

DELIBERA 82 DEL 29.09.2020

RATIFICA ORDINANZA PRESIDENZIALE PROT. 9089 DEL 31.08.2020 - COMUNE DI MODENA COMPARTO DI VIA NONANTOLANA 221 225 INTERVENTO DI RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA CON LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO 26 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO – DELLE MODALITA' DI GARA – INDIZIONE DI GARA DI APPALTO

IL CONSIGLIO

VISTO l'art. 15, 3° comma lett. a) e 4° comma, e l'art. 18 2° comma del vigente statuto dell'azienda;

VISTA l'ordinanza presidenziale agli atti d'ufficio prot. n. 9089 del 31.08.2020 ad oggetto: Intervento di rigenerazione urbana con la realizzazione di nuovo fabbricato a 26 alloggi in Modena, via Nonantolana 221 225 – APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO – DELLE MODALITA' DI GARA – INDIZIONE DI GARA DI APPALTO.

RILEVATO che il presente provvedimento è di iniziativa del Dirigente Tecnico Arch Grazia Nicolosi

RECEPITI i pareri del Direttore Dott. Ferruccio Masetti e del Dirigente finanziario Dott. Tecla Marcozzi, rispettivamente in ordine alla legittimità e regolarità tecnica e contabile dell'atto;

su proposta del Presidente ad unanimità di voti palesi – consiglieri presenti e votanti n. 3 – tre -

DELIBERA

DI RATIFICARE l'ordinanza presidenziale come di seguito riportata:

Prot. n. 9089 del 31.08.2020

**AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
della Provincia di Modena**

ORDINANZA PRESIDENZIALE

**COMUNE DI MODENA COMPARTO DI VIA NONANTOLANA 221 225 INTERVENTO DI RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA CON LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO 26 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO – DELLE MODALITA' DI GARA – INDIZIONE DI GARA DI APPALTO**

PREMESSO:

che il Comune di Modena ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 20.04.2009 la riqualificazione del comparto di edilizia residenziale pubblica di via Nonantolana n. 221/255 per l'attuazione di un programma di risanamento complessivo;

che con delibera di Giunta Comunale n. 224 del 6 maggio 2014, è stato quindi approvato, in linea tecnica, il progetto esecutivo per la demolizione dei fabbricati di cui sopra, identificati al catasto del Comune di Modena, al foglio 96, mappale 118, sub da 1 a 27, predisposto dal Settore Lavori Pubblici, affidandone ad ACER - Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena l'esecuzione in forza del vigente contratto di servizio e dell'accordo quadro con la medesima stipulati, entrambi oggetto della deliberazione di Consiglio comunale n. 98/2013;

che con delibera di Giunta Comunale n. 299 del 19 giugno 2018, si è proceduto all'approvazione della convenzione tra ACER e il Comune di Modena, e pertanto si è ritenuto opportuno procedere con la prima fase di riconversione urbanistica del Comparto di Via Nonantolana, tramite lo svolgimento da parte di ACER delle attività di progettazione, affidamento dei lavori, direzione lavori, nonché dei collaudi e

dell'accatastamento di un edificio a torre, per un insieme indicativo di n. 29 alloggi, secondo le previsioni del piano di fattibilità dell'intervento di riqualificazione, posto agli atti del Settore;

che in data 02/08/2018 è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Modena e ACER per l'avvio del progetto di recupero e rigenerazione urbana del comparto di via Nonantolana, posta agli atti del Settore con prot. n. 118597 del 02/08/2018;

che A.C.E.R. Modena opera con proprio statuto approvato dalla Conferenza Provinciale degli Enti nella seduta del 19.12.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

che la Legge Regionale n. 24 del 08.08.2001 e ss.mm.ii., avente ad oggetto "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", dispone tra l'altro il riordino della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e l'art.3 della citata norma conferisce ai Comuni il compito di disciplinare la materia con propri regolamenti e di esercitare tutte le funzioni amministrative a tale compito inerenti nell'ambito dei principi previsti dalla legge;

che l'art. 6 della citata norma attribuisce ai Comuni le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative, attuazione e gestione degli stessi ed esercizio delle attività amministrative in materia e in particolare il comma 3 consente ai Comuni di svolgere le funzioni indicate avvalendosi delle ACER previa stipula di apposita convenzione;

che l'art. 41 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii. nel delineare le attività istituzionali svolte dalle ACER quali la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi ERP, la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, la fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione, attuazione degli interventi edilizi nonché la gestione dei servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze e la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi ERP e di abitazioni in locazione abitative delle famiglie, consente ai Comuni di potersi avvalere delle Aziende attraverso la stipula di apposita convenzione in cui siano stabiliti i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi nonché i proventi derivanti dall'attività;

che con la delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 19/12/2013 il Comune di Modena ha proceduto, tra l'altro, all'approvazione dell'Accordo Quadro e del contratto di servizio con ACER - Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena (ACER), nell'ambito della concessione all'Azienda della gestione del proprio patrimonio ERP, con efficacia fino al 31.12.2018, prevedendo la facoltà di rinnovo di ulteriori 5 anni con atto del Consiglio comunale;

che con la delibera di Giunta comunale n. 780 del 28/12/2018 sono stati prorogati di un anno l'Accordo Quadro e il contratto di servizio approvati con la delibera consiliare sopra richiamata;

che con la delibera di Consiglio comunale n. 86 del 19/12/2019, si è proceduto al rinnovo con specificazioni del contratto di servizio e alla conferma dello schema di accordo quadro sopra richiamati, nell'ambito del rinnovo dell'affidamento in concessione ad ACER della gestione del patrimonio ERP del Comune di Modena per una durata di quattro anni con decorrenza dal 1.1.2020 e scadenza 31.12.2023;

che, ai sensi dell'art. 2 e l'art. 6 del richiamato contratto di servizio sono state, tra l'altro, affidate ad ACER le funzioni di attuazione degli interventi di nuova costruzione, previa approvazione dei progetti esecutivi da parte dell'Amministrazione Comunale;

che con la Delibera di Giunta Comunale n. 758 del 29.12.2011, sono stati destinati € 600.000,00 all'acquisizione delle proprietà private degli alloggi insistenti sul Comparto in oggetto;

che con la Delibera di Giunta comunale n. 322 del 23.07.2013 è stato approvato l'impiego dei residui canoni della gestione ACER al 31.12.2013, per complessivi € 4.185.081,06 per l'acquisto di alloggi ERP, oltre ad € 679.281,00 a disposizione per acquisto alloggi in via Nonantolana;

che, per la realizzazione dell'intervento di cui all'Accordo allegato, il Comune autorizza ACER ad impiegare e trattenere in compensazione l'importo di € 4.184.017,00 a titolo di acquisto alloggi da destinare ad ERP, oltre l'importo di € 429.281,00 sulle disponibilità accantonate per l'acquisto di alloggi nel comparto Nonantolana e a copertura delle spese di demolizione, nonché ulteriori €. 34.603,85 sulle risorse residui canoni; per complessivi €. 4.647.901,85, il tutto a valere sulle disponibilità accantonate in Acer, in conformità alla Delibera di Giunta Comunale n. 322 del 23.07.2013 e alle disponibilità accertate sulla rendicontazione della gestione canoni di cui alla nota Acer in data 03.04.2018 prot. 5978, secondo quanto risulta dal Quadro Tecnico Economico di cui all'art. 4 dell'Accordo allegato alla presente delibera;

che gli alloggi oggetto del presente provvedimento sono identificati come da allegati "Inquadramento fondiario catastale" e "Schema planimetrico lotti";

che, richiamate: - la Legge Regionale n. 24 del 08.08.2001 e ss.mm.ii., avente ad oggetto "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo"; - la delibera di Consiglio comunale n. 86 del 19/12/2019, con la quale si è proceduto al rinnovo con specificazioni del contratto di servizio e alla conferma dello schema di accordo quadro sopra richiamati; - la delibera di Giunta Comunale n. 299 del 19 giugno 2018, con la quale si è proceduto all'approvazione della convenzione tra ACER e il Comune di Modena, in data 02/08/2018 è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Modena e ACER, posta successivamente agli atti con prot. n. 118597 del 02/08/2018;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 328/2020 in data 07.07.2020 si è ritenuto opportuno, alla luce di quanto sopra, procedere all'approvazione dell'aggiornamento del testo della convenzione prot. n. 118597 del 02/08/2018 approvata con delibera di Giunta Comunale n. 299 del 19 giugno 2018, come nel testo riportato di seguito:

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MODENA E L'AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (A.C.E.R. MODENA) PER L'AVVIO DEL PROGETTO DI RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO DI VIA NONANTOLANA IN COMUNE DI MODENA, CON LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO DI 26 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA – APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DELLA CONVENZIONE IL CONSIGLIO

TRA

il Comune di Modena, per il quale agisce l'ing. Michele Tropea, nato a Foggia il 9.3.1971, Dirigente Responsabile del Servizio Progetti complessi e Politiche abitative, agente in rappresentanza del Comune di Modena con sede in Modena, Via Scudari n. 20, Codice Fiscale 00221940364 e non altrimenti, giusti i poteri attribuitigli dall'art. 75 dello Statuto del Comune di Modena ed in esecuzione dell'art.26 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, quale responsabile del procedimento, nonché giuste le attribuzioni conferite con disposizione del Sindaco in data 20.9.2017 prot. n.141300/2017, prorogata con provvedimento del 12.12.2017 prot. n.188196/2017, ed in forza dell'atto di delega della Dirigente del Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana, Ing. Maria Sergio in data 29.12.2017 prot. n.197121/2017 di seguito nominato per brevità "Amministrazione"

E

l'Azienda Casa Emilia Romagna della provincia di Modena (nel seguito per brevità denominata "A.C.E.R. Modena"), per la quale agisce Andrea Casagrande in qualità di rappresentante legale e non altrimenti, nato a Castel Franco Emilia il 19.06.1956, residente a Castel Franco Emilia (Modena),

PREMESSO

-che il Comune di Modena ha approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 714 del 11 dicembre 2008 un piano di interventi per il recupero abitativo di via Nonantola tra i civ. n. 221 e n. 255";

-che il Comune di Modena ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 20.04.2009 la riqualificazione del comparto di edilizia residenziale pubblica di via Nonantolana n. 221/255 per l'attuazione di un programma di risanamento complessivo;

-che il Comune di Modena ha approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 224 del 06.05.2014 l'avvio alla fase di risanamento del citato comparto di via Nonantolana con l'approvazione del progetto di demolizione delle due stecche residenziali a totale proprietà pubblica e al contestuale affidamento ad Acer della procedure d'appalto e realizzazione dell'intervento;

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 55 del 21.7.2005 e con deliberazione della Giunta comunale n. 507 del 3.8.2005 il Comune di Modena ha affidato in concessione ad ACER, Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena, a far tempo dal 24.8.2005, il patrimonio residenziale di edilizia pubblica di proprietà comunale regolata dal relativo contratto di servizio approvato;

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 98 del 19.12.2013 il Comune di Modena ha affidato in concessione ad A.C.E.R. Modena, Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena, il patrimonio residenziale di edilizia pubblica di proprietà comunale, approvando contestualmente il relativo schema di contratto di servizio, con scadenza 31 dicembre 2018;

- che con la deliberazione del Consiglio comunale n. del 19/12/2019 il comune di Modena ha riaffidato in concessione ad ACER Modena, Azienda Casa Emilia Romagna della provincia di Modena, il patrimonio residenziale di edilizia pubblica di proprietà comunale, approvando contestualmente il relativo schema di contratto di servizio, con scadenza 31.12.2023;

- che con la delibera di Consiglio comunale n. 86 del 19/12/2019, si è proceduto al rinnovo con specificazioni del contratto di servizio e alla conferma dello schema di accordo quadro sopra richiamati, nell'ambito del rinnovo dell'affidamento in concessione ad ACER della gestione del patrimonio ERP del Comune di Modena per una durata di quattro anni con decorrenza dal 1.1.2020 e scadenza 31.12.2023;
- che l'area in oggetto è identificata catastalmente al foglio 96, del N.C.E.U., ha un'estensione di circa 7.845 mq. di S.T. ed è costituita dai mappali n. 198, 227, 440 e 441 di proprietà del Comune di Modena, n. 417 e 419 di proprietà ACER, e n. 117, 118, 120 e 226 di proprietà del Comune di Modena e di altri soggetti privati;
- che l'area fa parte della Z.E. 842, area 02 della vigente Normativa Coordinata di PSC-POC-RUE (18/02/2016) dove risulta disciplinata dal RUE e destinata a residenza con una capacità insediativa di 130 ab/ha e un'altezza massima consentita di 9p+pt e capacità insediativa per residenza 130 abitazioni/ha;
- che l'area è ubicata nel quartiere S. Lazzaro, Modena Est, Crocetta, è lambita a sud da via Nonantolana che rappresenta l'unico punto di accessibilità carrabile, in questo tratto però la strada è dotata di una sottostrada con parcheggi pubblici e di un percorso ciclabile che ne ottimizzano le prestazioni funzionali e ne rendono comunque agevole l'ingresso al lotto. Nel raggio di 500 ml l'area si trova circondata da numerosi servizi di interesse collettivo che costituiscono un insieme sufficientemente ricco di attrezzature pubbliche;
- che, valutato lo stato di degrado degli immobili esistenti e in ragione di un sostanziale fine vita infrastrutturale degli stessi, si è proceduto, in primis, alla demolizione di due stecche di totale proprietà pubblica, rimettendo ad una successiva fase conseguente l'acquisizione di diverse proprietà private presenti nel complesso edilizio, la demolizione della terza stecca censita ai civ. 221/225;
- che, successivamente all'attuazione programma di demolizione, Acer Modena, su espresso mandato del Comune di Modena, ha provveduto a redigere un primo piano di fattibilità dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area, in conformità ai principi della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), nello specifico il progetto del primo lotto funzionale costituito da un nuovo fabbricato avente destinazione di edilizia residenziale pubblica (ERP);
- che tale piano ipotizza una ricostruzione del precedente assetto residenziale con l'articolazione di tre edifici residenziali in linea, riorganizzando, nel contempo, il comparto urbanistico con l'ipotesi di associare funzioni pubbliche connesse all'uso residenziale e con la ricucitura a collegamento pubblico tra le area a verde pubblico a nord del comparto e il contesto urbano a limite della via Nonantolana e dell'area Ex Benfra – cavalcavia di via Nonantolana;
- che il Comune di Modena ed ACER stanno definendo con i proprietari delle tre unità residenziali ancora di proprietà privata la modalità e le condizioni per il trasferimento immobiliare a favore degli enti pubblici medesimi, al fine di dar seguito alla demolizione anche della terza stecca e quindi al completamento degli interventi di riqualificazione e rigenerazione complessiva dell'intera area;
- che il piano di riconversione edilizia si propone l'applicazione di criteri progettuali atti a sostenere principi sulla sicurezza delle città in attinenza alla norma UNI CEN/TR14383-2 prevenzione del crimine – pianificazione urbanistica”;
- che per la definizione del progetto riqualificazione urbanistica dell'intera area, in particolare per la definizione delle opere di urbanizzazione di connessione (ciclabile, verde, sosta, parcheggi...) con il contesto, al fine di assicurare la massima condivisione, il Comune sta procedendo alla predisposizione di un Piano di recupero di iniziativa pubblica, il cui Schema generale e preliminare si allega alla presente Convenzione;
- che con l'approvazione del Piano di Recupero sulla base del criterio della perequazione urbana si procederà con una ricomposizione fondiaria e conseguente ripartizione dei diritti edificatori, che si conviene sin d'ora siano ripartiti per un terzo ad ACER Modena e per due terzi al Comune. A titolo di indicazione preliminare con la presente Convenzione si indicano le seguenti ripartizioni dei lotti edificabili, come da Schema generale allegato al presente atto:
 1. lotto A e C sono assegnati al Comune: il lotto A per 26 alloggi di ERP e il lotto C per 26 alloggi destinati ad ERS;
 2. lotto B viene assegnato ad ACER per 26 alloggi di ERS, con facoltà di ACER di non procedere direttamente ed in tal caso le parti si impegnano a verificare soluzioni quali l'acquisizione delle potenzialità da parte del Comune o un bando congiunto, o anche in forma autonoma, per l'assegnazione a terzi delle aree;

- che i costi generali di formazione, attuazione e gestione del Piano, ivi compresi i costi per l'acquisizione dei tre alloggi, qualora non coperti da finanziamenti regionali e/o nazionali sono ripartiti tra ACER e Comune di Modena secondo le seguenti quote:

a. due terzi al Comune di Modena

b. un terzo ad ACER

- che, ove non si raggiunga un accordo per l'acquisizione dei tre alloggi con relative pertinenze attualmente di proprietà di soggetti privati, si verifichi anche la possibilità di prevedere forme di prelazione per l'assegnazione in locazione a tali soggetti di tre alloggi nel nuovo fabbricato con analoghe caratteristiche, a partire da un'ipotesi di sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione che tenga comunque conto del valore iniziale degli alloggi attualmente presenti;

- che ad A.C.E.R. Modena sono affidate, tra le altre, le funzioni di attuazione degli interventi di nuova costruzione sul patrimonio affidato, previa approvazione dei progetti esecutivi da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 6 del citato contratto di servizio;

- che A.C.E.R. Modena, quale Ente Pubblico Economico a seguito di sua riforma disposta con la legge regionale n° 24 del 08.08.2001, interviene quale strumento operativo per i Comuni, la Provincia, la Regione, lo Stato, ed altri Organismi di diritto pubblico, per l'attuazione di interventi pubblici di natura edilizia, urbanistica, e per la gestione di patrimoni pubblici, nonché come Centrale di Committenza, ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. 50/2016 e smi;

- che A.C.E.R. Modena opera con proprio statuto approvato dalla Conferenza Provinciale degli Enti nella seduta del 19.12.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

- che la Conferenza Provinciale degli Enti è l'organo istituzionale titolare e di controllo di A.C.E.R. Modena, ed è costituito dai rappresentanti dell'Amministrazione Provinciale e dai rappresentanti delle Amministrazioni dei Comuni della Provincia;

- che con delibera di Giunta Comunale n. 322 del 23.07.2013, con la quale è stato approvato l'impiego dei residui canoni della gestione A.C.E.R. Modena al 31.12.2013, per complessivi € 4.185.081,06, per l'acquisto di alloggi ERP, oltre ad € 679.281 a disposizione per acquisto alloggi in via Nonantolana;

Considerato che il Comune di Modena ritiene opportuno procedere ora ad una prima fase di realizzazione di riconversione urbanistica del comparto di via Nonantolana, affidando ad A.C.E.R. Modena la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica nel suddetto comparto, comprendente la progettazione, l'affidamento, la realizzazione, direzione lavori, collaudi, previa sottoscrizione di apposita intesa;

CONSIDERATO, ALTRESÌ;

- che il progetto, redatto da Acer Modena per la realizzazione di un intervento di sostituzione edilizia, allo scopo di riqualificare un'area attualmente dismessa e degradata, con la costruzione di in edificio con 26 alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica, è stato consegnato in data 4 marzo 2020 per le opportune verifiche e la successiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale;

- che la proposta progettuale prevede la ricomposizione delle attuali proprietà fondiari di ACER e Comune e la salvaguardia di un piccolo manufatto edilizio ad uso lavanderia, di non completa proprietà pubblica atta a garantire, nell'immediato, l'effettiva realizzazione dell'intervento pubblico.

Dato atto che le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Tutto ciò premesso si stipula e si conviene quanto segue:

Art. 1 OGGETTO.

Il Comune di Modena affida ad A.C.E.R. Modena le attività di progettazione, affidamento, realizzazione, direzione lavori, collaudo e accatastamento di un edificio in linea, articolato su 6 piani fuori terra con un interrato, dotato di 26 alloggi, per un totale di 77 posti letto, e delle relative pertinenze (cantine, locali tecnici, posti auto, area condominiale), secondo le condizioni tecniche ed economiche prescritte nell'attuale normativa in tema di ERP e in attinenza alle norme UNI CEN /TR14383-2 e con i Criteri di sostenibilità Energetica ed Ambientale di cui all'art. 34 del D. Lgs. N. 50/2016 e smi.

La documentazione a supporto del presente articolo, come illustrata nella proposta di fattibilità in data marzo 2020, comprende, in particolare, le caratteristiche dell'edificio a cui A.C.E.R. Modena dovrà attenersi nella realizzazione dell'immobile con riferimento, in particolare, alle seguenti componenti: solai, struttura portante e di tamponamento, impermeabilizzazioni, isolamenti termici ed acustici, manto di copertura, intonaci, infissi, pavimenti, opere da pittore, componenti tecnologiche ed impiantistiche, riscaldamento, impianto idrico, impianto di ascensore, sistemazione esterna, aree di parcheggio, impianto solare termico e fotovoltaico, impianto elettrico e TV, sistema di ventilazione, materiali di finitura esterna.

Art.2 CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio di forma rettangolare compatta, avente dimensioni in pianta di circa 14 x 35 metri, che si sviluppa su 6 piani complessivi fuori terra. Al piano terra si trovano le cantine e i locali tecnici a servizio della residenza (centrale termica, locale autoclave, locale contatori, deposito bici ed una grande sala condominiale con bagno e locale accessorio) oltre ad 1 appartamento dotato di accesso e spazio verde indipendente. Ai livelli superiori (1°- 5° piano) si trovano gli alloggi, in numero di 5 per piano, serviti da un unico vano scala dotato di ascensore. Al 6° piano, in gran parte occupato dalla copertura, dove sono alloggiati i pannelli solari e fotovoltaici, trova posto anche uno stenditoio di circa 61 mq ed un locale tecnico per l'ascensore. Nell'insieme il nuovo edificio sviluppa una superficie complessiva di circa 2.067 mq, per 26 appartamenti e 77 posti letto. Nell'interrato dell'edificio sono previsti 16 posti auto e 17 cantine pertinenziali, oltre le 10 al piano terra, in ottemperanza alle dotazioni minime richieste dal RUE (art. 24.6). Nell'area del comparto sono previsti 18 posti auto pertinenziali esterni e 13 parcheggi su fronte strada in ottemperanza alle dotazioni minime richieste dal RUE (art. 24.4). Sono inoltre stati dedicati appositi spazi per la sosta delle bici localizzati in area esterna (18 posti), nel piano interrato (18 posti), e nell'apposito deposito bici (24 posti) (art.24.10). Gli alloggi saranno realizzati nel rispetto del DM LL PP 236/89, e l'edificio presenterà accessi e percorribilità interna ed esterna esente da barriere architettoniche. Esternamente il complesso sarà realizzato con finitura intonacata con colori a contrasto rimarcando la diversificazione dei vuoti con i pieni presenti sui prospetti.

Art. 3 ESECUZIONE LAVORI

3.1) Impegni ed oneri di A.C.E.R. Modena

A.C.E.R. Modena si impegna a svolgere le mansioni e le competenze tecnico-gestionali ed amministrative relative all'intervento di realizzazione del fabbricato residenziale a 26 alloggi ERP con le seguenti modalità:

- assumere, tramite il ricorso alla propria struttura organizzativa, il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento e responsabile dei lavori e le funzioni di stazione appaltante;*
- redigere la progettazione del complesso edilizio in conformità alle diverse fasi progettuali previste dal D. Lgs. N. 50/2015;*
- espletare la gara di appalto e le procedure connesse all'aggiudicazione dei lavori;*
- eseguire l'intervento secondo la progettazione esecutiva, assicurando il coordinamento in materia di sicurezza e di salute sia in fase di progettazione che di esecuzione, la direzione dei lavori, la contabilità ed assistenza degli stessi, lo stato di avanzamento lavori ed i relativi certificati di pagamento, il collaudo delle opere, l'accatastamento, l'ottenimento degli attestati AQE e APE e di conformità edilizia ed agibilità, e la determinazione di ripartizione dei millesimi di riscaldamento ai sensi della norma UNI 10200 e dei millesimi di ripartizione delle spese condominiali;*
- attuare l'intervento in modo conforme agli elaborati tecnici trasmessi, quali capitolato speciale d'appalto, elenco prezzi, calcoli strutturali ed impiantistici e particolari costruttivi redatti da A.C.E.R. Modena, anche avvalendosi di imprese di comprovata idoneità ed esperienza nel settore, individuate mediante gara d'appalto nell'ambito della normativa del Codice dei Contratti, D. lgs 50/2015 e ss.mm.ii., con riferimento, di norma, al criterio di aggiudicazione della offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del D. Lgs. 50/2015 e s.m.i. e con il criterio del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, potendo ritenere valido il risultato della gara anche in presenza di una sola offerta purché rientrante nelle previsioni di spesa. Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle vigenti disposizioni in materia di appalto di opere pubbliche;*

Nel corso dei lavori A.C.E.R. Modena, in particolare, per mezzo del Responsabile Unico del Procedimento e in accordo con il Comune, potrà apportare modifiche e/o migliorie all'intervento comportanti anche aumenti di spesa purché nei limiti consentiti dalla Legge e sia assicurata la copertura nelle disponibilità del Quadro Tecnico Economico della spesa ed in tal caso trasmetterà al Comune gli elaborati e le previsioni economiche relative a tali varianti comportanti aumenti di spesa (vedi art. 4);

- assumere la relativa direzione lavori, l'assistenza, la contabilità e l'attività di controllo dello stato di avanzamento lavori medesimi, assumendosi ogni conseguente responsabilità di ordine tecnico-amministrativo;*
- assicurare la Certificazione Energetica del fabbricato e l'elaborazione del libretto di uso e manutenzione degli alloggi;*
- acquisire idonea e congrua polizza assicurativa a copertura dei danni verso terzi che dovessero avvenire nella fase di realizzazione dell'edificio.*

Art. 3.2) Impegni ed oneri del Comune

Il Comune al fine di consentire ad A.C.E.R. Modena la realizzazione dei lavori di cui al precedente punto 3.1 si impegna a:

- consegnare l'area su cui realizzare la costruzione libera da vincoli, gravami, servitù di ogni genere e sorta, sia apparenti che non apparenti, sia nel soprasuolo che nel sottosuolo, in modo che l'opera possa essere immediatamente cantierabile;
- curare presso i propri ed altri Uffici dell'iter procedurale per l'ottenimento delle autorizzazioni di propria competenza necessarie all'esecuzione dell'intervento;
- curare i vari iter procedurali necessari all'ottenimento dei pareri di competenza, nonché delle deliberazioni Comunali e degli atti necessari all'approvazione dell'intervento, quale opera pubblica, nelle sue varie fasi, nonché l'approvazione di eventuali varianti che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera, ed in fine, degli atti di collaudo e chiusura dell'intervento.

Art. 4 PREVISIONE DI SPESA E MODALITA' DI FINANZIAMENTO DELL'INTERVENTO.

Il Comune autorizza A.C.E.R. Modena, per la realizzazione dell'intervento di cui alla presente convenzione, a trattenere in compensazione l'importo di € 4.184.017 a titolo di acquisto alloggi da destinare ad E.R.P.; oltre l'importo di €. 429.281,00 sulle disponibilità accantonate per l'acquisto di alloggi nel comparto Nonantolana e a copertura delle spese di demolizione; nonché ulteriori €. 34.603,85 sulle risorse residui canonici; per complessivi €. 4.647.901,85, il tutto a valere sulle disponibilità accantonate in Acer, in conformità alla Delibera di G.C. n. 322 del 23.07.2013 e alle disponibilità accertate sulla rendicontazione della gestione canonici di cui alla nota ACER in data 03.04.2018 prot. 5978, secondo quanto risulta da seguente Quadro Tecnico Economico

QUADRO TECNICO ECONOMICO

Intervento via Nonantolana STRALCIO A riferimento Pec prot 15838 del 09/12/2019		Comune di Modena
Costo di costruzione	€.	3.798.896,05
Opere non ricomprese nell'appalto principale, allacciamenti	€.	60.000,00
Spese generali, tecniche ed amministrative, ecc.,	€.	226.000,00
Sondaggi, Prove geologiche, prove acustiche, archeologiche, certif. energetiche, pubblicazioni, collaudi, ecc., Iva compresa	€.	60.000,00
RUP e procedura affidamento	€.	30.000,00
Oneri permuta area	€.	2.000,00
Imprevisti	€.	25.778,36
IVA	€.	445.227,44
Costo globale di intervento	€.	4.647.901,85
STRALCIO B		
Opere di completamento escluse dall'appalto principale da definirsi puntualmente e finanziarsi in funzione del ribasso conseguito in gara di appalto	€.	315.396,15

Si dà atto, in particolare:

- che la previsione di spesa prevista nel quadro tecnico economico sopra indicato non prevede oneri di acquisizione dell'area e non ricomprende opere eventuali di bonifica bellica che dovessero rendersi necessarie, nonché ogni altro onere e costo connesso ad una eventuale non immediata cantierabilità dell'opera determinata da cause imponderabili,
- che la spesa prevista nel quadro tecnico economico citato comprende gli importi per i saggi, i rilievi, le prove, i collaudi, gli accertamenti archeologici, la verifica bellica, la certificazione energetica, le spese di appalto e la pubblicazione, le consulenze e le spese tecniche, nonché i costi amministrativi per l'esperienza della gara pubblica e la successiva gestione dell'appalto fino al collaudo.

A.C.E.R. Modena dà atto che la spesa sopra indicata al precedente comma 2 trova copertura finanziaria nell'ambito dei residui conseguenti alla gestione A.C.E.R. Modena a tutto l'esercizio finanziario 2019, in disponibilità di A.C.E.R. Modena medesima.

In caso di minori spese sostenute, i conseguenti importi saranno conservati a residuo da parte di A.C.E.R. Modena e reinvestiti in programmi di edilizia residenziale pubblica indicati e approvati dal Comune.

Art. 5 TEMPI DI REALIZZAZIONE E MODALITA' DI CONSEGNA DELLE OPERE FINITE.

A.C.E.R. Modena si impegna ad aggiornare il progetto esecutivo ed il quadro economico della opere, già consegnato in data 04.03.2020 Prot n. 2020/66450, entro il 30 giugno 2020.

A.C.E.R. Modena si impegna a pubblicare il bando per l'aggiudicazione dell'appalto dell'opera entro 45 giorni dall'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. I lavori di cui al presente atto saranno realizzati secondo le tempistiche riferite alle singole lavorazioni indicate nel cronoprogramma allegato, dando atto che la durata prevista dei lavori è pari a giorni 720 naturali e consecutivi.

Il collaudo provvisorio sarà realizzato entro 6 mesi dal termine lavori; il collaudo definitivo avverrà entro 24 mesi dal termine dei lavori.

A.C.E.R. Modena provvederà alla trasmissione del Certificato di collaudo dei lavori e della relazione tecnica illustrativa degli interventi realizzati, oltre all'accatastamento dell'immobile. In particolare A.C.E.R. Modena procederà a fare eseguire il collaudo strutturale nonché i collaudi impiantistici previsti dal Capitolato Speciale di Appalto e all'esecuzione del collaudo tecnico amministrativo dell'intervento e provvederà, inoltre, alla trasmissione dei relativi atti al Comune. I costi di dette operazioni di collaudo saranno sostenuti da A.C.E.R. Modena nell'ambito delle disponibilità assunte per spese generali per collaudi, rilievi, tipi mappali e frazionamenti e per le opere di bonifica.

A.C.E.R. Modena provvederà alla realizzazione di modeste eventuali opere marginali di completamento nei successivi 120 giorni dal termine dei lavori.

Art. 6 RENDICONTAZIONE DELLE SPESE SOSTENUTE.

A.C.E.R. Modena provvederà ad inoltrare al Comune la rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione delle opere del fabbricato di cui in oggetto entro 90 gg. dalla consegna dell'edificio.

Gli importi della spesa sostenuta dovranno essere indicati in modo disaggregato con riferimento alle singole categorie e ai costi di costruzione indicati in specifica scheda "Analisi Costi di Realizzazione" nell'ambito della Relazione Tecnica di Progetto da predisporre in fase di progetto definitivo - esecutivo.

A.C.E.R. Modena provvederà alla trasmissione della documentazione amministrativa e tecnica non ricompresa nel precedente art. 4, entro 120 giorni dal termine di conclusione dei lavori.

Art. 7 MODALITA' DI AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL FABBRICATO.

A.C.E.R. Modena s'impegna fin d'ora ad assumere in gestione l'edificio di cui all'art 2 della presente Convenzione, con i relativi parcheggi e posti bici di uso esclusivo dello stesso, alle medesime condizioni previste dal Contratto di servizio per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica del Comune di Modena approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 19.12.2013, previo rilascio delle certificazioni e redazione di apposito verbale di consegna ai fini della gestione stessa.

L'affidamento in concessione ed il conseguente espletamento dei poteri gestionali da parte di A.C.E.R. Modena relativamente all'opera realizzata avverranno pertanto alla consegna del fabbricato da parte del Comune di Modena ad A.C.E.R. Modena medesima, giudicandosi sufficiente da entrambe le parti disporre l'identificazione a mezzo di successivo singolo verbale di consegna e di consistenza, debitamente sottoscritto dai dirigenti responsabili degli Enti contraenti, come previsto dall'art. 1 del vigente Contratto di servizio citato.

Art. 8 PROPRIETA' DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

I progetti preliminari, definitivi ed esecutivi relativi all'intervento in oggetto, regolati dalla presente convenzione, sono di piena ed esclusiva proprietà del Comune.

Art. 9 INDIRIZZI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DI COMPETENZA DI ACER MODENA

Per la corretta ed efficace attuazione del contenuti progettuali è opportuno prevedere il ricorso al principio della perequazione urbanistica e al procedimento giuridico della ricomposizione fondiaria delle attuali proprietà di ACER e Comune che si perfezionerà nell'ambito di formazione e approvazione del Piano di recupero di iniziativa pubblica.

In particolare ACER si impegna a mettere a disposizione le aree di propria proprietà necessarie per l'attuazione del progetto, compartecipando come soggetto attuatore del comparto nella misura economica come stabilita nelle premesse del presente atto;

Per l'attuazione delle capacità edificatorie residue comunali e di ACER Modena gli uffici comunali stanno predisponendo uno specifico Piano urbanistico attuativo nella forma di Piano di recupero il cui iter di approvazione si prevede venga avviato entro il mese di luglio 2020.

Art. 10 EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione, una volta sottoscritta, diviene impegnativa e vincolante per il Comune di Modena

ad eseguibilità dell'atto deliberativo di approvazione da parte del Comune di Modena; l'approvazione e la sottoscrizione da parte di A.C.E.R. Modena è immediatamente impegnativa e vincolante per A.C.E.R. Modena medesima.

Art. 11 SANZIONI IN CASO DI INADEMPIMENTO O RITARDO

La mancata o ritardata esecuzione delle prestazioni oggetto del presente atto determinerà l'applicazione di una penale nella misura dello 0,5% dell'importo contrattuale del Servizio per le prestazioni tecniche, da trattarsi sul compenso spettante, per ogni giorno di ritardo accumulato con riferimento alle scadenze di cui all'art. 5 e al cronoprogramma allegato.

In ogni caso le penali non potranno superare il 10% dell'importo contrattuale. Qualora i ritardi siano tali da comportare un importo superiore a detta percentuale il Comune di Modena provvederà alla risoluzione del contratto, ferma restando la responsabilità di A.C.E.R. Modena per eventuali maggiori danni subiti.

ACER Modena non potrà tuttavia essere chiamata a rispondere, e quindi venire assoggettata alle penali di cui sopra, per fatti non dipendenti dalla volontà della stessa, in particolare per ogni evento di forza maggiore, nonché per quanto potrà concernere fatti di terzi (concorrenti – impresa aggiudicataria – ecc.) sia nelle fasi di gara che nella fase di cantiere fino al collaudo dei lavori.

Art. 12 RINVIO

Per quanto non previsto al presente atto si fa rinvio al Contratto di servizio per la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà del Comune di Modena approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 19.12.2013.

Art. 13 REGISTRAZIONE.

La presente convenzione è soggetta a registrazione solo in caso d'uso ai sensi degli articoli 4 e 5 del DPR 26/04/1986.

Le eventuali spese di registrazione saranno a carico del richiedente.

ALLEGATI:

Nuovo Cronoprogramma per attuazione Lotto A

Inquadramento fondiario ed individuazione catastale delle proprietà di ACER Modena e del Comune di Modena

Schema planimetrico di individuazione dei lotti di competenza comunale e di ACER Modena da trasferire nel Piano di recupero

che con Deliberazione n. 62 del 20.07.2020 si è proceduto all'approvazione dell'aggiornamento del testo della convenzione di cui sopra, come già approvata dalla Giunta Comunale.

che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 377/2020 DEL 24.07.2020 è stato approvato il Progetto Esecutivo dell'intervento redatto dal Servizio Tecnico di ACER Modena.

che, ai fini della indizione della gara di appalto si rende necessario procedere alla approvazione del medesimo Progetto Esecutivo redatto dal Servizio Tecnico ACER e validato in data 29.06.2020, nelle risultanze del Quadro Tecnico Economico di Progetto nel seguito riportato:

QUADRO TECNICO ECONOMICO

Intervento via Nonantolana STRALCIO A		Comune di Modena
riferimento Pec prot 15838 del 09/12/2019		
Costo di costruzione	€.	3.798.896,05
Opere non ricomprese nell'appalto principale, allacciamenti	€.	60.000,00
Spese generali, tecniche ed amministrative, ecc.,	€.	226.000,00
Sondaggi, Prove geologiche, prove acustiche, archeologiche, certif. energetiche, pubblicazioni, collaudi, ecc., Iva compresa	€.	60.000,00
RUP e procedura affidamento	€.	30.000,00
Oneri permuta area	€.	2.000,00
Imprevisti	€.	25.778,36
IVA	€.	445.227,44
Costo globale di intervento	€.	4.647.901,85
STRALCIO B		

Opere di completamento escluse dall'appalto principale da definirsi puntualmente e finanziarsi in funzione del ribasso conseguito in gara di appalto	€.	315.396,15
--	----	------------

che ai fini di qualificare le offerte dei Concorrenti, nonché di conseguire per l'amministrazione il migliore rapporto qualità/prezzo, in ordine in particolare:

- alla qualità, il pregio tecnico, le caratteristiche estetiche e funzionali, la accessibilità, certificazioni e attestazioni in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, le caratteristiche sociali ambientali ed al contenimento dei consumi energetici;
- al possesso di marchi di qualità ecologica (Ecolabel UE – o altri marchi di Protocolli Ambientali riconosciuti) ai fini del rispetto dei Criteri Ambientali Minimi;
- ai costi complessivi dell'opera intesi come bilancio nel ciclo di vita utile delle opere, comprendente i costi di realizzazione, le manutenzioni, i costi di gestione, ed i costi di smaltimento a fine vita;

si individua quale criterio di gara ottimale l'Offerta Economicamente Più Vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 2 del D.Lgs. 50/2016;

che in considerazione della necessità espressa in precedenza di ricorrere alla modalità di gara mediante il criterio dell'Offerta Economicamente Più Vantaggiosa, per cui occorrerà concedere un congruo termine ai Concorrenti per la formulazione delle proprie proposte tecniche di miglioria, ed analogamente occorrerà concedere alla Commissione Giudicatrice un congruo termine per la valutazione delle proposte dei concorrenti; si rende necessario derogare dall'applicazione delle previsioni di riduzione dei termini di cui all'art. 8 comma 1 lettera c) del DL 16.07.2020 n. 76; e conseguentemente saranno derogati i termini di cui all'art. 1 comma 1 del DL 16.07.2020 n. 76.

RILEVATO che il presente provvedimento è di iniziativa del Dirigente Tecnico Arch Grazia Nicolosi

RECEPITI i pareri del Direttore Dott. Ferruccio Masetti e del Dirigente finanziario Dott. Tecla Marcozzi, rispettivamente in ordine alla legittimità e regolarità tecnica e contabile dell'atto;

RITENUTA l'urgenza di provvedere in merito;

DISPONE

DI APPROVARE Il Progetto Esecutivo dell'intervento ed il Quadro Tecnico Economico di progetto come di seguito riportato:

QUADRO TECNICO ECONOMICO

Intervento via Nonantolana STRALCIO A		Comune di Modena
riferimento Pec prot 15838 del 09/12/2019		
Costo di costruzione	€.	3.798.896,05
Opere non ricomprese nell'appalto principale, allacciamenti	€.	60.000,00
Spese generali, tecniche ed amministrative, ecc.,	€.	226.000,00
Sondaggi, Prove geologiche, prove acustiche, archeologiche, certif. energetiche, pubblicazioni, collaudi, ecc., Iva compresa	€.	60.000,00
RUP e procedura affidamento	€.	30.000,00
Oneri permuta area	€.	2.000,00
Imprevisti	€.	25.778,36
IVA	€.	445.227,44
Costo globale di intervento	€.	4.647.901,85
STRALCIO B		
Opere di completamento escluse dall'appalto principale da definirsi puntualmente e finanziarsi in funzione del ribasso conseguito in gara di appalto	€.	315.396,15

DI APPROVARE Le modalità di gara mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, con criterio di aggiudicazione in base all'Offerta Economicamente Più Vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 comma 2 del D.Lgs. 50/2016;

DI DARE MANDATO agli uffici per la indizione della relativa gara di appalto; in deroga dalle previsioni di riduzione dei termini di cui all'art. 8 comma 1 lettera c) del DL 16.07.2020 n. 76; e dei termini di cui all'art. 1 comma 1 del DL 16.07.2020 n. 76;

DI RIMETTERE la presente ordinanza agli atti del Consiglio di Amministrazione, nella sua prossima seduta per chiederne la relativa ratifica.

IL DIRETTORE

Ferruccio Masetti

IL PRESIDENTE

Andrea Casagrande