



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **57**

in data **07/04/2022**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventidue** addì **07 - sette** - del mese **aprile** alle ore **10:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI ALLOGGI DA ACQUISTARE ALL'INTERNO PROGRAMMA DENOMINATO "SICURO, VERDE E SOCIALE. RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" PARTE DEL PIANO NAZIONALE PER GLI INVESTIMENTI COMPLEMENTARI

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	NO
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	NO
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	NO
RABITTI Annalisa	Assessore	SI
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	SI
TRIA Nicola	Assessore	SI

Presiede: **PRATISSOLI Alex**

Assiste il Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- la Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 "Disciplina Generale dell'Intervento Pubblico nel settore Abitativo", entrata in vigore il 24 agosto 2001 e successive modifiche e integrazioni, la quale riconosce alle Aziende Casa della Regione Emilia Romagna (ACER) il ruolo di Ente strumentale dei Comuni nella gestione e manutenzione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;

- il Decreto Legge 6 maggio 2021, n. 59 convertito, con modificazioni dalla Legge 1 luglio 2021 n. 101, (di seguito denominato decreto-legge) recante, "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti" ed in particolare:

= l'art. 1, comma 2, lettera c) punto 13 che destina alla riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica: 200 milioni di Euro per l'anno 2021, 400 milioni per l'anno 2022 e 350 milioni di Euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026, per un totale complessivo di 2 miliardi di Euro;

= il comma 2-novies dell'art. 1 che demanda ad un apposito D.P.C.M. l'individuazione degli indicatori di riparto su base regionale delle risorse e le modalità e termini di ammissione a finanziamento degli interventi, individuando specifici parametri e le modalità di erogazione dei finanziamenti;

- il Decreto del Ministero delle Economie delle Finanze del 15/7/2021, adottato ai sensi dell'art. 1, comma 7 del citato D.L. 6/5/2021. n. 59, convertito, con modificazioni con l. n. 101/2021, che individua gli obiettivi iniziali, intermedi e finali per ciascun programma, intervento o progetto del piano nazionale per gli investimenti complementari, nonché le modalità relative al monitoraggio, stabilendo altresì all'art. 4 gli adempimenti e le responsabilità delle amministrazioni titolari del programma;

- il D.P.C.M. del 16 settembre 2021 "Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" (di seguito denominato D.P.C.M.), pubblicato sul sito istituzionale del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili in data 19/10/2021, con il quale:

= sono stati individuati gli indicatori di riparto su base regionale delle risorse assegnate, stabilite le modalità e i termini di ammissione a finanziamento degli interventi e le modalità di erogazione degli stessi;

= sono state ripartite tra le Regioni le risorse finanziarie destinate al Programma, ed in particolare, ha destinato a favore della Regione Emilia-Romagna il finanziamento complessivo pari a Euro 123.813.471,53;

= all'art. 3, è stato previsto che le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore dello stesso, procedano alla pubblicazione delle procedure per l'individuazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti individuati ai sensi dell'art. 1, comma 2-septies del decreto legge, concedendo almeno 30 giorni per la presentazione delle proposte da parte degli stessi; è stato previsto altresì che le Regioni, entro il 31/12/2021 predispongano il Piano degli interventi ammessi a finanziamento, costituito da interventi ordinati sulla base delle priorità indicate dagli enti con l'indicazione del soggetto attuatore e del CUP; e lo trasmettano al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile entro il 15/1/2022; le proposte eccedenti il limite delle risorse assegnate possono essere trasmesse in elenco separato al fine di agevolare l'utilizzo di eventuali economie di gara a conclusione degli interventi o di ulteriori risorse che si rendono disponibili allo scopo;

Considerato che il Programma di cui sopra promuove processi di rigenerazione di ambiti urbani, specificamente individuati, allo scopo di concorrere alla riduzione del disagio abitativo e insediativo

e all'incremento della qualità dell'abitare. Detti processi sono attuati dai soggetti proponenti attraverso la presentazione di una proposta che individua una specifica e definita strategia, che attribuisca all'edilizia sociale un ruolo prioritario, sia mirata a dare risposte coerenti ai bisogni che caratterizzano l'ambito prescelto e che sia costituita da interventi di riqualificazione di immobili di edilizia residenziale pubblica con particolare riferimento a quelli relativi al miglioramento/adeguamento sismico e/o all'efficientamento energetico;

Richiamata la deliberazione di Giunta Regionale n. 1851 dell'8 novembre 2021, con la quale la Regione Emilia-Romagna:

- ha attribuito, in conformità a quanto previsto dalla citata L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. e delle proprie deliberazioni n. 528 del 12/04/2014 e n. 879 del 13/07/2015, ai Tavoli Territoriali di concertazione delle Politiche Abitative e alla Conferenza metropolitana della Città Metropolitana di Bologna (nella sua funzione di tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative) il compito di concertare l'elenco degli interventi prioritari per i quali si chiede l'ammissione a finanziamento entro il termine perentorio definito nell'Avviso regionale;
- ha approvato l'Avviso per la raccolta di manifestazione di interesse al programma denominato al "Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", contenente i criteri e le modalità per la partecipazione, concedendo 30 giorni ai Tavoli Territoriali di concertazione delle Politiche Abitative e alla Conferenza metropolitana della Città Metropolitana di Bologna per concertare l'elenco degli interventi prioritari per i quali si chiede l'ammissione a finanziamento;

Richiamata la convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e ACER approvata con Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 222 del 18/12/2018 e sottoscritta il giorno 8 febbraio 2019, avente come oggetto la concessione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale del Comune di Reggio Emilia;

Dato atto che tra le competenze attribuite ad ACER – Reggio Emilia, in virtù della citata convenzione, vi sia la facoltà per quest'ultima di eseguire, in qualità di soggetto attuatore per conto del Comune di Reggio Emilia, i lavori di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica e svolgere le attività tecnico – amministrative connesse al programma in oggetto nell'ambito del patrimonio ERP in gestione, nei termini definiti dalla convenzione in essere secondo le procedure vigenti in materia di lavori pubblici per la manutenzione del patrimonio in gestione e dalle normative di riferimento;

Richiamate le sedute del Tavolo provinciale di concertazione per le Politiche Abitative, convocate dal Comune di Reggio Emilia, in particolare:

- seduta del 09/07/2021 (convocazione PG 2021/151199)
- seduta del 20/09/2021 (convocazione PG 2021/193787)
- seduta del 26/11/2021 (convocazione PG 2021/251921)
- seduta del 10/12/2021 (convocazione PG 2021/261709)

nelle quali è stato presentato l'Avviso per la raccolta di manifestazione di interesse al programma denominato al "Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", sono stati concordati e definiti gli interventi di riqualificazione degli immobili e approvata la proposta, formulata da Acer, di candidature con i relativi punteggi;

Dato atto che con Determinazione Dirigenziale n. 24741 del 30/12/2021 la Regione Emilia-Romagna ha approvato l'elenco degli interventi ammessi a finanziamento nel quale, in particolare, risultano i seguenti per conto del Comune di Reggio Emilia:

- intervento di riqualificazione in Via Teggi, 32 Loc. Codemondo, di proprietà del Comune di Reggio Emilia, CUP H89J21016150006, per un importo pari a € 1.169.142,45;

- intervento di riqualificazione in Via Doberdò - 12 edifici ai civici pari tra 2 e 24 di proprietà del Comune di Reggio Emilia, CUP H89J21016170006, per un importo pari a € 7.042.222,00, di cui € 3.172.000,00 a copertura del 100% del costo per l'acquisizione in proprietà di nuovi alloggi per la sistemazione temporanea degli inquilini degli immobili oggetto di intervento di riqualificazione;

Dato atto che il finanziamento ricevuto risulta destinato non solo a lavori di riqualificazione ma anche ad acquisto di beni immobili, la cui competenza alla acquisizione non rientra tra le attribuzioni di ACER;

Evidenziato che l'acquisto dei nuovi alloggi di cui sopra dovrà intendersi finalizzato alla sistemazione temporanea dei residenti negli immobili oggetto di intervento, per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori;

Ritenuto che, soddisfatta l'esigenza temporanea di cui sopra, gli alloggi di cui sopra siano da destinarsi a incrementare il patrimonio comunale ERP, che è deficitario rispetto alle domande in graduatoria come risulta dalla documentazione agli atti del servizio "Servizi ai cittadini – Ufficio Casa" (Anno 2021: assegnazione di n. 46 alloggi – Domande in graduatoria ERP: n. 861), e che la gestione degli stessi sarà finanziata dai relativi affitti che matureranno a seguito dell'assegnazione;

Richiamati:

- la Deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 18 del 10/02/2022 con la quale si è preso atto degli interventi ammessi al finanziamento, iscritti nell'elenco allegato quale parte integrante alla Determina regionale n. 24741 del 30/12/2021 e si è dato mandato al Dirigente ad interim del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio di pubblicare un primo avviso per la raccolta delle manifestazioni di interesse finalizzato all'individuazione sommaria degli alloggi potenzialmente acquistabili al fine dell'inserimento degli stessi nel progetto di fattibilità tecnica ed economica del soggetto attuatore;
- il Provvedimento Dirigenziale RUAD n. 277 del 18/02/2022 a firma del Dirigente ad interim del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio con il quale si è avviato il procedimento per l'indagine di mercato allo scopo di individuare nel territorio del Comune di Reggio Emilia soggetti, possessori di immobili, aventi i requisiti soggettivi e oggettivi così come recepiti dalla Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 18 del 10/02/2022 sopra richiamata, interessati alla cessione della piena proprietà e si sono approvati lo schema d'Avviso pubblico per la manifestazione di interesse e lo schema di domanda di partecipazione alla manifestazione d'interesse provvedendo alla pubblicazione degli stessi dal 18/02/2022 al 17/03/2022;
- il Provvedimento Dirigenziale RUAD n. 574 del 04/04/2022 a firma del Dirigente ad interim del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio con il quale si è dichiarata deserta, stante la mancanza di offerte valide pervenute, la procedura per la raccolta delle manifestazioni di interesse finalizzata all'individuazione sommaria degli alloggi potenzialmente acquistabili e si è demandato alla Giunta Comunale l'approvazione di un nuovo Avviso Pubblico contenente i parametri orientativi e i requisiti minimi degli alloggi da acquisire;

Considerato opportuno, al fine di ampliare le opportunità di presentazione di offerte e aumentare la partecipazione alla procedura confermare che i parametri orientativi che il bando relativo agli alloggi da acquisire dovrà considerare siano riassunti nelle seguenti caratteristiche minime:

- certificazione classe energetica E
- classe sismica E DM 58/2017
- superficie utile U.I. 50 mq (escluse superfici accessorie)
- soddisfacimento criteri abbattimento barriere architettoniche L. 13/1991
- liberi da persone e cose
- dotati di certificato di agibilità
- liberi da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli
- non costituenti beni culturali
- fatta salva la valutazione di congruità degli uffici competenti rispetto a ogni singola offerta, prezzo di vendita non superiore ai valori OMI medi riferiti a edifici residenziali (abitazioni civili) in stato manutentivo ottimo maggiorati del 10%;
- localizzati all'interno dei perimetri individuati nel Piano di Comunità del PUG del Comune di Reggio Emilia – La Città dei 15 minuti (assunzione proposta PUG approvata con Delibera di Giunta ID n. 178 del 07/10/2021);

Ritenuto opportuno stabilire che al fine di ampliare le opportunità di presentazione di offerte e aumentare la partecipazione alla procedura, debba essere accordata preferenza assoluta a fabbricati interi con almeno 3 (tre) alloggi offerti all'Amministrazione oppure in numero inferiore se l'acquisto consente al Comune, in via prioritaria, di diventare proprietario del fabbricato oppure detenere la quota di maggioranza millesimale della proprietà del fabbricato;

Ritenuto inoltre che nell'individuazione degli alloggi debba essere considerata la convenienza economica unitamente alla qualità dell'immobile nei seguenti ambiti:

- caratteristiche intrinseche del fabbricato con riferimento a: stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, condizione pertinenze comuni, sicurezza, accessibilità per disabili);
- caratteristiche intrinseche complessive degli alloggi del fabbricato con riferimento a: livello manutentivo, finiture, classe energetica, esposizione, luminosità e orientamento, caratteristiche degli impianti di riscaldamento/raffrescamento, spazi interni e distribuzione interna;

Dato atto che:

- la competenza per la deliberazione di acquisiti immobiliari è comunque del Consiglio Comunale come previsto dall'art. 42 co. 2 lett. l) del D.lgs. 267/2000 e che, quindi, si dovrà acquisire la necessaria Deliberazione consiliare;
- l'acquisizione di cui al conseguente avviso di interesse dovrà essere programmata nel piano delle acquisizioni/dismissioni patrimoniali in via di predisposizione, nel DUP e nei relativi allegati programmatici;

Considerato che:

- sulla base della tempistica prevista dal bando regionale, entro la fine del mese di marzo 2022 i soggetti attuatori avrebbero dovuto presentare i progetti di fattibilità tecnica ed economica degli interventi ammessi a finanziamento, e che per una corretta redazione dei progetti di cui sopra risultava necessario individuare gli immobili potenzialmente acquisibili e da destinarsi alla finalità di cui sopra;
- con nota PG 2022/79183 a firma del Dirigente ad interim del Servizio Amministrativo Lavori

Pubblici e Gestione del Patrimonio si è richiesto alla Regione Emilia Romagna, per il tramite del soggetto attuatore ACER Reggio Emilia, una proroga al 31/05/2022 per la presentazione dell'elenco degli immobili acquistabili;

- si rende opportuno escludere dalla possibilità di acquisto gli immobili a destinazione non residenziale, rispetto al bando precedente, in quanto comunque nessuna manifestazione di interesse è stata presentata e il ridursi del tempo a disposizione per l'aggiudicazione dei lavori non lascia tempo per la trasformazione in tempo utile delle unità immobiliari;

Ritenuto perciò che, al fine di poter accedere alle risorse destinate all'acquisto di nuovi alloggi, nelle more dell'approvazione del bilancio di previsione 2022 - 2024, sia necessario procedere con l'individuazione di una lista di immobili potenzialmente acquistabili in proprietà, definendo una graduatoria secondo parametri oggettivi e trasparenti di qualità/prezzo;

Visto il parere favorevole sulla presente deliberazione espresso dal Dirigente ad interim del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

Visto il parere favorevole sulla presente deliberazione espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

DELIBERA

- di approvare lo schema di Avviso, allegato al presente atto, per la raccolta delle manifestazioni di interesse finalizzato all'individuazione sommaria degli alloggi potenzialmente acquistabili al fine dell'inserimento degli stessi nel progetto di fattibilità tecnica ed economica del soggetto attuatore;
- di dare mandato Dirigente ad interim del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio di adottarlo, curarne la pubblicazione e procedere successivamente all'acquisizione delle offerte di vendita mediante trattativa con i potenziali venditori individuati con l'avviso di cui sopra mediante una procedura trasparente di valutazione che consideri la convenienza economica unitamente alla qualità dell'immobile;
- di dare atto che l'approvazione dell'elenco dei beni immobili derivanti dalla procedura di cui sopra sarà subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) la copertura finanziaria sia garantita dalle risorse del programma della Regione Emilia Romagna richiamato in premessa;
 - b) sia adeguato al bilancio di previsione 2022-2024 e relativi documenti di programmazione;
 - c) i parametri orientativi che la procedura selettiva relativa agli alloggi da acquisire dovrà considerare sono riassunti nelle caratteristiche di cui in premessa;
- di dare atto che la competenza per la deliberazione di acquisiti immobiliari è comunque del Consiglio Comunale come previsto dall'art. 42 co. 2 lett. 1) del D.lgs. 267/2000 e che,

quindi, si dovrà acquisire la necessaria Deliberazione consiliare per procedere alla stipula della compravendita;

Inoltre

Ritenuto che ricorrano particolari motivi d'urgenza, visto l'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, con voti unanimi palesemente espressi, così come da prospetto allegato di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Con voti unanimi palesemente espressi

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

PRATISSOLI Alex

IL SEGRETARIO GENERALE

GANDELLINI Dr. Stefano