



Verbale n. 21 del 29/02/2016

Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A SAVIGNANO S/P (MO), VIA LOMBARDIA REALIZZATO DALLA PROVINCIA DI MODENA, DAL COMUNE DI SAVIGNANO S/P E DA ACER DELLA PROVINCIA DI MODENA. APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO A SEGUITO VARIANTE TECNICO-ECONOMICA.

CONSIGLIO PROVINCIALE

Il 29 FEBBRAIO 2016 alle ore 09:00, convocato dal Presidente nelle forme prescritte dalla legge, il Consiglio provinciale si è riunito nella sala delle proprie sedute per deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Presiede GIAN CARLO MUZZARELLI, Presidente della Provincia, con l'assistenza del Segretario Generale MARIA DI MATTEO.

Sono presenti, nel corso della trattazione dell'argomento, n. 7 membri su 13, assenti n. 6. In particolare risultano:

BENATTI MAINO	Presente	PISTONI CLAUDIO	Assente
CANOVI ROMANO	Presente	REGGIANINI STEFANO	Presente
CAROLI GERMANO	Assente	SILVESTRI FRANCESCA	Assente
COSTI MARIA	Presente	SOLOMITA ROBERTO	Assente
LIBERI UGO	Presente	TURCI LUISA	Assente
MURATORI EMILIA	Presente	VERRINI GIORGIO	Assente
MUZZARELLI GIAN CARLO	Presente		

Il Presidente pone in trattazione il seguente argomento:

Atto n. 21

INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A SAVIGNANO S/P (MO), VIA LOMBARDIA REALIZZATO DALLA PROVINCIA DI MODENA, DAL COMUNE DI SAVIGNANO S/P E DA ACER DELLA PROVINCIA DI MODENA. APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO A SEGUITO VARIANTE TECNICO-ECONOMICA.

Oggetto:

INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A SAVIGNANO S/P (MO), VIA LOMBARDIA REALIZZATO DALLA PROVINCIA DI MODENA, DAL COMUNE DI SAVIGNANO S/P E DA ACER DELLA PROVINCIA DI MODENA. APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO A SEGUITO VARIANTE TECNICO-ECONOMICA.

La Provincia di Modena detiene nel proprio patrimonio immobiliare diversi alloggi destinati alla locazione secondo i criteri dell'edilizia residenziale pubblica (ERP); tali alloggi sono situati sia nel comune capoluogo che in altri comuni del territorio provinciale.

Volendo valorizzare e incrementare il proprio patrimonio in una prospettiva di visione intercomunale dei bisogni percepiti dalle singole realtà locali e svolgendo un ruolo di soggetto promotore e di coordinamento nell'ambito provinciale, la Provincia di Modena ha da sempre perseguito una politica di incentivazione dell'offerta abitativa e di miglioramento della qualità edilizia, rendendo operante sinergie tese a garantire una presenza del "pubblico" sul territorio sia in termini quantitativi sia in termini qualitativi.

In questa prospettiva, con Convenzione stipulata in data 27/07/2005 tra la Provincia di Modena e l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena (per brevità ACER) veniva disposto che "i proventi realizzati dalle vendite degli alloggi di Modena, via Campi nn. 142 e 152 saranno prioritariamente utilizzati dalla Provincia di Modena per la programmazione di un intervento di nuova edificazione di ERP nel Comune di Svignano S/P" (art. 6).

In data 03/09/2007 la Provincia di Modena, il Comune di Savignano S/P e ACER hanno sottoscritto una convenzione per la realizzazione di un nuovo intervento di edilizia residenziale pubblica a Savignano S/P (Mo), denominato "20.000 abitazioni in affitto", per complessivi n. 11 alloggi, da ripartire in proporzione all'entità dei rispettivi impegni finanziari, vale a dire:

Provincia di Modena	quota € 999.706,16	n. 6 alloggi	(millesimi 542,14)
Comune di Svignano S/P	quota € 667.362,04	n. 4 alloggi	(millesimi 361,91)
ACER	quota € 176.931,80	n. 1 alloggio	(millesimi 95,95)
costo totale dell'intervento € 1.844.000,00			

L'area interessata da questa iniziativa edilizia è in via Lombardia a Savignano S/P (Mo), ed è identificata al Catasto Terreni al Foglio 15 mappale 43. L'area è di proprietà del Comune di Savignano S/P e, al termine dell'intervento, la stessa sarà ceduta in diritto di superficie per la durata di 99 anni rinnovabili agli altri enti co-finanziatori dell'iniziativa edilizia.

La gestione tecnico-economica-finanziaria dell'iniziativa edilizia è stata affidata da Provincia di Modena e dal Comune di Savignano S/P ad ACER.

Nel 2009 i lavori di costruzione di detto fabbricato sono stati aggiudicati da ACER però si è dovuto registrare una risoluzione contrattuale in corso d'opera e in danno nei confronti dell'impresa aggiudicataria, con conseguente ritardo nell'esecuzione dei lavori.

Nel mese di Settembre 2012 ACER procedeva ad un secondo appalto dei lavori di costruzione del fabbricato in oggetto.

Il Comune di Savignano S/P, preso atto del riappalto dei lavori e in considerazione delle necessità abitative presenti nel contesto urbano di Savignano S/P, richiedeva ad ACER una riorganizzazione tipologica degli alloggi in corso d'opera, chiedendo in fase di

progettazione di preferire la realizzazione di alloggi di taglio medio e l'opportunità di incrementarne il numero complessivo.

A seguito di detta richiesta, i tecnici di ACER avevano proposto di trasformare in mini-alloggio la prevista sala condominiale del piano terra e al contempo trasformare quattro alloggi rispettivamente:

- 1) due alloggi di taglio grande e taglio mini (disponibilità assegnate al Comune) in due alloggi di taglio medio
- 2) due alloggi di taglio grande e taglio mini (disponibilità assegnate alla Provincia) in due alloggi di taglio medio.

Nel corso del successivo mese di Agosto 2013, durante la realizzazione dell'ultimo piano al grezzo del fabbricato, il Comune di Savignano S/P, su sollecitazione di un comitato di residenti e a seguito di una più approfondita interpretazione delle normative cogenti, aveva ritenuto non più coerente l'altezza complessiva del fabbricato rispetto alle norme urbanistiche vigenti; pertanto su richiesta del Comune ACER provvedeva ad una revisione del progetto edilizio nel suo insieme.

Sia nella sua fase iniziale che nel proseguo dei lavori, l'intervento edilizio in oggetto è stato oggetto di molteplici rilievi ed obiezioni da parte di un ulteriore comitato di residenti, che lamentava la possibile influenza dell'intervento stesso su ipotetici fenomeni idrogeologici della zona; ACER è stata quindi chiamata a compiere una serie di rilievi geologici che hanno dimostrato l'assenza di movimenti del terreno imputabili alla realizzazione del fabbricato in oggetto.

ACER è stata quindi costretta a sospendere i lavori di costruzione del fabbricato, per dare corso ad una serie di proposte architettoniche alternative dirette a ridurre l'impatto visivo dell'edificio, portando perfino a riconoscere come soluzione più adatta quella di utilizzare una copertura a falde del fabbricato.

Con delibera n. 9 del 26/02/2014 il Consiglio Comunale approvava quest'ultima proposta architettonica di ACER.

ACER quindi ha sviluppato una modifica del progetto sul piano tecnico-esecutivo ed economico, modificando il quadro tecnico economico, con una maggiore spesa sull'importo inizialmente approvato in convenzione di € 298.000,00.

L'aumento dei costi è da imputare ad un innalzamento dei costi di realizzazione a seguito della variante, nonché a seguito della sottoscrizione di un accordo bonario con l'impresa aggiudicatrice per il fermo cantiere non imputabile all'impresa stessa.

La necessità di trovare copertura a questi maggiori costi è stata però superata dall'avvenuta acquisizione della cauzione definitiva escussa da ACER a seguito della risoluzione in danno dell'impresa prima aggiudicataria dei lavori, nell'ambito della vertenza legale pendente tra ACER stessa e la compagnia di assicurazione della ditta prima aggiudicataria dei lavori.

Con l'incasso della somma di € 207.568,15 ACER è riuscita a dare copertura finanziaria necessaria al completamento dell'opera, rideterminando in € 2.051.568,15 il costo totale dell'intervento ERP di via Lombardia a Savignano S/P (Mo).

Il QTE riconducibile all'incameramento della cauzione definitiva, alla definitiva risoluzione delle controversie determinate dalla sospensione del cantiere risolte con l'accordo bonario sottoscritto con l'impresa aggiudicataria in data 07/10/2014, fa quindi emergere quanto segue:

- 1) l'opera nel suo complesso trova totale copertura finanziaria e quindi non sussiste più la necessità di reperire ulteriori risorse economiche aggiuntive;

- 2) è garantito il numero degli alloggi fisici determinato nella convenzione originaria del 03/09/2007 e rimane comunque l'onere, a conclusione dell'intervento e prima di addivenire alla stipula degli atti di compravendita degli alloggi, di provvedere al riequilibrio dei valori di spettanza sulla base della rendicontazione delle spese effettive e delle quote millesimali, da riparametrare in ragione della effettiva articolazione delle unità residenziali;
- 3) l'ulteriore alloggio ricavato dalla trasformazione della sala comune potrà essere assegnato in coerenza delle quote millesimali determinate nella convenzione del 03/09/2007.

Con nota prot. n. 17242 del 27/10/2015 (assunta agli atti con prot. n. 95125 del 29/10/2015) ACER propone, sulla base della variante al progetto originario, la nuova tabella millesimale e la redistribuzione delle proprietà come di seguito indicato:

- * millesimi 361,515 proprietà attribuita al Comune di Savignano S/P interni 3,4,6,7
- * millesimi 542,703 proprietà attribuita alla Provincia di Modena interni 1,5,8,9,10,11,12
- * millesimi 95,781 proprietà attribuita ad ACER interno 2.

A seguito di tale riparametrazione la Provincia di Modena, pur mantenendo la sostanziale medesima quota millesimale stabilita nella convenzione del 03/09/2007, riceve l'ulteriore dodicesimo alloggio ricavato dalla riconversione dell'originaria sala condominiale.

In allegato alla citata nota prot. n. 17242 del 27/10/2015 ACER ha prodotto alla Provincia di Modena tutta la documentazione tecnica del nuovo progetto edilizio dell'intervento ERP di via Lombardia a Savignano S/P (Mo).

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 85 del 23/05/2015 il Comune di Savignano S/P ha approvato la variante sul piano tecnico-economico, rinviando ad un successivo atto la proposta di rassegna delle quote millesimali di proprietà di cui sopra.

Per quanto riguarda la Provincia di Modena, in qualità di soggetto co-finanziatore dell'intervento ERP in parola, si rende quindi necessario approvare ora il nuovo progetto edilizio dell'intervento redatto da ACER di Modena a seguito della variante sul piano tecnico-economico sopra descritta. Soltanto dopo detta approvazione infatti la Provincia di Modena potrà provvedere a versare ad ACER la quota di finanziamento di propria competenza.

In data 14/10/2015 è stato eseguito un sopralluogo congiunto tra i tecnici della Provincia di Modena e ACER Modena per verificare lo stato di ultimazione del cantiere di via Lombardia a Savignano S/P (Mo) e quindi prendere visione delle modifiche apportate rispetto al progetto originario di ACER.

Tutte le opere realizzate da ACER, per il tramite dell'impresa aggiudicataria, sono state valutate rispondenti ai contenuti del nuovo progetto edilizio e quindi si ritiene di poter dar corso alle successive operazioni di versamento a favore di ACER della quota di finanziamento a carico della Provincia di Modena.

Il Dirigente responsabile del Servizio interessato e il Responsabile del Servizio Finanziario hanno espresso parere favorevole, rispettivamente in ordine alla regolarità tecnica e contabile in relazione alla proposta della presente delibera, ai sensi dell'articolo 49 del Testo Unico degli Enti locali.

Per quanto precede,

- 1) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, il nuovo progetto edilizio dell'intervento ERP di via Lombardia a Savignano S/P (Mo) redatto da ACER di Modena e assunto al prot. n. 95125 del 29/10/2015 della Provincia di Modena;
- 2) di dare atto che il nuovo QTE dell'opera è stato rideterminato in € 2.051.568,15 a seguito della variante sul piano tecnico-economico apportata da ACER per fronteggiare tutte le vicende in premessa descritte;
- 3) di confermare in € € 999.706,16 la quota di finanziamento di competenza della Provincia di Modena;
- 4) di dare atto che, a seguito di detta variante progettuale, la nuova tabella millesimale e la redistribuzione delle proprietà è la seguente:

* millesimi 361,515	proprietà attribuita al Comune di Savignano S/P	interni 3,4,6,7
* millesimi 542,703	proprietà attribuita alla Provincia di Modena	interni 1,5,8,9,10,11,12
* millesimi 95,781	proprietà attribuita ad ACER	interno 2

- 5) di dare atto che gli atti di acquisizione delle rispettive proprietà immobiliari saranno stipulati successivamente alla definitiva approvazione dell'intervento da parte della Regione Emilia Romagna e alla definitiva rendicontazione del finanziamento erogato a favore del Comune di Savignano S/P (€ 556.380,00), nell'ambito del programma "20.000 alloggi in affitto" autorizzato con atto di Giunta Regionale del 29/12/2006 progressivo n. 1918/2006 prot. n. QUE/06/1063633;
- 6) di dare atto che la somma di € 999.706,16 è nella disponibilità della Provincia di Modena e all'assunzione del relativo impegno di spesa si provvederà ad avvenuto completamento delle operazioni di riaccertamento dei residui attualmente in corso;
- 7) di dare mandato al Direttore dell'Area Lavori Pubblici di adottare tutti gli atti successivi necessari per provvedere al pagamento della quota di finanziamento a carico della Provincia di Modena a favore di ACER;

A seguito di illustrazione da parte del Consigliere delegato Benatti, con l'intervento del Consigliere Liberi, la presente deliberazione viene posta ai voti per alzata di mano ed è approvata con il seguente risultato:

PRESENTI n. 7
FAVOREVOLI n. 6
ASTENUTO n. 1 (*Forza Italia: Liberi*)

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma della D.Lgs. 267/2000, e ne proclama l'esito:

PRESENTI n. 7
FAVOREVOLI n. 6
ASTENUTO n. 1 (*Forza Italia: Liberi*)

Non si dichiara pertanto l'immediata eseguibilità.

Della suesposta delibera viene redatto il presente verbale

Il Presidente
GIAN CARLO MUZZARELLI

Il Segretario Generale
MARIA DI MATTEO



Provincia
di Modena

Verbale n. 21 del 29/02/2016

Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A SAVIGNANO S/P (MO), VIA LOMBARDA REALIZZATO DALLA PROVINCIA DI MODENA, DAL COMUNE DI SAVIGNANO S/P E DA ACER DELLA PROVINCIA DI MODENA. APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO A SEGUITO VARIANTE TECNICO-ECONOMICA.

Pagina 1 di 1

CONSIGLIO PROVINCIALE

La delibera di Consiglio n. 21 del 29/02/2016 è pubblicata all'Albo Pretorio di questa Provincia, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 07/03/2016

L'incaricato alla pubblicazione
VACCARI NICOLETTA

Originale firmato digitalmente



Provincia
di Modena

Verbale n. 21 del 29/02/2016

Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A SAVIGNANO S/P (MO), VIA LOMBARDA REALIZZATO DALLA PROVINCIA DI MODENA, DAL COMUNE DI SAVIGNANO S/P E DA ACER DELLA PROVINCIA DI MODENA. APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO A SEGUITO VARIANTE TECNICO-ECONOMICA.

Pagina 1 di 1

CONSIGLIO PROVINCIALE

La delibera di Consiglio n. 21 del 29/02/2016 è divenuta esecutiva in data 17/03/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
DI MATTEO MARIA

Originale firmato digitalmente