



Repubblica italiana
Provincia di Modena
COMUNE di MEDOLLA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ESTRATTO

Del. Nr. 000013 DEL 25/03/2024

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALL' AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) MODENA DELLA GESTIONE E MANUTENZIONE CORRENTE E MANUTENZIONE ECCEDENTE QUELLA CORRENTE DEL PATRIMONIO ERP, ALLOGGI EXTRA ERP E ALTRE TIPOLOGIE DI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MEDOLLA

Visto il Regolamento per lo svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale, della Giunta e delle Commissioni Consiliari permanenti in modalità telematica, approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 4/4/2022;

Per convocazione del sindaco, si è riunito il consiglio comunale presso la residenza municipale, oggi Venticinque Marzo Duemilaventiquattro alle ore 20:40 in adunanza PRIMA convocazione previa consegna ai consiglieri di invito scritto a domicilio nei modi e nei termini di legge, con l'elenco degli oggetti da trattarsi.

Fatto l'appello sono presenti:

N.	Nominativo	Carica	Presenza
1	ALBERTO CALCIOLARI	SINDACO	Sì
2	GRAZIELLA ZACCHINI	VICESINDACO	"Sì in videoconferenza"
3	ORVILLE RAISI	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
4	JENNI CINQUEGRANA	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
5	CARLOTTA CASACCI	CONSIGLIERE	No
6	GIULIO BARALDI	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
7	ALBERTO MICHELINI	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
8	FRANCA PALTRINIERI	CONSIGLIERE	Sì
9	DANIELA CARRARA	CONSIGLIERE	No
10	LAVINIA ZAVATTI	CONSIGLIERE	Sì
11	ELISA CAVANA	CONSIGLIERE	Sì

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

12	ALBERTO COSSU	CONSIGLIERE	Si
13	MARCO BERGAMINI	CONSIGLIERE	No
	Presenti N. 10	Assenti N. 3	

Assume la presidenza il sig. ALBERTO CALCIOLARI, SINDACO.

Assessore esterno: STEFANO BONFATTI Presente

E così col presidente n. 10 consiglieri, sui tredici assegnati al comune, con l'assistenza del VICESEGRETARIO, MARIA CHIARA GRISANTI.

Il presidente constata la presenza del numero legale dei consiglieri per la validità dell'adunanza.

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

Delibera Consiglio Comunale n.000013 del 25/03/2024

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

la Legge Regionale 8/08/2001 n. 24 e ss.mm.ii disciplina in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo e prevede in particolare:

- l'unificazione in capo ai Comuni della titolarità del patrimonio di ERP e l'ampliamento del ruolo istituzionale dei Comuni medesimi nel campo delle politiche abitative mediante l'affidamento agli stessi del relativo potere regolamentare;
- l'assunzione da parte delle ACER del ruolo strategico di enti strumentali delle Autonomie locali nella gestione del patrimonio di ERP;
- lo svolgimento, da parte delle ACER, fra i compiti istituzionali, delle seguenti attività: la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi di ERP, la manutenzione, gli interventi di recupero e di qualificazione degli immobili, la fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione ed attuazione degli interventi edilizi, la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie e la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione;
- la possibilità per i Comuni, le Amministrazioni provinciali e gli altri Enti pubblici di avvalersi delle attività sopra descritte attraverso la stipula, con le ACER, di apposite concessioni volte a stabilire i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi;

Considerato che 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;

Tenuto conto in particolare 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 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;

Considerato:

- che con la delibera di Consiglio comunale n. 4 del 30/01/2019 il Comune di Medolla ha approvato la concessione ad ACER Modena della gestione del proprio patrimonio ERP con efficacia fino al 31/12/2023;
- che con la delibera di Giunta comunale n. 1 del 13/01/2024 è stato prorogato l'Accordo Quadro tra il Comune di Medolla e ACER, il contratto di servizio vigente è in attesa del perfezionamento e relativa approvazione da parte del Consiglio comunale della nuova convenzione di gestione e alla sua sottoscrizione;

Tenuto conto che:

- occorre pertanto procedere all'approvazione della convenzione per la gestione degli immobili ERP, extra-erp ed altre tipologie di alloggi di proprietà del Comune di Medolla;

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

- ACER Modena ha espresso la propria disponibilità a continuare il rapporto convenzionale con l'Amministrazione;
- l'edilizia residenziale pubblica è ritenuta un servizio di interesse economico generale secondo quanto previsto dall'art.1 del decreto del Ministero Infrastrutture del 22/04/2008;
- il Comune di Medolla ritiene di gestire tale servizio diversificando le funzioni esercitabili in merito allo stesso, per cui le attività di programmazione, indirizzo, controllo e regolamentazione dell'edilizia residenziale pubblica rimangono in capo all'Amministrazione comunale mentre le attività di gestione vengono poste in capo ad ACER Modena attraverso l'affidamento in concessione di gestione degli immobili, con accollo da parte di ACER di tutti gli adempimenti e oneri necessari;
- il 20/07/2023 (verbale della seduta prot. TCPA n. 66/2023) si è riunito il Tavolo Territoriale di Concertazione per le Politiche Abitative di cui alla DGR 528/2014 e sono stati invitati a partecipare tutti i Comuni della Provincia e l'ACER Modena, nonché le Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
- il gruppo tecnico, appositamente costituito su mandato del *Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative* (verbale prot. TCPA n. 66 del 20/07/2023 posto agli atti del Settore Pianificazione), si è riunito per la definizione e la stesura del testo della nuova Convenzione nelle in data 7/09/2023 (verbale della seduta prot. n. 342357/2023), 21/09/2023 (verbale della seduta prot. TCPA n. 84/2023) 5/10/2023 (verbale della seduta prot. TCPA n. 86/2023);
- in data 21/11/2023 (verbale della seduta prot. TCPA n. 102/2023) e 11/12/2023 (verbale della seduta prot. TCPA n. 116/2023) il *Tavolo Territoriale di Concertazione delle Politiche Abitative* ha proseguito e concluso i lavori, approvando il testo finale dello schema tipo di convenzione con Acer;
- in data 18/12/2023 si è tenuta la Conferenza degli Enti della Provincia di Modena;

Considerato inoltre che lo schema di Convenzione consente di definire una cornice giuridica, tecnica ed economica di riferimento provinciale all'interno della quale ogni singolo ente può modulare le caratteristiche specifiche della gestione del proprio patrimonio, attraverso la specificazione con apposite clausole contrattuali;

Considerato pertanto che:

- Si rende necessario procedere all'approvazione della convenzione, tenuto conto delle innovazioni normative, nel rispetto dei principi di efficacia ed economicità, con un'attenzione particolare alle problematiche sociali e all'innovazione tecnologica, in particolare per quanto riguarda la condivisione delle banche dati e l'innovazione delle tecniche edilizie ai fini del conseguimento di obiettivi di miglioramento della performance energetica del patrimonio ERP ed extra ERP;
- ACER si impegna, di intesa con il Comune di Medolla, a sviluppare progressive azioni di implementazione della propria organizzazione, volte ad un sostanziale incremento delle

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

attività finalizzate alla gestione sociale nonché ad una maggiore semplificazione e trasparenza nella relazione coi cittadini, in particolare:

- potenziare le attività di gestione degli assegnatari introducendo ulteriori interventi finalizzati alla gestione delle problematiche sociali secondo il principio di corresponsabilità, attraverso attività di accompagnamento all'abitare, prevenzione e mediazione dei conflitti, progetti di autogestione nei condomini pubblici, e sperimentazioni di pratiche che favoriscano l'integrazione e pratiche di buon vicinato in tutti i contesti gestiti per il Comune;
- prevedere, nella programmazione delle attività, l'allineamento e l'armonizzazione con gli strumenti di programmazione dell'Ente in conformità alla disciplina vigente in materia;
- semplificare la rendicontazione periodica delle attività svolte e che ACER deve predisporre per il Comune, ivi comprese quelle di carattere sociale, anche attraverso la implementazione di strumenti di monitoraggio e di condivisione dati tramite sistemi informativi correlati, assumendo a riferimento, quale traccia e specificazione, nella stesura della relazione periodica, le voci dell'allegato 1 alla convenzione, in cui sono indicate le attività svolte, totalmente o parzialmente da ACER nella gestione del patrimonio pubblico;
- accrescere gli strumenti per assicurare maggiore trasparenza nella gestione finanziaria, mediante rendicontazioni periodiche delle componenti finanziarie e delle risorse riferite alla concessione, con l'obiettivo di arrivare alla tracciabilità e riconoscibilità dei flussi finanziari in attuazione alla disciplina, attivando specifici confronti con le strutture comunali competenti al fine di individuare le opportune modalità operative;

Considerato inoltre che:

- ACER si impegna inoltre a sviluppare la ricerca di azioni innovative delle migliori tecnologie nell'ambito delle manutenzioni e riqualificazioni edilizie sismiche ed energetiche;
- ACER si impegna a mantenere aggiornata periodicamente (almeno ogni tre anni) la propria Carta dei Servizi mediante il coinvolgimento delle rappresentanze degli inquilini e degli organismi di autogestione, in stretta relazione con il Comune;

Visti i principali elementi di novità della nuova Convenzione che sono:

- progressiva condivisione tra Comune ed ACER delle Banche dati e delle informazioni in formato digitale, nel rispetto della normativa sulla privacy, tenuto conto che entrambi gli Enti sono dotati di un'apposita Sezione Trasparenza;
- definizione dei flussi informativi tra ACER e il Comune di Modena per una maggiore definizione e conciliazione delle operazioni contabili e delle rendicontazioni degli interventi di manutenzione e delle morosità;
- potenziamento delle attività di verifica dei requisiti, delle variazioni dei nuclei familiari, delle mobilità, delle decadenze, delle azioni di recupero crediti, gestione puntuale dei piani di rateizzo;

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

- nuova classificazione degli interventi di manutenzione e metodologia per favorire l'adattamento degli alloggi ad utenti portatori di disabilità;
- revisione delle spese tecniche spettanti per interventi manutentivi con specifica progettazione;
- revisione della tariffazione per la gestione;

Considerato che rimangono confermate nell'affidamento in concessione ad ACER le funzioni riportate nell'Allegato 1 alla convenzione, coerente con la Delibera di Consiglio Regionale n. 391 del 2002 e di seguito elencate:

- a. gestione dei contratti;
- b. gestione dei ricavi;
- c. gestione degli assegnatari;
- d. gestione delle manutenzioni;
- e. gestione condominiale, approvvigionamenti e servizi;
- f. gestione patrimonio immobiliare;

Dato atto che ACER si è dotata di:

- un Bilancio di Sostenibilità con stesura biennale che comprende, secondo le disposizioni europee, la sezione ambientale, economica e sociale;
- una Carta dei Servizi e Standard di Qualità improntata ai criteri di eguaglianza, efficacia, economicità, imparzialità, continuità, partecipazione, chiarezza e cortesia;
- un Codice Etico ed un Modello Organizzativo in esecuzione del D.Lgs 231/2001 e ss.mm.i. nel quale sono definite le norme etico comportamentali che ciascun collaboratore è tenuto a rispettare;
- un'apposita Sezione dedicata all'Amministrazione Trasparente sul proprio sito web;
- un Piano triennale anticorruzione pubblicato sul sito "amministrazione trasparente" dell'Ente;
- una certificazione di qualità secondo le norme ISO 9001 /2015 ottenuta nel 2017 e tutt'ora in corso di validità;
- un bilancio preventivo e consuntivo certificato da Società di certificazione dei bilanci degli organismi di diritto pubblico;

Tenuto conto che:

- con delibera di Consiglio regionale n. 391 del 30/07/2002 sono stati determinati i massimali dei costi di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 4 comma 3 lett.c della L.R. 08/08/2001 n. 24;

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

- con successiva delibera di Giunta regionale n. 1590 del 25/09/2023 sono stati aggiornati i massimali dei costi di gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di cui alla delibera del Consiglio regionale n. 391/2002;
- la *Conferenza degli Enti della Provincia di Modena* in data 18/12/2023 (verbale prot. 9525/2024 posto agli atti del Settore Pianificazione e gestione del territorio) ha votato all'unanimità i nuovi massimali dei costi di gestione e le modalità di applicazione degli stessi, nonché ha proceduto, all'unanimità, all'approvazione delle spese tecniche da riconoscere ad ACER in ordine alla gestione, realizzazione, collaudo e rendicontazione degli interventi di manutenzione, come riportato nel verbale citato;
- che i suddetti contenuti sono riportati all'art.2.4.4 “Spese tecniche per interventi di manutenzione e valorizzazione in capo ad ACER” e all'art. 6 “Costi amministrativi e tecnici di gestione” della convenzione allegata al presente atto;

Ritenuto pertanto:

- di procedere, per tutte le motivazioni sopra descritte, all'approvazione della *Convenzione per l'affidamento in concessione all'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Modena della gestione, manutenzione corrente e manutenzione eccedente quella corrente del patrimonio ERP, alloggi Extra ERP e altre tipologie di alloggi di proprietà del Comune di Medolla (Allegato 1*, parte integrante e sostanziale del presente atto), con decorrenza dal 1/04/2024 e scadenza al 31/12/2028;
- di dare atto che la Convenzione, *Allegato 1* che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, riporta tutte le disposizioni che regolano i rapporti tra il Comune di Medolla e ACER;
- di prevedere un monitoraggio costante da parte dell'Amministrazione sulle attività di ACER Modena, sul rispetto da parte della stessa dei tempi, delle modalità di gestione e manutenzione alloggi; sul rispetto dei criteri di legalità, efficienza, efficacia, economicità e trasparenza posti in essere; tale monitoraggio avrà luogo sia attraverso le reportistiche riportate in convenzione, sia attraverso l'accesso al sistema informatico e alle banche dati; tale sistema informatico dovrà essere implementato da parte di ACER Modena ai fini di una condivisione con il Comune dei dati gestionali e tecnico manutentivi del patrimonio di gestione;

Dato atto che l'affidamento in oggetto non rientra nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 201/2022 in quanto trattasi di servizio strumentale all'Amministrazione e non di servizio pubblico locale a rilevanza economica;

Visto lo schema di proposta predisposto dal responsabile del procedimento Lorenzo Guagliumi, responsabile del AREA LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, AMBIENTE E MANUTENZIONE, PROTEZIONE CIVILE;

Visto il d.lgs. 33/2013 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni” art. 30;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

enti locali”;

Dato atto che:

- il DUP 2024-2026 (documento unico di programmazione) è stato approvato con delibera di Consiglio comunale n.69 del 28/12/2023 secondo quanto previsto dall'allegato n. 4/1 al D.Lgs. 118/2011 punto 8 e s.m.i;
- il bilancio di previsione finanziario 2024-2026 è stato approvato con delibera di Consiglio comunale n.70 del 28/12/2023 secondo quanto previsto dall'allegato n.4/1 al D.Lgs 118/2011 punto 9 e s.m.i;
- il PEG CONTABILE per l'anno 2024 è stato approvato con atto di Giunta comunale n.127 del 28/12/2023;
- il Peg Descrittivo per l'anno 2024 è in fase di predisposizione;

Visto il parere favorevole del responsabile dell'AREA LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, AMBIENTE E MANUTENZIONE, PROTEZIONE CIVILE GUAGLIUMI LORENZO, espresso in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del d.lgs. 267 del 18/08/2000;

Visto il parere favorevole del responsabile dell'AREA ECONOMICO FINANZIARIA espresso in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del d.lgs. 267 del 18/08/2000, del funzionario U.C.M.A.N., dott.ssa Sara Pareschi, che agisce come da provvedimento del Dirigente dell'U.C.M.A.N. Dr. Federico Pierucci prot. n.32096 del 27.12.2023;

con n. 7 voti favorevoli, e n. 3 voti astenuti (Zavatti, Cavana, Cossu), espressi palesemente per appello nominale,

DELIBERA

Per quanto esposto in narrativa di:

1. procedere, per tutte le motivazioni descritte in premessa e qui integralmente riportate, alla concessione ad ACER Modena della gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica ERP, alloggi extra ERP e altre tipologie di alloggi di proprietà del Comune di Medolla con decorrenza dal 1/04/2024 e scadenza il 31/12/2028;
2. approvare la convenzione, **Allegato 1** al presente provvedimento, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, “*Convenzione per l'affidamento in concessione all'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) Modena della gestione e manutenzione corrente e manutenzione eccedente quella corrente del patrimonio ERP, alloggi extra ERP e altre tipologie di alloggi di proprietà del Comune di Medolla*”, che specifica le clausole contrattuali del contratto e le modalità di esecuzione dei servizi e delle attività oggetto della concessione;

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

3. approvare l'elenco degli immobili oggetto del servizio di gestione concesso ad ACER, *Allegato 2* parte integrante e sostanziale del presente atto dando atto che potrà essere aggiornato nel corso della vigenza della convenzione previa adozione di appositi provvedimenti tra le parti;

4. prendere atto del verbale della Conferenza degli Enti della Provincia di Modena del 18/12/2023 prot. n. 9525/2024 che riporta i nuovi massimali dei costi di gestione e le modalità di applicazione degli stessi, votati all'unanimità, nonché le spese tecniche da riconoscere ad ACER in ordine alla gestione, realizzazione, collaudo e rendicontazione degli interventi di manutenzione; che i suddetti contenuti sono riportati all'art.2.4.4 “Spese tecniche per interventi di manutenzione e valorizzazione in capo ad ACER” e all'art. 6 “Costi amministrativi e tecnici di gestione” della convenzione.”

5. di dare atto che ai sensi dell’art. 5 della legge 241/90 responsabile del procedimento è Lorenzo Guagliumi, responsabile del AREA LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, AMBIENTE E MANUTENZIONE, PROTEZIONE CIVILE.

Inoltre

stante l’urgenza di provvedere;

visto l’art. 134, comma 4, del d.lgs. 267 del 18-08-2000;

con successiva votazione resa nelle forme di legge;

con n. 7 voti favorevoli, e n. 3 voti astenuti (Zavatti, Cavana, Cossu), espressi palesemente per appello nominale,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

ALLEGATI:

Allegato 1: Convenzione per l'affidamento in concessione all'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Modena della gestione, manutenzione corrente e manutenzione eccedente quella corrente del patrimonio ERP, alloggi Extra ERP e altre tipologie di alloggi di proprietà del Comune di Medolla

Allegato 2: Elenco degli immobili oggetto del servizio di gestione concesso ad ACER,

Allegato A: Verbale di discussione. Allegato facente parte integrale e sostanziale del presente atto

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

Delibera Consiglio Comunale n.000013 del 25/03/2024

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente
f.to ALBERTO CALCIOLARI

Il Segretario
f.to MARIA CHIARA GRISANTI

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

Delibera Consiglio Comunale n.000013 del 25/03/2024