

DETERMINAZIONE N. 48/2023

OGGETTO: SUB-CONCESSIONE DEI LOCALI SITI IN VIALE TRANTO/TRIESTE N. 33/37 PRESSO L'IMMOBILE DENOMINATO "GARAGE ENZO FERRARI" – CENTRO MEDICO AFFIDEA/MODENA MEDICA SRL.

ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE DI FATTO

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Modena, a seguito del riconoscimento del pregnante interesse pubblico al mantenimento di una importante infrastruttura aperta al pubblico e indispensabile per la mobilità e sosta urbana, strategicamente ubicata nelle immediate adiacenze del Centro Storico cittadino, ha acquisito in proprietà il bene immobile denominato "Garage Enzo Ferrari" identificato al catasto urbano di Modena al foglio 144, mappale 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese area di sedime e aree pertinenziali, mediante atto prot. 171085 del 31 ottobre 2018, a cura del Dirigente del Servizio Trasformazioni Edilizie, ai sensi dell'art. 31, comma 3, D.P.R. 380/01;
- con la deliberazione del Consiglio comunale n. 93 del 20/12/2018, ad oggetto: *"Dichiarazione di prevalente interesse pubblico ai fini del mantenimento dell'immobile sito in Modena, Viale Trento Trieste, catastalmente identificato presso il catasto urbano di Modena al foglio 144, mappali 141, subalterni 10,13,18,19,21,23,25,36,27,28,29, comprese aree di sedime e aree pertinenziali, ex ditta B.A. Service s.r.l. ai sensi del comma 5, art. 13, legge regionale 23/2004"*, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato dichiarato, ai sensi del comma 5 dell'articolo 13 della Legge regionale 23/2004 e dell'articolo 31 del d.p.r. 380/2001, il prevalente interesse pubblico al mantenimento, nella sua attuale integrità, dell'immobile sopra indicato;
- con la sopra citata deliberazione n. 93 del 20/12/2018, è stato stabilito, in particolare, di destinare l'edificio sopra richiamato in via prevalente a funzioni di parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena, quale spazio di pubblica fruizione per le

esigenze del servizio della sosta della zona, anche in un'ottica di ampliamento della zona ZTL e di suo utilizzo a servizio del centro in alternativa alla sosta su strada, incaricando gli uffici tecnici comunali, previa verifica tecnico-economica, alla realizzazione degli interventi necessari all'adeguamento dell'immobile alle nuove destinazioni e del frazionamento delle opere in stralci funzionali, previa verifica dell'attuale stato di locazione;

RICHIAMATI:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 29/05/2006, con la quale è stata promossa la costituzione della Società di Trasformazione Urbana "CambiaMo S.p.A.", costituita fra il Comune di Modena e ACER (Azienda Casa Emilia-Romagna) Modena, ai sensi del combinato disposto dell'art. 120 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 6 della L.R. n. 19/1998, per la realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica e sociale relativamente a comparti del territorio comunale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 83/2017 che ha rinnovato la Convenzione tra Comune di Modena e la predetta Società, la quale regola la disciplina dei rapporti e degli obblighi reciproci tra Comune e Società anche in relazione "(...) *ad* eventuali ulteriori interventi di riqualificazione urbana anche in altri comparti del territorio comunale, da individuarsi successivamente e che siano finalizzati *al superamento di elementi di degrado fisico e sociale (...)*" come stabilito dall'art. 2, lett. c) della Convenzione medesima;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 75/2022 del 01/12/2022, che ha rinnovato la citata Convenzione;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 671 del 17/11/2020 ad oggetto: "Immobile denominato "Garage Ferrari" identificato al catasto urbano di Modena al foglio 144, mappale 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese area di sedime e aree pertinenziali. Riuso e rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 7 della LR 24/2017 – atto di indirizzo.", con la quale è stato stabilito di procedere attraverso gli interventi di riuso e rigenerazione urbana volti alla riqualificazione del suddetto fabbricato, con l'obiettivo del superamento della situazione di degrado

fisico dell'immobile, destinando la struttura a parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30/12/2020 ad oggetto "Immobile denominato "Garage Ferrari" sito in Modena, viale Trento Trieste, identificato presso il catasto urbano di Modena al foglio 144, mappali 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese aree di sedime e aree pertinenziali - approvazione linee di indirizzo volte all'affidamento in concessione alla S.T.U. CambiaMo S.p.a.", esecutiva ai sensi di legge, a cui si fa rinvio, con la quale il Consiglio medesimo ha ritenuto la S.T.U. "CambiaMo S.p.a." quale soggetto idoneo per l'affidamento in concessione patrimoniale dell'immobile denominato "Garage Ferrari" sopra indicato, in ordine all'obiettivo di preservare le funzioni di parcheggio pubblico assegnate all'immobile e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena, nelle more della realizzazione degli interventi di riqualificazione sopra indicati, e con la quale sono state approvate le linee di indirizzo volte alla regolazione di alcuni aspetti in ordine alla gestione attesa;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 23/02/2021 che ha approvato l'affidamento in concessione alla S.T.U. "CambiaMo S.p.a." dell'immobile denominato "Garage Ferrari", per il periodo 01/03/2021 – 19/12/2022, con l'obiettivo di preservare le funzioni pubbliche del fabbricato relativamente alle funzioni di parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena;

- la determinazione dirigenziale n. 345 del 05/03/2021, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Contratto di concessione immobile Garage Ferrari alla S.T.U. CambiaMo S.p.a. - approvazione." con la quale, in particolare, è stato approvato l'affidamento in concessione del Garage Ferrari suddetto alla S.T.U. CambiaMo S.p.a., secondo le norme e condizioni indicate nello schema contrattuale "Concessione dell'immobile denominato Garage Ferrari" sottoscritto dalle Parti;

- l'art. 7 del citato contratto ove è previsto a carico del concessionario CambiaMo S.p.a. l'obbligo di predisporre entro il 19/12/2022 un programma di riqualificazione urbana dell'immobile in coerenza con gli obiettivi indicati nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile della Città di Modena (PUMS 2030);

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 720 del 14/12/2022 che ha approvato la proroga del suddetto contratto di concessione di cui alla deliberazione di Giunta n. 66/2021 sino al 31/03/2023;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 116 del 29/03/2023 che ha approvato l'ulteriore proroga del suddetto contratto di concessione sino al 31/05/2023;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 242 del 30/05/2023 che ha approvato l'ulteriore proroga del suddetto contratto di concessione sino al 31/07/2023;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60/2023 del 20/07/2023 con la quale la S.T.U. CambiaMo S.p.A. è stata riconfermata soggetto idoneo all'affidamento in concessione dell'immobile "Garage Enzo Ferrari";
- la Determinazione dirigenziale n. 1797/2023 del 31/07/2023, con la quale è stato approvato il contratto per la concessione alla S.T.U. CambiaMo dell'immobile Garage Enzo Ferrari, per il periodo 01/08/2023 – 15/12/2027;
- l'atto di concessione dell'immobile denominato "Garage Enzo Ferrari", sottoscritto tra CambiaMo S.p.A. e Comune di Modena Repertorio n. 86057 del 15/12/2023 e in corso di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Modena;
- la sub-concessione tra CambiaMo e Modena Medica SRL derivante dal predetto atto, in corso di rinnovo;

DATO ATTO CHE:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59/2023 del 20/07/2023 è stata approvata la quinta variazione di bilancio, la quale ha previsto lo stanziamento di 180.000,00 euro per manutenzioni straordinarie presso il Garage Enzo Ferrari e che di questi, 120.000,00 euro sono stati destinati alla copertura delle spese per la realizzazione di un nuovo impianto multi pompa di calore e adeguamento UTA presso i locali di Affidea/Modena Medica dati in sub concessione;
- il progetto di adeguamento è stato trasmesso da CambiaMO S.p.A. per approvazione ai Settori Lavori Pubblici e Patrimonio in data 07/11/2023, richiedendo il via libera alla realizzazione degli interventi;

- nelle more, è diventata improcrastinabile la necessità di Affidea/Modena Medica SRL di dotarsi del citato impianto di riscaldamento, in vista dell'imminente calo delle temperature, nonché della necessità di garantire un adeguato servizio pubblico agli utenti del centro medico convenzionato AUSL;
- Affidea/Modena Medica SRL – considerata l'accertata copertura finanziaria di cui alla Delibera Comunale citata – ha richiesto di poter procedere alla realizzazione dell'intervento in urgenza, sostenendo essa stessa anticipatamente la spesa e richiedendone il rimborso una volta arrivato il benessere dei Settori Pubblici coinvolti;
- con delibera del CDA del 12/12/2023 il CdA di CambiaMo S.p.A., preso atto dell'improcrastinabilità dell'intervento, ha stabilito:
 - di autorizzare Affidea/Modena Medica SRL ad eseguire le opere di realizzazione del nuovo impianto multi pompa di calore e adeguamento UTA, in attesa dell'approvazione formale del progetto da parte del Comune di Modena e nei limiti degli importi indicati nella variazione di bilancio citata e del progetto stesso;
 - di prevedere nell'atto della stipulanda sub-concessione con Affidea/Modena Medica SRL, l'attribuzione a CambiaMo S.p.A del rimborso spese relative all'intervento (finanziariamente coperto da fondi comunali)

RICHIAMATA:

- la delibera del C.d.A. del 12/12/2023

Tutto ciò premesso e considerato

DETERMINA

Secondo le motivazioni riportate in premessa:

- di autorizzare la società Affidea/Modena Medica SRL con sede in Via Trento Trieste n. 33 presso l'immobile denominato Garage Enzo Ferrari di procedere in urgenza alla realizzazione del nuovo impianto multi pompa di calore e adeguamento UTA, in attesa dell'approvazione

formale del progetto da parte del Comune di Modena e nei limiti degli importi indicati nella variazione di bilancio citata e del progetto stesso;

- di prevedere che nel regolamento contrattuale in via di definizione tra CambiaMo S.p.A. e Modena Medica SRL sia inserita apposita clausola che attribuisca la spesa per l'intervento in oggetto a CambiaMo S.p.A.;
- di prendere atto che la predetta spesa verrà rimborsata a Modena Medica SRL nei limiti dell'importo individuato per manutenzioni straordinarie presso il Garage Enzo Ferrari dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59/2023 del 20/07/2023 e pari a euro 120.000,00 (centoventimila) IVA inclusa;
- di stabilire che il rimborso avverrà dietro presentazione da parte di Modena Medica SRL della documentazione che comprovi la spesa sostenuta e la conformità delle lavorazioni eseguite a regola d'arte;
- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

il Direttore Generale

Arch. Luca Biancucci

(Firmato digitalmente)