrazione esprimeva ad ACEA il proprio interesse alla gestione dei cinque alloggi di via Paul Harris 101 (interni n. 4, 5, 8, 9, 16) nell'ambito del servizio di Agenzia Casa;

- che con nota prot. n. 318562 del 30/10/2019 ACEA Costruzioni spa ha presentato, congiuntamente alla documentazione tecnico-progettuale relativa all'intervento in oggetto, la richiesta di trasferimento del vincolo di locazione decennale dai 6 (sei) alloggi, previsti nel nuovo intervento, su 8 (otto) alloggi siti nel P.E.E.P. "Bazzini" in Via Paul Harris 101 (identificati ai numeri 1-4-5-8-9-15-16-17 del lotto 4), attualmente già destinati alla locazione, dei quali 5 (cinque) affidati in gestione all'Agenzia Casa del Comune di Modena;

- che, per gli immobili sopra indicati, il vincolo di locazione decennale scadrà in data comprese tra il 23/02/2022 e il 31/07/2022, in relazione alla data di stipula dei contratti di locazione iniziali, come da nota trasmessa da ACEA Costruzioni spa agli atti con prot. 348535 del 25/11/2019;

- che con nota prot. 364221 del 09/12/2019 ACEA ha trasmesso l'assenso dei locatari al prolungamento delle locazione degli alloggi di via Harris 101 intt. 1, 15 e 17;

- che, per le unità immobiliari poste nel P.E.E.P. "Bazzini" in Via Paul Harris 101, una volta scaduto il vincolo di destinazione alla locazione, apposto con la convenzione rep. n. 99790/23528 del 16/7/2006 a ministero Notaio A. Frigo, sarebbe facoltà della società ACEA Costruzioni Spa non rinnovare i contratti di locazione in essere e alienare le proprietà delle singole unità immobiliari, sottraendone 5 alla gestione dell'Agenzia Casa del Comune di Modena;

- che vi è sussistenza dell'interesse pubblico di mantenere, in un Comune ad alta densità abitativa, una consistente offerta di alloggi in locazione a canone convenzionato, in particolare per i 5 alloggi attualmente in gestione all'Agenzia Casa del Comune di Modena;

- che l'ufficio Politiche abitative ha verificato il sostanziale equilibrio economico e l'insussistenza del maggior vantaggio per il soggetto attuatore richiedente, come specificato in apposita relazione, prot. n. 369465 del 12/12/2019;

Richiamato il Regolamento per l'Edilizia convenzionata e agevolata, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 33/2018 e le successive specificazioni approvate con delibera di Giunta comunale n. 275/2019;

Richiamato in particolare l'art. 5, comma 8, con il quale si intende favorire la continuità abitativa, ammettendo la possibilità di proseguire il contratto di locazione in capo ai soggetti occupanti, a titolo di compensazione di altro obbligo gravante su altro alloggio, di analoghe caratteristiche del medesimo proprietario, previa adozione da parte della Giunta di apposita delibera di autorizzazione;

Dato atto che, per quanto riguarda la proposta progettuale della Cooperativa Edilizia

Unioncasa, sono in corso incontri istruttori e di approfondimento con gli uffici tecnici comunali, da cui a breve discenderà la progettazione definitiva del intervento residenziale;

Dato atto che ogni definizione dei corrispettivi dovuti per la concessione del diritto di superficie sulle predette aree e per oneri di urbanizzazione, calcolati sulla base delle superfici vendibili complessive degli edifici, di cui alle proposte tecniche-economiche da realizzare, risultanti a carico di Cooperativa Edilizia Unioncasa e ACEA Costruzioni Spa, verranno definiti con apposito atto dirigenziale, successivo alla presente delibera;

Dato atto che Cooperativa Edilizia Unioncasa e ACEA Costruzioni Spa provvederanno a versare, a titolo di acconto, l'80% del valore del diritto di superficie dei terreni in oggetto, prima della stipula delle relative convenzioni;

Considerato inoltre:

- che la rilocalizzazione degli interventi di edilizia convenzionata oggetto del presente atto, su aree diverse del territorio comunale, risponde alla necessità di consentirne l'immediata attuazione, giusta l'impossibilità oggettiva di utilizzare nell'immediato i terreni originariamente individuati;

- che la società ACEA Costruzioni Spa, con l'istanza prot. 318562 del 30/10/2019, sopra richiamata, si è impegnata a mantenere, per i successivi 10 anni decorrenti dalla scadenza del vincolo di destinazione alla locazione imposto alle abitazioni P.E.E.P. "Bazzini", le medesime modalità di determinazione dei canoni attualmente applicate;

- che, in caso di mancato accoglimento dell'istanza di spostamento del vincolo alla locazione, l'eventuale mancato rinnovo dei contratti di locazione costringerebbe gli attuali conduttori a ricercare nuove abitazioni;

- che il trasferimento del citato vincolo decennale di destinazione alla locazione mediante l'allungamento del vincolo già esistente sulle abitazioni nel P.E.E.P. di cui trattasi, consentirebbe sia la soddisfazione dell'interesse della società ACEA Costruzioni Spa alla vendita degli alloggi costruiti, che quello degli attuali conduttori alla continuità abitativa;

Visto il D.Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i.;

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

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.;

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

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate

- 1) 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;
- 2) di dare atto che il suddetto intervento edilizio, ai sensi 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, come specificato in narrativa;
- 3) 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;
- 4) di dare atto che Cooperativa Edilizia Unioncasa e ACEA Costruzioni Spa provvederanno a versare, a titolo di acconto, l'80% dei rispettivi corrispettivi dovuti per la concessione del diritto di superficie dei terreni in oggetto, prima della stipula delle relative convenzioni;
- 5) di approvare, ai sensi dell'art. 5, comma 8, del Regolamento sopracitato, la richiesta di spostamento del vincolo locativo decennale presentata da ACEA Costruzioni, per tutte le motivazioni in premessa descritte, da n. 6 alloggi del nuovo intervento previsto sull'area di via dei Gemelli oggetto del presente atto, a n. 8 alloggi del lotto 4 del comparto PEEP "Bazzini", specificati in narrativa, previa stipula di apposito atto integrativo della convenzione regolante tale intervento citata in premessa;
- 6) di stabilire inoltre che rimarranno invariate le modalità di determinazione dei canoni attualmente applicate per i successivi 10 anni decorrenti dalla scadenza del vincolo di destinazione alla locazione imposto alle abitazioni P.E.E.P. di cui trattasi e che non sarà consentito ai conduttori degli alloggi di cui trattasi acquistare la proprietà dell'abitazione prima che siano decorsi quattro anni dalla data di proroga del vincolo;
- 7) di dare atto che la gestione del procedimento in oggetto, ai sensi del vigente Regolamento di Organizzazione del Comune di Modena, compete al Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, e che alla stipula delle convenzioni di cessione del diritto di superficie e di mantenimento del vincolo di locazione interverrà il Dirigente di Servizio Ing. Michele Tropea in base all'atto di delega prot. n.

326722 del 4/11/2019 della Dirigente del Settore Ing. Maria Sergio;

8) di dare mandato al Dirigente del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative, Ing. Michele Tropea di procedere all'adozione dei necessari atti attuativi e conseguenti alla presente delibera.

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 PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

OGGETTO: RILOCALIZZAZIONE IN AREA COMUNALE DI VIA DEI GEMELLI (ZONA ELEMENTARE 1250 AREA 11) DI QUOTA ALLOGGI ASSEGNATI A FAVORE DI COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA E ACEA COSTRUZIONI SPA NELL'AMBITO DELL'AVVISO PUBBLICO "BANDONE", DELIBERA G.C. 559/2004 - ATTO DI INDIRIZZO DELIBERA C.C. N. 92/2018 - SPOSTAMENTO VINCOLO LOCATIVO PER ALLOGGI DI PROPRIETA' DI ACEA COSTRUZIONI SPA - ACCOGLIMENTO E CONDIZIONI

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 4504/2019, 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, 12/12/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: RILOCALIZZAZIONE IN AREA COMUNALE DI VIA DEI GEMELLI (ZONA ELEMENTARE 1250 AREA 11) DI QUOTA ALLOGGI ASSEGNATI A FAVORE DI COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA E ACEA COSTRUZIONI SPA NELL'AMBITO DELL'AVVISO PUBBLICO "BANDONE", DELIBERA G.C. 559/2004 - ATTO DI INDIRIZZO DELIBERA C.C. N. 92/2018 - SPOSTAMENTO VINCOLO LOCATIVO PER ALLOGGI DI PROPRIETA' DI ACEA COSTRUZIONI SPA - ACCOGLIMENTO E CONDIZIONI

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 4504/2019, 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, 12/12/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: RILOCALIZZAZIONE IN AREA COMUNALE DI VIA DEI GEMELLI (ZONA ELEMENTARE 1250 AREA 11) DI QUOTA ALLOGGI ASSEGNATI A FAVORE DI COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA E ACEA COSTRUZIONI SPA NELL'AMBITO DELL'AVVISO PUBBLICO "BANDONE", DELIBERA G.C. 559/2004 - ATTO DI INDIRIZZO DELIBERA C.C. N. 92/2018 - SPOSTAMENTO VINCOLO LOCATIVO PER ALLOGGI DI PROPRIETA' DI ACEA COSTRUZIONI SPA - ACCOGLIMENTO E CONDIZIONI

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 4504/2019, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 12/12/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 755 del 17/12/2019

OGGETTO : RILOCALIZZAZIONE IN AREA COMUNALE DI VIA DEI GEMELLI (ZONA ELEMENTARE 1250 AREA 11) DI QUOTA ALLOGGI ASSEGNATI A FAVORE DI COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA E ACEA COSTRUZIONI SPA NELL'AMBITO DELL'AVVISO PUBBLICO "BANDONE", DELIBERA G.C. 559/2004 - ATTO DI INDIRIZZO DELIBERA C.C. N. 92/2018 - SPOSTAMENTO VINCOLO LOCATIVO PER ALLOGGI DI PROPRIETA' DI ACEA COSTRUZIONI SPA - ACCOGLIMENTO E CONDIZIONI

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 20/12/2019 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 07/01/2020

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



COMUNE DI MODENA