



## COMUNE DI MODENA

**N. 788/2019 Registro Deliberazioni di Giunta**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
SEDUTA DEL 23/12/2019**

L'anno 2019 il giorno 23 del mese di dicembre alle ore 15:30 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
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
FERRARI DEBORA		Presente
BOSI ANDREA		Assente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente

Assenti Giustificati: Bosi Andrea.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

**OGGETTO n. 788**

**EDIFICIO "EX POSTE" UBICATO IN VIA NICOLO' DELL'ABATE N. 66 -  
PROVVEDIMENTI**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 99 del 20.12.2018, immediatamente eseguibile, sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2019/2021, la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2019/2021, il Programma triennale dei Lavori Pubblici 2019/2021 e il Programma Biennale degli Acquisti di beni e servizi;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 18 del 22.01.2019, immediatamente eseguibile, è stato approvato, in via definitiva, il Piano Esecutivo di Gestione dell'Ente 2019/2021, al cui interno sono indicati gli obiettivi esecutivi e le attività gestionali dei Settori, e che con il medesimo atto i Dirigenti sono stati autorizzati ad adottare gli atti di gestione finanziaria relativi alle spese connesse alla realizzazione degli obiettivi ed attività in esso indicati, comprese tutte le azioni di mantenimento funzionali alla normale continuità dei servizi;
- che la Giunta comunale ha successivamente apportato variazioni al suddetto Piano esecutivo di Gestione 2019 - 2021;

### Richiamate:

- la propria deliberazione n. 255 del 24 maggio 2016 “Bando per la concessione d'uso di locali presso l'edificio “Ex Poste” di Via Nicolò dell'Abate n. 66 - Approvazione” esecutiva ai sensi di legge, con la quale, nell'ambito degli obiettivi di riqualificazione del comparto urbano in cui l'edificio è inserito, veniva approvato un avviso pubblico per la concessione della durata di 10 (dieci) anni di locali presso il complesso immobiliare "Ex Poste";
- la determinazione dirigenziale n. 1578 del 9 settembre 2016 “ Selezione pubblica per la concessione di locali complesso immobiliare "Ex Poste" di via Nicolò dell'Abate – aggiudicazione definitiva.” con la quale, a seguito della conclusione della procedura ad evidenza pubblica sopra richiamata è stata approvata l'aggiudicazione in via definitiva della concessione di locali presso l'immobile “Ex Poste”, identificati dalla planimetria approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 255 del 24 maggio 2016 (All. A) a cui si fa rinvio, all'A.T.S. “Distretto Culturale 2015”;

### Dato atto:

- che il Concessionario A.T.S. “Distretto Culturale 2015” è stato autorizzato con lettera prot. n. 210484 del 19.12.2018 in atti del Servizio Patrimonio, alla trasformazione della suddetta A.T.S. nella “Cooperativa Consortile Abate Road 66”;
- che il contratto in essere relativo alla concessione dei locali presso il complesso "ex Poste" di Via Nicolò dell'Abate n. 66 sopra richiamato (rep. 85189/2016), prevede, in particolare, la realizzazione del programma di attività in ambito imprenditoriale/commerciale e in ambito culturale, sociale e dell'intrattenimento in conformità alla relazione – progetto presentata in sede di gara, oltre al versamento di un canone di concessione annuale pari ad € 59.194,00 per ciascun anno di validità contrattuale, con decorrenza dal giorno 01/04/2017 e scadenza il giorno 31/03/2027;

Richiamata la propria deliberazione n. 124 del 30/03/2018 “Concessione locali edificio "ex Poste" - modifiche e integrazioni – approvazione.” con la quale, in conseguenza di impedimenti al pieno utilizzo dei locali dell'edificio “ex Poste” e, pertanto, alla piena realizzazione del programma delle attività previste, dovuti in particolare alla presenza imprevista di acqua presso i locali dell'interrato e alla necessità di provvedere ad opere finalizzate all'adeguamento di alcuni locali al piano terreno, oltre alle scale di collegamento al piano primo, è stata approvata la riduzione del canone di concessione per il periodo dal 1 aprile 2017 al 31 dicembre 2018 per l'importo complessivo di € 42.209,00;

Dato atto inoltre:

- che nell'ambito della sopra richiamata propria deliberazione n. 124/2018 sono stati assegnati al soggetto Concessionario, a far tempo dal giorno 1 gennaio 2019, alcuni locali ad integrazione della concessione, rispettivamente un locale collocato al piano terreno dell'edificio “ex Poste”, confinante con il “Punto d'accordo - Centro di mediazione sociale - Ufficio di mediazione dei conflitti” e un locale interrato ad uso deposito;

- che con la medesima propria deliberazione n. 124/2018, veniva stabilito relativamente alla concessione dell'edificio “ex Poste”, con riferimento al periodo 1° gennaio 2019 - 31 marzo 2027 (termine di scadenza contrattuale), che “(...) si applicherà il canone annuale rideterminato di € 60.124,00, in ragione della prevista piena utilizzabilità dei locali complessivi dell'edificio (piano interrato, piano terra, piano primo), compresi i locali richiesti ad integrazione (...)”;

Richiamata la richiesta del soggetto gestore prot. n. 334451 del 12/11/2019 (in atti del Servizio Patrimonio e Tributi) di modificare la decorrenza del contratto di concessione in conseguenza della ritardata apertura al pubblico della struttura, stante la necessità di provvedere all'adeguamento dei locali sopra citati, mediante lavori eseguiti a cura del soggetto Concessionario la cui complessità e onerosità, come chiarito nel corso degli incontri volti alla definizione delle sopra citate problematiche, ha contribuito al protrarsi dei tempi di esecuzione delle opere;

Dato atto infine che, stanti le condizioni di consegna dell'immobile e dei locali assegnati ad integrazione della concessione sopra indicati, è stata rilevata la necessità di provvedere ad ulteriori opere volte all'adeguamento dei locali medesimi rispetto le normative di sicurezza e agibilità come segue: Magazzino (adeguamento), Cavedio tecnico (adeguamento), Locale confinante con “Punto d'accordo - Centro di mediazione sociale - Ufficio di mediazione dei conflitti” (adeguamento funzionale ed impiantistico), Locale Bar (adeguamento accessibilità), Interrato (adeguamento), Ascensore (messa a norma e collaudo), per l'importo di spesa stimato pari ad € 70.272,42 IVA esclusa;

Ritenuta la necessità di provvedere ad ulteriori adeguamenti dell'edificio, anche in virtù dell'esigenza segnalata dal Concessionario di consentire la massima affluenza di pubblico prevista, in coerenza con il programma di iniziative e attività programmate;

Ritenuto opportuno provvedere al riconoscimento al Concessionario dell'importo di spesa massimo stimato per la realizzazione di tali suddetti lavori pari ad € 70.272,42 IVA esclusa, attraverso lo scomputo delle spese che verranno effettivamente sostenute e documentate dal Concessionario medesimo rispetto i canoni dovuti di seguito indicati;

Considerato che il Concessionario, stante la parziale utilizzabilità degli spazi concessi e la riduzione delle entrate conseguenti alle attività programmate ha chiesto, nel corso degli incontri volti alla definizione delle sopra citate problematiche, di procedere alla rideterminazione del canone dovuto;

Richiamato l'art. 4 del contratto di concessione in essere che recita “Durata della Concessione. La durata della concessione è stabilita in anni 10 a far tempo dall'apertura delle attività al pubblico come indicato all'art. 2, comma 4.”, e richiamato l'art. 2, comma 4 della citata concessione che recita “Il Concessionario dovrà aprire i locali al pubblico subito dopo l'ottenimento dei pareri/autorizzazioni previsti dal precedente punto 3, e nel caso di opere subito dopo il completamento delle medesime”;

Dato atto dell'opportunità di recepire parzialmente le richieste avanzate dal soggetto Concessionario sopra indicate e di provvedere, quindi, alla modifica della decorrenza contrattuale a far tempo dal giorno 1 giugno 2018 e scadenza il 31 maggio 2028;

Dato atto dell'opportunità di provvedere alla rideterminazione del canone dovuto per il periodo 1 aprile 2017 al 31 dicembre 2018 (propria deliberazione n. 124/2018) a seguito della parziale utilizzabilità dell'edificio, dando atto che il canone ridotto calcolato fino al 31 dicembre 2018 è pari ad € 14.940,92, oltre ad interessi legali pari ad € 175,52, per l'importo complessivo di € 15.116,44;

Ritenuto opportuno confermare l'applicazione del canone pieno annuale dovuto per la concessione dell'immobile di € 60.124,00, approvato con precedente propria deliberazione n. 124/2018, per il periodo 1 gennaio 2019 – 31 maggio 2028;

Dato atto, inoltre, che risulta necessario procedere alla riscossione degli importi di spesa per consumi di utenze elettriche e idriche presso il suddetto edificio “ex Poste” a carico del Concessionario, sostenuti dall'Ente, in attesa della voltura dei contratti di fornitura a carico del Concessionario stesso, documentati per l'importo di € 56.451,92 come segue: € 54.757,77 consumi elettricità periodo 24.9.2016 – 31.12.2018, € 1.694,15 consumi acqua periodo 24.10.2016 – 19.6.2019, oltre ad interessi legali;

Ritenuto opportuno recepire la richiesta avanzata dal Concessionario nel corso degli incontri volti alla definizione delle sopra citate problematiche, anche al fine di consentire la sostenibilità della spesa, di provvedere al pagamento degli importi relativi rispettivamente al canone per l'anno 2019 di € 60.124,00, al rimborso relativo ai consumi di utenze come sopra definiti di € 56.451,92, e delle complessive utenze relative all'anno 2019 per l'importo stimato pari ad € 20.000,00 salvo conguagli, mediante versamento di rate mensili per tutto il periodo della di validità contrattuale con decorrenza dal 1 gennaio 2020 fino al 31 maggio 2028;

Considerato che il Concessionario in data 19 dicembre 2019 ha presentato al competente Servizio Ambiente la richiesta di voltura delle suddette utenze;

Dato atto che in data 20 dicembre 2019 il Concessionario ha provveduto al versamento dell'importo di € 15.116,44 mediante bonifico bancario, da imputare a pagamento canone dovuto per l'anno 2018;

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

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, 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 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 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

1. di approvare, secondo le motivazioni indicate in premessa, le seguenti modifiche e integrazioni al contratto di concessione dell'edificio "ex Poste" (rep. 85189/2016), con riferimento alla concessione in uso dei locali di cui alla propria deliberazione n. 255/2016 (All. A), integrati dalla propria deliberazione n. 124/2018, in conseguenza dell'impossibilità oggettiva di un pieno utilizzo dell'immobile da parte del soggetto Concessionario "Cooperativa Consortile Abate Road 66", quali la rideterminazione del canone dovuto per il periodo 1 aprile 2017 al 31 dicembre 2018, la modifica della decorrenza contrattuale, il rimborso delle spese a carico del Concessionario per l'esecuzione di ulteriori opere di adeguamento descritte in premessa, la riscossione degli importi relativi ai consumi di utenze dovuti dal Concessionario fino al 31 dicembre 2018 e delle utenze relative all'anno 2019, oltre alla conseguente modifica dei termini di pagamento dei rispettivi importi dovuti, come segue:

- rideterminazione del canone per il periodo 1 aprile 2017 - 31 dicembre 2018 (propria deliberazione n. 124/2018) portandolo ad € 14.940,92, oltre ad interessi legali pari ad € 175,52, per l'importo complessivo di € 15.116,44;
- modifica della decorrenza contrattuale a far tempo dal giorno 1 giugno 2018 e scadenza il giorno 31 maggio 2028;
- riscossione degli importi di spesa per consumi di utenze elettriche e idriche rilevati presso il suddetto edificio "ex Poste" a carico del Concessionario, sostenuti dall'Ente e documentati fino al 31 dicembre 2018, per l'importo di € 56.451,92, quanto ad € 54.757,77 per consumi elettricità periodo 24.9.2016 – 31.12.2018, quanto ad € 1.694,15 per consumi acqua periodo 24.10.2016 – 19.6.2019, oltre ad interessi legali, mediante versamento di rate mensili con decorrenza dal 1 gennaio 2020 fino al 31 maggio 2028;
- riscossione degli importi di spesa per consumi di utenze elettriche e idriche presso il suddetto edificio "ex Poste" per l'anno 2019 a carico del Concessionario, sostenuti dall'Ente e che verranno documentati, previsti in via stimata per l'importo di € 20.000, salvo conguagli, mediante versamento di rate mensili con decorrenza dal 1 gennaio 2020 fino al 31 maggio 2028;
- rimborso al Concessionario dell'importo di spesa massimo stimato per la realizzazione dei lavori di adeguamento locali descritti in premessa pari ad € 70.272,42 IVA esclusa,

attraverso lo scomputo delle spese effettivamente sostenute e documentate rispetto i canoni dovuti dal Concessionario medesimo;

- riscossione del canone dovuto per l'anno 2019 di € 60.124,00 oltre ad interessi legali mediante versamento di rate mensili con decorrenza dal 1 gennaio 2020 fino al 31 maggio 2028;

2. Di confermare l'applicazione del canone pieno annuale dovuto per la concessione dell'immobile "es Poste" di € 60.124,00, approvato con precedente propria deliberazione n. 124/2018, dando atto che tale importo verrà applicato al periodo 1 gennaio 2019 - 31 maggio 2028;

3. Di dare atto:

- che ai fini della realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria e di investimento di cui in premessa viene autorizzato a scomputo del canone dovuto un importo massimo di € 70.272,42 come da preventivi di spesa presentati dal Concessionario "Cooperativa Sociale Abate Road 66" conservati agli atti;

- che a fronte delle suddette manutenzioni straordinarie, si rende necessario finanziare la spesa di € 70.272,42 + iva 15.459,93 per un totale di € 85.732,35, mediante prenotazione di impegno di spesa al capitolo 24257 "Acquisizione e manutenzione straordinaria di beni immobili a scomputo del canone di concessione" del PEG 2019, Missione 1 Programma 5 "Gestione dei beni demaniali e patrimoniali" - PPI 141.107.2981 intervento 2019-082-00-09 crono 2019/334;

- che per il meccanismo dello "split payment" il Comune di Modena sarà tenuto al versamento all'erario dell'IVA pari ad € 15.459,93;

- che la copertura finanziaria di € 85.732,35 è costituita da entrate accertate nell'esercizio 2019 sul capitolo 4472 P.d.c. 4.1.1.10.1 "Alienazione di diritti reali" Cod. Fin. 4;

- che la spesa di € 85.732,35 del crono 2019/334, non sarà esigibile nell'anno 2019, pertanto è da reimputare al correlato fondo pluriennale vincolato e sarà reimputata all'esercizio finanziario 2020 con le conseguenti variazioni di bilancio e di cassa;

- che la presente deliberazione, vista la variazione di bilancio sarà trasmessa al Tesoriere;

- che con successiva determinazione Dirigenziale, si provvederà a confermare la prenotazione d'impegno di spesa assunta con il presente atto;

4. di dare atto che con successiva disposizione di liquidazione a firma del Dirigente Responsabile del Settore Risorse finanziarie e patrimoniali si procederà alla contabilizzazione dell'importo rendicontato per un massimo di €. 70.272,42 mediante emissione di mandato di pagamento sull'imp. 2020/2532 assunto nel crono 2019/334 e contestuali reversali sugli accertamenti assunti al capitolo 3181, acc.to 2020/35 per € 60.124,00 e per la parte restante ammontante ad € 10.148,42 sull'accertamento 2019/81 assunti con DD 1578/2016;

5. di dare mandato al Dirigente Responsabile del Settore Risorse finanziarie e patrimoniali di modificare il contratto di concessione nei termini definiti dal presente atto.

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