

Deliberazione nr. 000061 del 04/04/2025

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Sottrazione temporanea di n. 4 alloggi sfitti al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) del Comune di Carpi per l'attuazione del Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP, di cui alla D.G.R. n. 1282/2024 e approvazione schema di Convenzione con ACER Modena (OID85_26).

Nell'anno Duemilaventicinque il giorno Quattro del mese di Aprile alle ore 10:10, e successivamente, presso sala della Giunta, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Posizione	Nominativo	Carica	Presente
1	RIGHI RICCARDO	Sindaco	Si
2	LUGLI MARIELLA	Vice Sindaco	No
3	ALBARANI GIULIANO	Assessore	No
4	CALZOLARI TAMARA	Assessore	Si
5	DI LORETO ALESSANDRO	Assessore	Si
6	MALVEZZI PAOLO	Assessore	Si
7	PEDRAZZOLI SERENA	Assessore	Si
8	POLETTI PAOLA	Assessore	Si
	Presenti N. 6	Assenti N. 2	

Partecipa all'adunanza BRIZZI CLEMENTINA in qualità di Segretario Generale.

Essendo gli invitati in numero legale, si procede a quanto segue.

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTO di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno n. **5162** del **21/03/2025** avente ad oggetto: **“Sottrazione temporanea di n. 4 alloggi sfitti al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) del Comune di Carpi per l'attuazione del Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP, di cui alla D.G.R. n. 1282/2024 e approvazione schema di Convenzione con ACER Modena (OID85_26).”**, per le motivazioni in essa contenute;

RICHIAMATE le disposizioni di legge e le norme regolamentari citate nella suddetta proposta;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 “Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”;

ADEMPIUTO a quanto prescritto dall'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese;

DELIBERA

di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno n. **5162** del **21/03/2025** avente ad oggetto: **“Sottrazione temporanea di n. 4 alloggi sfitti al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) del Comune di Carpi per l'attuazione del Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP, di cui alla D.G.R. n. 1282/2024 e approvazione schema di Convenzione con ACER Modena (OID85_26).”**, per le motivazioni in essa contenute.



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
RIGHI RICCARDO

Il Segretario Generale
BRIZZI CLEMENTINA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Sottrazione temporanea di n. 4 alloggi sfitti al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) del Comune di Carpi per l'attuazione del Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP, di cui alla D.G.R. n. 1282/2024 e approvazione schema di Convenzione con ACER Modena (OID85_26).

Premesso che la Legge Regionale 08 agosto 2001, n. 24 e successive modificazioni, di cui l'ultima approvata con Legge Regionale 14 giugno 2024 n. 7, ad oggetto "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" prevede:

- la definizione del regime giuridico e le modalità di gestione degli alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica);
- 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 (art. 41 L.R. n. 24/2001): la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi ERP; la manutenzione, gli interventi di recupero e di qualificazione degli immobili; la fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione e attuazione degli interventi edilizi; la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie; la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi ERP e di abitazioni in locazione;

Visti gli artt. 11 e 20 della sopracitata L.R. n. 24/2001, in particolare:

- *Art. 11, comma 3 quater*, secondo cui nell'ambito degli interventi previsti dal programma regionale per le politiche abitative, al fine di favorire l'attuazione dei programmi di recupero di cui al successivo art. 20, comma 5 bis, promossi dai Comuni avvalendosi delle ACER, e i programmi di recupero degli immobili residenziali delle ACER, la Regione può istituire, con il contributo delle risorse del Fondo regionale per gli investimenti nel settore abitativo, un fondo per la concessione di contributi a copertura degli interessi derivanti dai mutui contratti dalle ACER con Cassa depositi e prestiti o con altri soggetti finanziatori istituzionali a partecipazione pubblica. Per gli immobili di proprietà delle ACER le risorse regionali sono concesse a condizione che, al termine del periodo di ammortamento dell'investimento, gli immobili entrino nella disponibilità del Comune territorialmente competente tramite convenzione per l'assegnazione in ERP o in ERS;
- *Art. 20, comma 1* stabilisce i requisiti che devono possedere gli alloggi per rientrare tra quelli di Edilizia Residenziale Pubblica;
- *Art. 20, comma 5* prevede che gli alloggi non più idonei per vetustà, inadeguatezza tipologica o per ubicazione ad essere assegnati come residenza permanente, possono essere temporaneamente sottratti dal Comune all'assegnazione, per essere inseriti con priorità in programmi di recupero o riqualificazione;
- *Art. 20, comma 5 bis* sancisce che per gli alloggi di ERP non idonei all'assegnazione, i

programmi di recupero o riqualificazione possono essere attuati con piani finanziari che prevedano anche il ricorso al credito privato. Ciascun programma garantisce comunque l'incremento del patrimonio di ERP. Gli alloggi interessati possono essere esclusi dalla normativa di ERP per il periodo di attuazione del piano finanziario e destinati alla locazione a un canone determinato in base ai costi di investimento e di gestione dell'intervento. Al termine del programma gli alloggi sono destinati all'ERP;

- *Art. 20, comma 6* prevede la possibilità per il Comune di destinare alloggi di ERP ad un diverso utilizzo, garantendone la sostituzione con un equivalente patrimonio abitativo;

Richiamate:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 21/03/2024, con cui si approva la Convenzione (prot. n. 29114 del 23/04/2024) per l'affidamento in concessione all'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena (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 Carpi, per 5 anni dal 01/05/2024 al 31/12/2028; in particolare, l'art. 2.4.5 della Convenzione prevede la possibilità per il Comune di Carpi:
 - di affidare ad ACER programmi di intervento aggiuntivi finanziati con risorse diverse da quelle dei canoni di locazione, tra i quali rientrano quelle afferenti all'attuazione degli interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi ERP;
 - di avvalersi di ACER per la predisposizione e attuazione dei programmi volti alla realizzazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;
- la Deliberazione del Consiglio dell'Unione delle Terre d'Argine n. 15 del 17/04/2024, mediante la quale si approvano le Convenzioni per l'affidamento in concessione all'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena (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 dei Comuni di Campogalliano, Carpi, Novi di Modena e Soliera, dal 01/05/2024 al 31/12/2028;

Richiamate altresì:

- la Deliberazione della Giunta Regionale 24 giugno 2024, n. 1282, recante "Programmi di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP di proprietà dei Comuni e delle ACER", mediante la quale sono state approvate le condizioni generali e di dettaglio per l'attuazione dei Programmi medesimi, da cui si evince:
 - che non tutti gli alloggi ERP riescono ad essere recuperati con le risorse normalmente disponibili mediante i proventi dei canoni ERP oppure con le risorse pubbliche aggiuntive che sono trasferite ai Comuni per tale scopo o anche con le risorse comunali, e che pertanto una quota di tali alloggi restano sfitti e quindi, seppur formalmente facenti parte del patrimonio ERP, non assolvono nei fatti alla funzione di soddisfare la richiesta abitativa dei nuclei in attesa nelle graduatorie ERP, proprio perché non assegnabili in ragione dell'assenza delle necessarie condizioni di abitabilità o di sicurezza;
 - che la disposizione contenuta nei commi 5 e 5-bis dell'art. 20 della citata L.R. n. 24/2001, nel disciplinare la gestione del patrimonio di ERP, non esclude la sottrazione degli alloggi ERP alla loro destinazione in modo assoluto ma stabilisce meccanismi e cautele idonee ad evitare la progressiva diminuzione del patrimonio ERP, preservandone la capacità di rispondere al fabbisogno abitativo delle fasce di

popolazione più bisognose, adempiendo in tal modo alla funzione istituzionale che gli è propria;

- la Deliberazione della Giunta Regionale 08 luglio 2024, n. 1599, ad oggetto “Criteri e procedure per la concessione delle risorse a copertura degli interessi derivanti dai mutui contratti dalle ACER con CCDDP ai sensi dell'art. 11, comma 3 quater della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.”, nella quale viene descritta la procedura attuativa da seguire per l'ammissione dei programmi di recupero promossi dai Comuni e dalle ACER al Fondo regionale di cui all'art. 11 della L.R. n. 24/2001 comma 3 quater e la determinazione dell'importo del contributo regionale da riconoscere ai singoli programmi sotto forma di copertura degli interessi per i mutui contratti dalle ACER con Cassa Depositi e Prestiti o con altri soggetti finanziatori istituzionali a partecipazione pubblica, al fine di favorire l'attuazione dei programmi stessi;

Preso atto:

- che in occasione del Tavolo Territoriale di Concertazione delle Politiche Abitative del 16 dicembre 2024 è stata presentata la bozza di convenzione tra ACER e Comune proprietario per l'adesione a “Programmi di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP di proprietà dei comuni e delle ACER” di cui alla D.G.R. n. 1282/2024 e “Criteri e procedure per la concessione delle risorse a copertura degli interessi derivanti dai mutui contratti delle ACER di cui al fondo regionale istituito ai sensi dell'art. 11, comma 3-quater della L.R. n. 24/2001” di cui alla D.G.R. n. 1599/2024, come da verbale agli atti con prot. n. 5945/2025;
- che in data 07 gennaio 2025, con comunicazione agli atti con prot. n. 1415 del 09/01/2025, il Settore dei Servizi Sociali dell'Unione delle Terre d'Argine ha individuato n. 4 alloggi ERP, di proprietà del Comune di Carpi da concedere in gestione ad ACER Modena, attualmente sfitti, candidabili al “Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP” di cui alla D.G.R. n. 1282/2024 e identificati catastalmente come segue:

Indirizzo Alloggio	Codice UI	Foglio	Map.	Sub.	Sup. netta
Via Montecarlo n. 6	0502026 01 0004	158	168	26	47,2 mq
Via Luigi Vanvitelli n.13	0502048 01 0008	76	279	51	67,5 mq
Via Luigi Vanvitelli n.13	0502048 01 0013	76	279	58	70,4 mq
Via Belgrado n. 1	0502049 01 0007	135	106	8	46,5 mq

Dato atto che il Comune di Carpi è interessato all'attuazione del Programma per la temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP di sua proprietà, avvalendosi di ACER Modena;

Precisato che il citato Programma prevede che il Comune debba:

- approvare con specifico provvedimento il Programma di cui al punto precedente, sottraendo gli alloggi dalla qualificazione e dalla disciplina di Edilizia Residenziale Pubblica per tutta la durata del progetto, continuando a corrispondere ad ACER il contributo alla gestione come da Convenzione in essere (prot. n. 29114/2024, approvata con D.C.C. n. 23/2024);
- stipulare apposita Convenzione con ACER, che regolamenti tutte le attività necessarie all'attuazione del Programma;

Visto lo schema di Convenzione, in **allegato A** alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale, per l'affidamento ad ACER Modena di attività tecnico-amministrative per l'attuazione del Programma di temporanea sostituzione e recupero di n. 4 alloggi ERP sfitti di proprietà del Comune di Carpi;

Dato atto che, per l'attuazione del suddetto Programma, ad ACER Modena competeranno le attività tecniche e amministrative necessarie alla realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria dei quattro alloggi di proprietà comunale;

Visto il quadro economico relativo all'attuazione del Programma, inserito nell'allegato schema di Convenzione, che reca un importo complessivo di € **135.740,00**, finanziato mediante mutuo con Cassa Depositi e Prestiti in capo ad ACER Modena:

**Q.T.E. PROGETTO RIPRISTINO ALLOGGI CDP RER 2025 - 2036
CARPI - 4 ALLOGGI**

IMPORTO LAVORI COMPLESSIVO	9	93.613,7
IMPORTO COMPETENZE TECNICHE, RUP E SA (15% dell'importo lavori)	7	14.042,0
GESTIONE FINANZIARIA	0	1.440,0
ONERI VARI (allacciamenti, oneri enti distributori, occupazione suolo pubblico, ecc.)	0	800,0
IMPREVISTI (3.000,00€/alloggio iva esclusa)	0	12.000,0
COSTI DI GESTIONE (44€/alloggio mese x 12 mesi/anno x 12 anni x 4 alloggi) iva esente remunerati a parte dall'ente proprietario	-	
COSTI DI MANUTENZIONE (500€/alloggio anno x 12 anni x 4 alloggi) iva esclusa remunerati con i canoni	-	
IVA	4	13.844,1
TOTALE INVESTIMENTO	0	135.740,0
TOTALE MUTUO CDP		120.940,00
DISAVANZO COMPLESSIVO		14.800,00
DISVANZO MEDIO €/ALLOGGIO x12 ANNI		3.700,00
DISVANZO MEDIO €/ALLOGGIO ANNO	3	308,3
DISVANZO MEDIO €/ALLOGGIO MESE	9	25,6

Dato atto che, in ragione del contenuto arco temporale del progetto, dell'impegno organizzativo e dello sforzo finanziario sostenuto da ACER, il Comune continuerà a corrispondere ad ACER, avvalendosi del Fondo monte canoni, il contributo alla gestione per gli alloggi inseriti nel progetto pari a 44€/alloggio mese, oltre ad un contributo integrativo forfettizzato pari ad 25,69€/alloggio mese;

Richiamati i seguenti atti di programmazione finanziaria:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 24/10/2024, esecutiva ai sensi di legge, mediante la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) SeS

2024/2029 – SeO 2025/2027;

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 23/12/2024, immediatamente eseguibile, di approvazione della Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) - DUP SeS 2024-2029 - SeO 2025-2027 e ss.mm.ii.;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 23/12/2024, immediatamente eseguibile, di approvazione del bilancio di previsione 2025-2027 e ss.mm.ii.;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 258 del 23/12/2024, immediatamente eseguibile, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) esercizi 2024-2027 e ss.mm.ii.;

Vista la seguente normativa nel testo vigente:

- Legge Regionale 08 agosto 2001, n. 24 relativa alla “Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo” e ss.mm.ii.;
- D.Lgs. 267/2000, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, in particolare l'art. 48 sulle competenze delle giunte;
- D.Lgs. 33/2013, Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni, in particolare l'art. 23 sulle modalità di pubblicazione di taluni atti;
- Statuto del Comune di Carpi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 148/1991 e successive modificazioni, di cui l'ultima approvata con deliberazione di C.C. n. 21/2017;
- Regolamento comunale di Contabilità, approvato con deliberazione di C.C. n. 165/2017, in vigore dal 09/01/2018, e ss.mm.ii., in particolare l'art. 4 “Parere di regolarità contabile”;

Preso atto degli allegati pareri favorevoli, espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del TUEL:

- dal Dirigente del Settore S5 Opere Pubbliche e Manutenzione della Città, in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari in ordine ai riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Tutto ciò premesso,

PROPONE

ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

Per le motivazioni esposte in premessa e che qui s'intendono integralmente richiamate:

1. **di prendere atto** della comunicazione trasmessa dal Settore dei Servizi Sociali dell'Unione delle Terre d'Argine in data 07 gennaio 2025, agli atti con prot. n. 1415 del 09/01/2025, mediante la quale sono stati individuati n. 4 alloggi ERP, di proprietà del Comune di Carpi da concedere in gestione ad ACER Modena, attualmente sfitti, candidabili al “Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP” di cui alla D.G.R n. 1282/2024 e identificati catastalmente come segue:

Indirizzo Alloggio	Codice UI	Fg	Map	Sub	Sup. netta
Via Montecarlo n. 6	0502026 01 0004	158	168	26	47,2

Via Luigi Vanvitelli n.13	0502048 01 0008	76	279	51	67,5
Via Luigi Vanvitelli n.13	0502048 01 0013	76	279	58	70,4
Via Belgrado n. 1	0502049 01 0007	135	106	8	46,5

2. **di aderire** al “Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP” di cui alla D.G.R. n. 1282/2024 e contestualmente **di sottrarre** temporaneamente al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Carpi i quattro alloggi di cui al punto 1) del dispositivo, per tutta la durata del progetto;
3. **di approvare** lo schema di Convenzione con ACER Modena, in **allegato A** al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, ad oggetto: “*Convenzione per l’affidamento ad ACER Modena di attività tecnico-amministrative per l’attuazione del Programma di temporanea sostituzione e recupero di n. 4 alloggi sfitti di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà del Comune di Carpi*”;
4. **di dare atto:**
 - che lo schema di Convenzione di cui sopra contiene, oltre all’elenco degli alloggi vetusti, anche il quadro economico relativo all’attuazione del Programma, che reca un importo complessivo di € **135.740,00** a carico del bilancio di ACER Modena, finanziato mediante mutuo con Cassa Depositi e Prestiti e con oneri finanziari di ammortamento a carico della Regione Emilia-Romagna;
 - che in ragione del contenuto arco temporale del progetto, dell’impegno organizzativo e dello sforzo finanziario sostenuto da ACER, il Comune continuerà a corrispondere ad ACER, avvalendosi del Fondo monte canoni, il contributo alla gestione per gli alloggi inseriti nel progetto pari a 44€/alloggio mese, oltre ad un contributo integrativo forfetizzato pari ad 25,69€/alloggio mese;
5. **di dare mandato** al Dirigente del Settore S5 Opere Pubbliche e Manutenzione della Città di procedere alla sottoscrizione della sopracitata Convenzione, nonché di apportare quelle modifiche o specificazioni di dettaglio che si rendessero necessarie od opportune nell’interesse dell’ente rappresentato;
6. **di dare atto** che si assolve agli obblighi previsti dall’art. 23 del D.Lgs. n. 33/2013 mediante la pubblicazione sul sito internet dell’ente, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Provvedimenti, dei dati richiesti in formato tabellare aperto.

PROPONE

altresì di dichiarare la presente **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante la necessità di consentire ad ACER Modena di porre in essere gli adempimenti necessari alla realizzazione del Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP.

PROPOSTA N.
5162 del 21/03/2025

OGGETTO: Sottrazione temporanea di n. 4 alloggi sfitti al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) del Comune di Carpi per l'attuazione del Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP, di cui alla D.G.R. n. 1282/2024 e approvazione schema di Convenzione con ACER Modena (OID85_26).

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** per quanto attiene la regolarità tecnica della presente proposta.

31/03/2025

Il Responsabile del S5 - OPERE PUBBLICHE -
MANUTENZIONE DELLA CITTÀ

MELLONI ELENA

Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

PROPOSTA N.
5162 del 21/03/2025

OGGETTO: Sottrazione temporanea di n. 4 alloggi sfitti al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) del Comune di Carpi per l'attuazione del Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP, di cui alla D.G.R. n. 1282/2024 e approvazione schema di Convenzione con ACER Modena (OID85_26).

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** per quanto attiene la regolarità contabile della presente proposta.

01/04/2025

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario

CASTELLI ANTONIO

Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 10/04/2025 al giorno 25/04/2025.

L'addetto alla pubblicazione
ALBORESI MAURO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

☒ X

La Presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 20/04/2025 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del d.lgs. 267/00

☐

La Presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del d.lgs. 267/2000

**CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO AD ACER MODENA DI ATTIVITÀ
TECNICO-AMMINISTRATIVE PER L’ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI
TEMPORANEA SOSTITUZIONE E RECUPERO DI N. 4 ALLOGGI SFITTI DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI
CARPI**

TRA

Il **COMUNE DI CARPI** (di seguito denominata per brevità “*Comune*”), con sede legale e domicilio fiscale in Carpi (MO), Corso A. Pio n. 91 (P.IVA 00184280360), nella persona del Dirigente Responsabile del Settore S5 Opere Pubbliche e Manutenzione della Città, come da Decreto Sindacale n. 4 del 28/01/2025, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) e domiciliato per la carica presso la sede dell’Ente, il quale interviene e sottoscrive il presente atto esclusivamente in nome, per conto e in rappresentanza del Comune medesimo, ai sensi dell’art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e in forza della Deliberazione di Giunta comunale n. [redacted] del [redacted];

E

L’**AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA** (di seguito denominata per brevità “*ACER Modena*”), con sede legale in Modena, Viale E. Cialdini n. 5 (P.IVA 00173680364), nella persona del Direttore generale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) e domiciliato per la carica presso la sede di ACER, il quale interviene e sottoscrive il presente atto esclusivamente in nome e per conto di ACER, in forza dei poteri attribuitigli dallo Statuto;

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 21/03/2024, il Comune di Carpi ha approvato, con prot. n. 29114 del 23/04/2024, la “*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 Carpi" (d'ora in poi: *"Convenzione per l'affidamento in concessione del patrimonio ERP"*), secondo le disposizioni dell'art. 41 della L.R. n. 24/2001; in particolare, l'art. 2.4.5 della sopracitata Convenzione prevede la possibilità per il Comune di Carpi:

- di affidare ad ACER programmi di intervento aggiuntivi finanziati con risorse diverse da quelle dei canoni di locazione, tra i quali rientrano quelle afferenti all'attuazione degli interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi ERP;
- di avvalersi di ACER per la predisposizione e attuazione dei programmi volti alla realizzazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;

Pertanto, ACER può eseguire le attività richieste nella presente Convenzione come previsto dalla Legge regionale n. 24/2001 e dalla summenzionata Convenzione prot. n. 29114/2024;

- che la Legge Regionale 08 agosto 2001, n. 24 e successive modificazioni, di cui l'ultima approvata con Legge Regionale 14 giugno 2024 n. 7, ad oggetto *"Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo"* ha previsto in particolare:

- *Art. 11, comma 3 quater*, che nell'ambito degli interventi previsti dal programma regionale per le politiche abitative, al fine di favorire l'attuazione dei programmi di recupero di cui al successivo art. 20, comma 5 bis, promossi dai Comuni avvalendosi delle ACER, e i programmi di recupero degli immobili residenziali delle ACER, la Regione può istituire, con il contributo delle risorse del Fondo regionale per gli investimenti nel settore abitativo, un fondo per la concessione di contributi a copertura degli interessi derivanti dai mutui contratti dalle ACER con Cassa depositi e prestiti o con altri soggetti finanziatori istituzionali a partecipazione pubblica. Per gli immobili di proprietà delle ACER le risorse regionali sono

concesse a condizione che, al termine del periodo di ammortamento dell'investimento, gli immobili entrino nella disponibilità del Comune territorialmente competente tramite convenzione per l'assegnazione in ERP o in ERS;

- *Art. 20, comma 5* che gli alloggi non più idonei per vetustà, inadeguatezza tipologica o per ubicazione ad essere assegnati come residenza permanente, possono essere temporaneamente sottratti dal Comune all'assegnazione, per essere inseriti con priorità in programmi di recupero o riqualificazione;
 - *Art. 20, comma 5 bis* che per gli alloggi di ERP non idonei all'assegnazione, i programmi di recupero o riqualificazione possono essere attuati con piani finanziari che prevedano anche il ricorso al credito privato. Ciascun programma garantisce comunque l'incremento del patrimonio di ERP. Gli alloggi interessati possono essere esclusi dalla normativa di ERP per il periodo di attuazione del piano finanziario e destinati alla locazione a un canone determinato in base ai costi di investimento e di gestione dell'intervento. Al termine del programma gli alloggi sono destinati all'ERP;
- la Legge Regionale 14 giugno 2024 n. 7, all'art. 30 e seguenti, ha previsto la temporanea sostituzione dal campo di applicazione dell'ERP degli alloggi vetusti, tali da poter essere inseriti in un Programma straordinario di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP di proprietà comunale, della durata massima di anni 12, con interessi di ammortamento a carico della Regione Emilia-Romagna;
 - con Deliberazione della Giunta Regionale 24 giugno 2024, n. 1282, recante "Programmi di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP di proprietà dei Comuni e delle ACER", sono state approvate le condizioni generali e di dettaglio per l'attuazione dei Programmi medesimi;
 - con Deliberazione della Giunta Regionale 08 luglio 2024, n. 1599, ad oggetto "Criteri e procedure per la concessione delle risorse a copertura degli interessi derivanti dai mutui

contratti dalle ACER con CCDDP ai sensi dell'art. 11, comma 3 quater della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.”, viene descritta la procedura attuativa da seguire per l’ammissione dei programmi di recupero promossi dai Comuni e dalle ACER al Fondo regionale di cui all’art. 11 della L.R. n. 24/2001 comma 3 quater e la determinazione dell’importo del contributo regionale da riconoscere ai singoli programmi sotto forma di copertura degli interessi per i mutui contratti dalle ACER con Cassa Depositi e Prestiti o con altri soggetti finanziatori istituzionali a partecipazione pubblica, al fine di favorire l’attuazione dei programmi stessi;

- che in occasione del Tavolo Territoriale di Concertazione delle Politiche Abitative del 16 dicembre 2024 è stata presentata la bozza di convenzione tra ACER e Comune proprietario per l’adesione a “Programmi di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP di proprietà dei comuni e delle ACER” di cui alla D.G.R. n. 1282/2024 e “Criteri e procedure per la concessione delle risorse a copertura degli interessi derivanti dai mutui contratti delle ACER di cui al fondo regionale istituito ai sensi dell’art. 11, comma 3-quater della L.R. n. 24/2001” di cui alla D.G.R. n. 1599/2024, come da verbale agli atti con prot. n. 5945/2025;
- che in data 07 gennaio 2025, con comunicazione agli atti con prot. n. 1415 del 09/01/2025, il Settore dei Servizi Sociali dell’Unione delle Terre d’Argine ha individuato n. 4 alloggi ERP, di proprietà del Comune di Carpi da concedere in gestione ad ACER Modena, attualmente sfitti, candidabili al “Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP” di cui alla D.G.R. n. 1282/2024 e identificati catastalmente come segue:

1. *Alloggio Via Montecarlo n. 6, Codice UI 0502026 01 0004, fg 158, map 168, sub 26, sup. netta 47,2;*
2. *Alloggio Via Luigi Vanvitelli n.13 Codice UI 0502048 01 0008, fg 76, map 279, sub 51, sup. netta 67,5;*
3. *Alloggio Via Luigi Vanvitelli n.13 Codice UI 0502048 01 0013, fg 76, map 279, sub 58, sup. netta 70,4;*
4. *Alloggio Via Belgrado n. 1 Codice UI 0502049 01 0007, fg 135, map 106, sub 8, sup. netta 46,5;*

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. [] del [], il Comune di Carpi:
 - ha aderito al “Programma di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP” di cui alla D.G.R. n. 1282/2024;
 - ha sottratto temporaneamente al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Carpi i quattro alloggi elencati nella comunicazione prot. n. 1415/2025, per tutta la durata del progetto;
 - ha approvato lo schema della presente Convenzione contenente, oltre all’elenco degli alloggi vetusti, anche il quadro economico relativo all’attuazione del Programma;
- il Quadro Economico redatto da ACER Modena reca un importo complessivo di € 135.740,00 a carico del bilancio di ACER, finanziato mediante mutuo con Cassa Depositi e Prestiti e con oneri finanziari di ammortamento a carico della Regione Emilia-Romagna, come di seguito riportato:

QTE PROGETTO RIPRISTINO ALLOGGI CDP RER 2025 - 2036 PROGRAMMA PROVINCIALE			€
IMPORTO LAVORI COMPLESSIVO	1.800.000,00	PER TAVOLO TERRITORIALE	
IMPORTO COMPETENZE TECNICHE, RUP E SA (15% dell'importo lavori)	270.000,00		
GESTIONE FINANZIARIA	18.000,00		
ONERI VARI (allacciamenti, oneri enti distributori, occupazione suolo pubblico, ecc.)	10.000,00		
IMPREVISTI (3.000,00€/alloggio iva esclusa)	150.000,00		
COSTI DI GESTIONE (44€/alloggio mese x 12 mesi/anno x 12 anni x 50 alloggi) iva esente remunerati a parte dall'ente proprietario			
COSTI DI MANUTENZIONE (500€/alloggio anno x 12 anni x 50 alloggi) iva esclusa remunerati con i canoni			
IVA	237.000,00		
TOTALE INVESTIMENTO	2.485.000,00		
TOTALE MUTUO CDP	2.300.000,00		
DISAVANZO COMPLESSIVO	185.000,00		
DISVANZO MEDIO €/ALLOGGIO x12 ANNI	3.700,00		
DISVANZO MEDIO €/ALLOGGIO ANNO	308,33		
DISVANZO MEDIO €/ALLOGGIO MESE	25,69		
COSTO INTEGRATIVO DEL PROPRIETARIO PER SOSTENERE L'INVESTIMENTO €/ALLOGGIO MESE			25,69

Di cui il seguente per il patrimonio del Comune di Carpi:

QTE PROGETTO RIPRISTINO ALLOGGI CDP RER 2025 - 2036 CARPI 4 ALLOGGI	
IMPORTO LAVORI COMPLESSIVO	93.613,79
IMPORTO COMPETENZE TECNICHE, RUP E SA (15% dell'importo lavori)	14.042,07

GESTIONE FINANZIARIA	1.440,00
ONERI VARI (allacciamenti, oneri enti distributori, occupazione suolo pubblico, ecc.)	800,00
IMPREVISTI (3.000,00€/alloggio iva esclusa)	12.000,00
COSTI DI GESTIONE (44€/alloggio mese x 12 mesi/anno x 12 anni x 4 alloggi) iva esente remunerati a parte dall'ente proprietario	-
COSTI DI MANUTENZIONE (500€/alloggio anno x 12 anni x 4 alloggi) iva esclusa remunerati con i canoni	-
IVA	13.844,14
TOTALE INVESTIMENTO	135.740,00
TOTALE MUTUO CDP	120.940,00
DISAVANZO COMPLESSIVO	14.800,00
DISVANZO MEDIO €/ALLOGGIO x12 ANNI	3.700,00
DISVANZO MEDIO €/ALLOGGIO ANNO	308,33
DISVANZO MEDIO €/ALLOGGIO MESE	25,69

- gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà del Comune di Carpi e concessi in gestione ad ACER, ad oggi sfitti e momentaneamente inadeguati al loro normale utilizzo, individuati in coerenza con le caratteristiche e i criteri generali di cui alla D.G.R. n. 1282 del 24 giugno 2024, da inserire nel Programma sono quelli individuati nella seguente Tabella:

Indirizzo Alloggio	Codice UI	Fg	Map.	Sub.	Sup. netta	Stima intervento €
Via Montecarlo n. 6	0502026 01 0004	158	168	26	47,2 mq	37.087,20
Via Luigi Vanvitelli n.13	0502048 01 0008	76	279	51	67,5 mq	24.480,00
Via Luigi Vanvitelli n.13	0502048 01 0013	76	279	58	70,4 mq	27.172,80
Via Belgrado n. 1	0502049 01 0007	135	106	8	46,5 mq	47.000,00
TOTALE						135.740,00

- gli interventi previsti riguardano tutti opere di manutenzione straordinaria, che in via semplificativa e non esaustiva consistono in:

- Rifacimento completo locali servizio igienico e cucina
- Rifacimento pavimentazioni interne
- Sostituzione sanitari
- Sostituzione caldaia
- Rifacimento o adeguamento impianti elettrici

- Revisione serramenti
- Sostituzione portoncini di ingresso alloggi con nuovi serramenti blindati
- Sostituzione finestre esistenti con posa nuovi serramenti
- Sostituzione porte interne
- Creazione rialzi davanzali finestre e parapetti balconi
- Tinteggi
- Rilascio attestato di prestazione energetica
- Miglioramento accessibilità per persone con disabilità

tutto quanto premesso le parti convengono quanto segue:

Art. 1 - Oggetto dell'incarico

Le premesse sono parte integrante ed essenziale del presente atto.

Il Comune di Carpi affida ad ACER Modena (di seguito ACER), ai sensi della *Convenzione per l'affidamento in concessione del patrimonio ERP* (prot. n. 29114 del 23/04/2024), le seguenti attività amministrative-gestionali e le attività di carattere tecnico e amministrativo finalizzate all'attuazione del Programma straordinario di temporanea sostituzione e recupero di n. 4 alloggi sfitti di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà del Comune di Carpi, per un importo complessivo pari a € 135.740,00 a carico del bilancio di ACER, finanziato mediante mutuo con Cassa Depositi e Prestiti.

Art. 2 - Impegni di ACER

Si riportano di seguito, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le attività tecniche ed amministrative necessarie alla realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria in oggetto:

- a. redazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica e dei progetti esecutivi;
- b. procedure per l'affidamento degli appalti dei lavori e dei servizi;
- c. consegna dei lavori;

- d. supervisione dell'esecuzione dei servizi e dei lavori;
- e. direzione e contabilizzazione dei lavori;
- f. gestione della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;
- g. gestione del rapporto contrattuale con la ditta appaltatrice;
- h. redazione del Certificato di regolare esecuzione dei lavori (corredato di tutti i documenti di collaudo degli impianti) e chiusura della contabilità;
- i. redazione degli attestati di prestazione energetica;
- j. gestione degli alloggi per 12 anni: gestione dei contratti di locazione e delle manutenzioni;

ACER dovrà attuare tutte le misure tecnico-operative necessarie, sia nella redazione dei progetti, che nelle procedure di gara, che in fase esecutiva affinché sia garantita la gestione più efficace delle risorse economiche disponibili anche proponendo in tempi rapidi e mediante procedure snelle ed efficienti l'utilizzo dei ribassi d'asta e delle economie di spesa al fine di riqualificare un maggior numero di alloggi ERP di proprietà comunale con il finanziamento a disposizione.

ACER gestirà altresì l'assegnazione degli alloggi per un periodo massimo di 12 anni decorrenti dalla data di stipula dell'ultimo alloggio oggetto di manutenzione.

Al termine dei 12 anni gli alloggi recuperati rientreranno nella disponibilità del patrimonio ERP ai fini dell'assegnazione degli stessi seguendo l'ordine delle graduatorie. Per garantire il rispetto di tale termine ACER metterà in atto tutte le necessarie azioni affinché gli alloggi siano liberi allo scadere del dodicesimo anno, compatibilmente con le clausole dettate dai contratti a canone concordato vigenti. Nell'eventualità che, al termine dei 12 anni del presente programma, la scadenza naturale dei contratti in essere sia successiva, i relativi canoni saranno introitati da ACER per conto del Comune e contabilizzati nelle disponibilità della gestione dell'intero patrimonio residenziale comunale per le politiche abitative ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 24/2001.

Art. 3 – Impegni del Comune.

Il comune mette a disposizione di ACER gli alloggi individuati, sottraendoli per tutta la durata del progetto dalla qualificazione e dalla disciplina dell'ERP.

In considerazione del contenuto arco temporale del progetto, dell'impegno organizzativo e dello sforzo finanziario sostenuto da ACER, il Comune continuerà a corrispondere ad ACER, avvalendosi del Fondo monte canoni, il contributo alla gestione per gli alloggi inseriti nel progetto pari a 44€/alloggio mese, oltre ad un contributo integrativo forfettizzato pari ad 25,69€/alloggio mese.

Art. 4 - Modalità di finanziamento dell'opera e quantificazione delle spese relative al Programma

La spesa complessiva del programma in oggetto pari a € 135.740,00 risulta a carico del bilancio ACER mediante l'assunzione di apposito finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti e con oneri finanziari di ammortamento a carico della Regione Emilia-Romagna.

In particolare la spesa complessiva è da intendersi specificata nelle seguenti voci:

- costo dei lavori;
- oneri fiscali;
- costi per progettazione, direzione lavori, collaudo;
- funzione di RUP e stazione appaltante;
- gestione dei contratti di locazione;
- gestione delle manutenzioni.

ACER deve gestire i rapporti con la Regione Emilia-Romagna relativamente agli aspetti procedurali necessari per il riconoscimento del contributo regionale stabiliti con deliberazione della G.R n. 1599 del 8/7/2024 (predisposizione e compilazione della modulistica richiesta per l'attivazione delle procedure per la richiesta di assegnazione, concessione e liquidazione del contributo in c/interessi nei modi e tempi a tal fine prefissati dalla stessa Regione);

Le competenze tecniche che ACER tratterà dal QTE sono pari al 15 % dell'importo lavori posto a base di gara, così come riportato nel Quadro Economico approvato.

Art. 5 Assegnazione alloggi ristrutturati

Le Parti concordano che l'assegnazione degli alloggi ristrutturati mediante il Programma, fuoriusciti dalla disciplina dell'ERP per il periodo di 12 anni, sarà effettuata da ACER e avverrà in base ai criteri generali di cui alla D.G.R. n. 1282 del 24 giugno 2024.

Art. 6 Destinazione dei Canoni di locazione

I canoni riscossi dagli alloggi oggetto del progetto saranno trattenuti da ACER per sostenere il rimborso della quota capitale necessaria all'ammortamento del finanziamento utilizzato per sostenere le spese del programma.

Art. 7 Utilizzo del sovra guadagno proveniente dai canoni di locazione

ACER si impegna a monitorare le entrate da canoni di locazione al fine di accertare periodicamente eventuali scostamenti rispetto alle quote capitali semestrali da corrispondere a Cassa Depositi e Prestiti. In caso di minori entrate ACER provvederà al recupero delle somme mancanti se causate da morosità ovvero ad adeguare i canoni di locazione in occasione di nuovi contratti.

Qualora, al termine del periodo di ammortamento del mutuo, le entrate da canoni da locazioni, detratte tutte le spese come da Quadro Economico, risultassero maggiori della quota capitale richiesta dal finanziamento, il sovra guadagno sarà destinato ad alimentare il Fondo del monte canoni.


Art. 8 Utilizzo dei ribassi d'asta

ACER al termine dei lavori, comunicherà al Comune le eventuali economie contabilizzate. Le eventuali economie potranno essere utilizzate per finanziarie il ripristino di ulteriori alloggi ERP di proprietà comunale da concordare.

Art. 9 Oneri

Ogni onere derivante dal presente Atto, le tasse e imposte nascenti dalle vigenti disposizioni di legge, nonché le spese di bollo, saranno a carico di ACER.

Si dà atto che le prestazioni oggetto del Disciplinare sono soggette ad IVA.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente in segno di integrale accettazione, senza riserva, oggi .

Per il COMUNE DI CARPI

Il Dirigente del Settore S5 Opere Pubbliche e Manutenzione della Città



(firmato digitalmente)

Per ACER Modena

Il Direttore generale



(firmato digitalmente)