

CONSORZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE -AREE E SERVIZI-

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno duemiladiciannove (**2019**) questo giorno ventidue (**22**) del mese di **ottobre** alle ore 11:00 presso la sede del Consorzio, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, nelle persone dei Signori:

N.	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
1	VANDELLI ANNA MARIA	P	
2	COSTANTINI UMBERTO	P	
3	GUERZONI PAOLA		A
4	NANNETTI FEDERICA	P	
5	SILVESTRI FRANCESCA	P	
TOTALE		4	1

Assiste il Vicesegretario Dott. DAVIDE MASELLI.

Partecipa il Direttore arch. LUCA BIANCUCCI.

Presiede ANNA MARIA VANDELLI.

che pone a trattazione il seguente

OGGETTO N. 30

Preso d'atto del trasferimento della sede del Consorzio Attività Produttive, nonché termini e condizioni del rapporto di concessione con CambiaMo

Trasferimento sede del Consorzio – Presa d’atto dei termini e delle condizioni economiche caratterizzanti il rapporto con la Società di Trasformazione Urbana "CambiaMo SpA"

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Premesso:

- che, al fine di rinsaldare il processo di riqualificazione e rigenerazione urbana dell’intero ambito territoriale ‘Zona Nord’ (periferia nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria), ottimizzando così gli interventi in corso su immobili ed aree pubbliche, il Comune di Modena ha inteso garantire alla Società di Trasformazione Urbana "CambiaMo SpA" (abbreviabile in STU) la disponibilità degli strumenti economici necessari tramite la concessione alla stessa in uso gratuito (mediante comodato modale ai sensi dell'art. 1803 del Codice Civile), dell’immobile ubicato in Modena, Via Razzaboni n. 80, di proprietà del Comune e attuale sede della società HERA SpA, a far tempo dal giorno 1 ottobre 2019 fino al giorno 30 settembre 2031, con l'obiettivo di consentire alla STU medesima di entrare nella disponibilità dei finanziamenti necessari per la realizzazione del “Programma Periferie” tramite, fra l'altro, la valorizzazione economica dell’immobile medesimo;

- che con deliberazione della Giunta Municipale n. 760 in data 18/12/2018 il Comune di Modena ha conseguentemente:

- approvato l’operazione immobiliare suddetta definendo lo schema di concessione in comodato d'uso gratuito alla STU dell’immobile ubicato in via Razzaboni n. 80 a far data dal 1° ottobre 2019;
- approvato lo schema di concessione ad HERA SpA dell’immobile suddetto sino alla data del 30 settembre 2019, modificativo di quello in essere;
- stabilito che la disponibilità in capo alla STU dell’immobile in questione consentirà alla stessa di trasferirvi la propria sede, con conseguente dislocazione proprio all’interno del comparto oggetto di riqualificazione, ma anche quella del Consorzio Attività Produttive con la realizzazione degli obiettivi di efficientamento gestionale dei predetti soggetti;

- che in data 24/01/2019 il Consiglio di Amministrazione della STU ha approvato:

- lo schema di concessione in comodato d’uso gratuito tra Comune di Modena e CambiaMo S.p.A. per la valorizzazione dell’immobile di via Razzaboni n. 80, dando mandato al Presidente di procedere alla sottoscrizione;
- lo schema del contratto di locazione commerciale da stipularsi con Hera Holding Energia Risorse Ambiente S.p.A. a far data dal 1 ottobre 2019 e avente ad oggetto l’immobile suddetto, dando mandato al Presidente di procedere alla sottoscrizione;

- che, conseguentemente, in data 15/02/2019 veniva sottoscritto il contratto di comodato d’uso gratuito tra Comune di Modena e STU per la valorizzazione dell’immobile di via Razzaboni n. 80 con decorrenza dal 01/10/2019 al 30/09/2031, mentre in data 19/02/2019 veniva sottoscritto il contratto di locazione commerciale dell’immobile stesso tra STU ed Hera Holding Energia Risorse Ambiente S.p.A., con durata di 6 anni con decorrenza dal 1 ottobre 2019, prorogabili di 6 anni in 6 anni fino al 31 dicembre 2031.

Richiamata la propria deliberazione n. 10 in data 15/4/2019, con cui si stabiliva:

- di considerare il Consorzio e la Società di Trasformazione Urbana "CambiaMo SpA" (abbreviabile in STU) come necessariamente legati nello svolgimento futuro e sinergico delle proprie attività, che dovranno sempre più compenetrarsi e completarsi al fine di risultare come riferimento per la concreta rigenerazione delle aree industriali dismesse e, in particolare, come soggetti pubblici cui affidare la gestione e attuazione del progetto di recupero delle EX FONDERIE DI MODENA, fabbricato destinato ad ospitare startup e incubatori di impresa legati allo sviluppo delle nuove auto elettriche a guida autonoma, snodo fondamentale per dare vita al quadrilatero tecnologico D.A.S.T. "Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia", che la città di Modena vuole legare in modo sinergico al mondo dei motori, segno peculiare e distintivo nel mondo;

- di demandare all'Arch. Luca Biancucci, quale Direttore del Consorzio, l'adozione degli atti e delle azioni necessarie e prodromiche al trasferimento della sede del Consorzio presso l'immobile ubicato in Modena, Via Razzaboni n. 80, a far data dal 1° ottobre 2019, momento dal quale l'immobile stesso entrerà nella piena disponibilità della società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A.;

- di stabilire che tale iter procedimentale dovrà rispettare i seguenti criteri:

- preventiva verifica della idoneità dei locali messi a disposizione della STU, sia per ampiezza che per idonea fruibilità;
- economicità dell'operazione, nel senso che l'onerosità complessiva dell'operazione (contributo a favore della STU e spese necessarie per l'utilizzo dell'immobile), dovranno essere comunque inferiori a quanto attualmente sostenuto dal Consorzio (€ 46.716,35 riferiti all'anno 2018 quale canone di locazione e rimborso spese ad AMO comprensive di € 15.000,00 incassati a titolo di rimborso forfettario dalla STU per l'utilizzo degli uffici non più occupati dagli addetti del Consorzio);

- di stabilire che il rapporto di collaborazione tra Consorzio e STU, rivisto e aggiornato alla luce di quanto sopra esposto, nonché il trasferimento della sede degli enti stessi secondo le modalità e i termini che verranno meglio definiti dal Direttore, venga confermato e formalizzato in sede di rinnovo della "Convenzione per la collaborazione sinergica di attività di interesse comune tra il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi e la Società di Trasformazione Urbana "CambiaMo SpA" ai sensi dell'art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241", in scadenza nell'anno 2019.

Visto che con determinazione n. 105 del 17/10/2019 il Direttore del Consorzio ha puntualizzato lo stato del trasferimento della sede del Consorzio e della STU, in tutti gli aspetti operativi e patrimoniali, evidenziando:

- l'avvenuto positivo trasloco dei nuovi uffici del Consorzio e della Società di Trasformazione Urbana "CambiaMo SpA" (STU) nella palazzina sita in Modena, Via C. Razzaboni n. 82, ove a far data dal 1° ottobre 2019 sono state insediate le rispettive sedi, con l'inserimento di ulteriori 4 uffici attigui a quelli originariamente individuati, vista la necessità di ulteriore spazio;
- la definizione del contratto di comodato oneroso da stipularsi tra STU e Consorzio, per un corrispettivo quantificato in complessivi € 18.866,04 annui, oltre € 4.150,53 per IVA 22%, a titolo di corrispettivo comprensivo della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile nonché delle spese per utenze, pulizie, vigilanza e ascensori;
- la durata del contratto suddetto dal 1° ottobre 2019 al 31/12/2024, rinnovabile per uguale periodo;

- la specificazione che tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dei locali sono a carico di Hera S.p.A., in forza di quanto previsto dal contratto di locazione commerciale nel frattempo stipulato tra STU ed HERA SpA (art. 10).

Considerato che la suddetta determinazione:

- evidenziava come all'esito dell'operazione sopra descritta il Consorzio avrà, sul costo di utilizzo dei locali deputati ad ospitare la propria sede, un risparmio complessivo (calcolato rispetto al Bilancio consuntivo 2018) di € 8.699,78 annui, rispetto al costo annuale di € 31.716,35 sino ad ora sopportato (risultante dal costo complessivo di € 46.716,35 decurtato della somma di € 15.000,00 che la STU versava al Consorzio a titolo di rimborso spese forfettario);
- rimetteva, preliminarmente alla stipula del contratto di comodato allegato, al Consiglio di Amministrazione la presa d'atto e ratifica della propria determinazione.

Ritenuto, conseguentemente, di prendere atto:

- che la nuova sede del Consorzio è sita a far data dal 1° ottobre 2019 in Modena, Via C. Razzaboni n. 82, indirizzo che dovrà essere espressamente inserito all'art. 3 dello Statuto, in occasione della ormai prossima modifica e aggiornamento dello stesso;
- delle risultanze contenute nella determinazione del Direttore n. 105 del 17/10/2019, autorizzando il Presidente di questo Consiglio a procedere con la sottoscrizione del contratto di comodato approvato da detta determinazione e ratificato con la presente deliberazione.

Visto l'art. 22 dello Statuto;

Visto il parere favorevole espresso dal Direttore in ordine alla regolarità tecnica, contabile e attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

DELIBERA

- di prendere atto, per i motivi di cui in premessa:

- che la nuova sede del Consorzio è sita a far data dal 1° ottobre 2019 in Modena, Via C. Razzaboni n. 82, indirizzo che dovrà essere espressamente inserito all'art. 3 dello Statuto, in occasione della ormai prossima modifica e aggiornamento dello stesso;
- delle risultanze contenute nella determinazione del Direttore n. 105 del 17/10/2019, autorizzando il Presidente di questo Consiglio a procedere con la sottoscrizione del contratto di comodato approvato da detta determinazione e ratificato con la presente deliberazione.

Il Presidente propone di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva e pone in votazione tale proposta che viene approvata all'unanimità di voti espressi in forma palese

OGGETTO:

Presa d'atto del trasferimento della sede del Consorzio Attività Produttive, nonché termini e condizioni del rapporto di concessione con CambiaMo

SCRITTURA PRIVATA – CONTRATTO DI COMODATO

L'anno 2019 questo giorno del mese di ottobre

TRA

- la **Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A.**, con sede Modena, Via C. Razzaboni, 82, C.F e P.IVA 03077890360, per la quale agisce _____, nato a _____ () il _____, _____, in virtù dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del _____ (di seguito **COMODANTE** e/o S.T.U.)

E

- il **Consorzio Attività Produttive - Aree e Servizi**, con sede in Modena, Via C. Razzaboni, 82, C.F. 80009350366, rappresentato dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Anna Maria Vandelli, nata a Spilamberto (MO) l'11 febbraio 1961, in virtù dei poteri allo stesso attribuiti dall'art. 27 del vigente Statuto consortile, nominato con deliberazione dell'Assemblea n. 5 dell'11 luglio 2019, ed in esecuzione della deliberazione n. ... del (di seguito **COMODATARIO** e/o C.A.P.)

Premesso

- che, al fine di rinsaldare il processo di riqualificazione e rigenerazione urbana dell'intero ambito territoriale 'Zona Nord' (periferia nord della Città di Modena – Fascia Ferroviaria), ottimizzando così gli interventi in corso su immobili ed aree pubbliche, il Comune di Modena ha inteso garantire alla Società di Trasformazione Urbana "CambiaMo SpA" (abbreviabile in STU) la disponibilità degli strumenti economici necessari tramite la concessione alla stessa dell'immobile ubicato in Modena, Via Razzaboni n. 80, di proprietà del Comune e attuale sede della società HERA SpA, a far tempo dal giorno 1 ottobre 2019 fino al giorno 30 settembre 2031, con l'obiettivo di consentire alla STU medesima di entrare nella disponibilità dei finanziamenti necessari per la realizzazione del "Programma Periferie" tramite, fra l'altro, la valorizzazione economica dell'immobile medesimo;

- che con deliberazione della Giunta Municipale n. 760 in data 18/12/2018 il Comune di Modena ha conseguentemente:

- approvato l'operazione immobiliare suddetta definendo lo schema di concessione alla STU dell'immobile ubicato in via Razzaboni n. 80 a far data dal 1° ottobre 2019;
- approvato lo schema di concessione ad HERA SpA dell'immobile suddetto sino alla data del 30 settembre 2019, modificativo di quello in essere;
- stabilito che la disponibilità in capo alla STU dell'immobile in questione consentirà alla stessa di trasferirvi non solo la propria sede, con conseguente dislocazione proprio all'interno del comparto oggetto di riqualificazione, ma anche quella del Consorzio Attività Produttive così facilitando la realizzazione degli obiettivi di efficientamento gestionale dei predetti soggetti;

- che in data 15/02/2019 è stato sottoscritto il contratto sopra richiamato, registrato al repertorio n. 85424 del Comune di Modena;

- che l'art. 2.3 del contratto suddetto impegna CambiaMo S.p.A. "al trasferimento della propria sede presso il suddetto immobile e a consentire il trasferimento della sede del Consorzio Attività Produttive presso l'immobile medesimo, quali interventi congruenti con gli obiettivi di efficientamento gestionale dei predetti soggetti, in esecuzione del Protocollo d'intesa tra il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi e la Società di Trasformazione Urbana CambiaMo per la realizzazione di progetti e programmi di specifico interesse ai sensi dell'art. 23bis, comma 7 del D.Lgs 30/03/2001 n. 165 ed a seguito della sottoscrizione della convenzione per la collaborazione sinergica di attività di interesse comune tra il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi e la Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A. ai sensi dell'art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 in esecuzione delle Delibere del CdA del Consorzio n. 9 e 10 del 23/03/2017 e della delibera del CdA di CambiaMo del 20/03/2017";

- che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 10 in data 15/4/2019, il Consorzio

demandava al Direttore del Consorzio l'adozione degli atti e delle azioni necessarie e prodromiche al trasferimento della sede del Consorzio presso l'immobile ubicato in Modena, Via Razzaboni n. 80, a far data dal 1° ottobre 2019, momento dal quale l'immobile stesso entrerà nella piena disponibilità della società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A.;

- che la medesima decisione veniva adottata dalla S.T.U. con deliberazione il Consiglio di Amministrazione in data 19/04/2019;

- che deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. ... in data il Consorzio prendeva atto della determinazione del Direttore n 105 del 17/10/2019, ove venivano stabiliti termini e modalità del comodato d'uso da stipularsi tra Consorzio e S.T.U. nel rispetto dei limiti fissati dalle richiamate deliberazioni dei rispettivi Consigli di Amministrazione.

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

1. Premesse

Le premesse fanno parte integrante del presente contratto

2. Oggetto del contratto

Il comodante concede in comodato oneroso al comodatario, che accetta, per sé e propri aventi causa, una porzione del secondo piano dell'immobile sito in Modena, via C. Razzaboni n. 82, identificato al N.C.E.U. di Modena al foglio n. 84, mappale 91 - sub. 4, il tutto meglio specificato nella allegata planimetria.

Il comodatario dichiara di aver preso visione dell'immobile in ogni sua parte, di averne accertato il buono stato di conservazione e di averlo trovato idoneo all'uso pattuito (insediamento della propria sede).

3. Durata del contratto

La durata del comodato è fissata in sessantatre (63) mesi, con decorrenza 01/10/2019 e scadenza il 31/12/2024, prorogabile per uguale periodo mediante accordo scritto tra le parti.

Alla scadenza del termine convenuto il comodatario si impegna a restituire l'oggetto del presente contratto nelle medesime condizioni in cui l'ha ricevuto salvo il normale deperimento d'uso.

4. Corrispettivo

Il comodatario, in deroga a quanto stabilito dall'art. 1803 c.c., si obbliga a versare al comodante, quale corrispettivo, la somma di Euro 99.046,71 (novantanovemilaquarantasei/71) oltre oneri iva di legge. Il corrispettivo ricomprende la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, nonché le spese per utenze, pulizie, vigilanza, ascensori, manutenzione impianti. Le Parti convengono che il pagamento del suddetto importo sarà effettuato sulla base di rate trimestrali anticipate pari a € 4.716,51 oltre iva di legge, da versarsi entro 30 giorni dall'invio della fattura elettronica.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 (tracciabilità dei flussi finanziari) della legge 13/08/2010 n. 136, il pagamento avverrà mediante accredito sul conto corrente dedicato e vincolato del comodante presso Banco BPM s.p.a., codice IBAN IT 13 S 05034 12900 000000037615.

5. Obblighi e responsabilità del comodatario

Il comodatario si obbliga a conservare il bene in comodato con la dovuta diligenza e a servirsene per l'uso determinato dal contratto.

Il comodatario è direttamente responsabile verso il comodante dei danni causati all'immobile oggetto del comodato e di quelli causati verso terzi.

Il comodatario risponderà direttamente dei danni alle persone od alle cose comunque provocati nell'esercizio dell'attività a cui vengono destinati i locali, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compenso da parte del comodante.

6. Manutenzioni e spese

Sono a carico del comodante la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, nonché le spese per utenze, pulizie, vigilanza, ascensori e manutenzione impianti.

Si precisa, che in forza di specifici accordi tra le parti interessate, l'attività e le spese tutte relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, se ne fa carico per il comodante la società Hera S.p.A.

Il comodante è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio afferente all'immobile stesso, ivi compreso il riscaldamento/condizionamento, purché non dipendente da difetto strutturale dell'immobile stesso o da evidenti carenze nella gestione dell'immobile cui è tenuto lo stesso comodante.

7. Risoluzione

Ai sensi dell'art. 1456 del codice civile le parti convengono espressamente che il contratto di comodato si risolverà di diritto nel caso in cui il comodatario utilizzi i locali per uso diverso da quello pattuito o nel caso in cui esegua lavori in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

8. Cessione

E' fatto espresso divieto al comodatario di cedere il presente contratto e di apportare modifiche all'immobile senza il consenso del comodante.

9. Disciplina

Il presente contratto è disciplinato, per quanto non previsto nel presente atto, dagli artt. 1803 e 1812 del Codice Civile, ai quali le parti si rimettono. Qualunque modifica al presente contratto può aver luogo e può essere prevista solo con il consenso scritto delle parti.

10. Controversie

Per ogni controversia sorgente dal presente contratto, se non risolta tramite accordo diretto, si ricorrerà ad un arbitrato.

Il relativo collegio sarà composto da tre arbitri, nominati uno dalla S.T.U., uno dal C.A.P, ed il terzo, con funzioni di presidente, dai primi due, ovvero, in mancanza di accordo dal presidente del Tribunale di Modena.

Qualora la mediazione abbia esito negativo, le parti potranno liberamente adire l'Autorità giudiziaria ordinaria.

11. Spese di registrazione

Sono a carico delle parti in misura uguale le spese di registrazione e di bollo del presente contratto. Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso, ai sensi dell'art. 5, comma 4, Tariffa Parte Prima del D.P.R. 131/1986. Si dichiara che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

12. Titoli edilizi e certificazione energetica

Il Comodante, relativamente all'immobile oggetto del presente atto, a mezzo del suo costituito rappresentante:

- *dichiara che è stato realizzato e risulta destinatario dei permessi e concessioni previste dalla vigente normativa edilizia nonché del certificato di conformità edilizia ed agibilità;*
- *garantisce che i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare alle Leggi n. 46/90 e 10/91 e al D.lgs. 626/94 e s.m.i.*
- *che il bene viene concesso libero da pesi, vincoli, servitù passive e/o diritti a favore di terzi che possano comprometterne o limitarne l'utilizzo convenuto.*

Il Comodatario, a mezzo come sopra, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Comodante (CambiaMo S.p.A.)

Il Comodatario (Consorzio Attività Produttive)

CONSORZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE AREE E SERVIZI

Allegato alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 30 del 22/10/2019

Preso d'atto del trasferimento della sede del Consorzio Attività Produttive, nonché termini e condizioni del rapporto di concessione con CambiaMo

Si esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 ordinamento EE.LL.

Modena, lì 22.10.2019

IL DIRETTORE

F.to Arch. Luca BIANCUCCI

Si esprime **parere favorevole** in merito alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 - art. 29 statuto.

Modena, lì 22.10.2019

IL DIRETTORE

F.to Arch. Luca BIANCUCCI

Il Presidente del CdA

F.to Anna Maria VANDELLI

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

(F.to Avv. ANNA MARIA VANDELLI)

IL VICESEGRETARIO

(F.to Dott. DAVIDE MASELLI)

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Consorzio Attività Produttive per 15 giorni consecutivi dalla data sottoindicata, e contro di essa non sono state presentate opposizioni.

Modena, li 23/10/2019

IL VICE SEGRETARIO

(F.to Dott. DAVIDE MASELLI)

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena, li 22/10/2019

IL VICE SEGRETARIO

(F.to Dott. DAVIDE MASELLI)

Copia conforme all'originale.

Modena, li 23/10/2019

IL VICE SEGRETARIO

Dott. DAVIDE MASELLI