



COMUNE DI MODENA

N. 20/2024 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 28/03/2024

L'anno duemilaventiquattro in Modena il giorno ventotto del mese di marzo (28/03/2024) alle ore 15:35 , regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	SI	GIACOBONI PIERGIULIO	SI
POGGI FABIO	Presidente	SI	GIORDANI ANDREA	SI
PRAMPOLINI STEFANO	Vice-Presidente	NO	GUADAGNINI IRENE	SI
AIME PAOLA		SI	LENZINI DIEGO	SI
BALDINI ANTONIO		SI	MANENTI ENRICA	SI
BERGONZONI MARA		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	MORETTI BARBARA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	PARISI KATIA	NO
BOSI ALBERTO		SI	REGGIANI VITTORIO	SI
CARPENTIERI ANTONIO		SI	ROSSINI ELISA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	SANTORO LUIGIA	SI
CONNOLA LUCIA		SI	SCARPA CAMILLA	SI
CUGUSI MARCO		NO	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DE MAIO BEATRICE		SI	STELLA VINCENZO WALTER	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
FABBRI FRANCESCA		SI		
FORGHIERI MARCO		SI		
FRANCHINI ILARIA		SI		

E gli Assessori:

CAVAZZA GIANPIETRO	SI	FILIPPI ALESSANDRA	SI
BARACCHI GRAZIA	NO	PINELLI ROBERTA	NO
BORTOLAMASI ANDREA	NO	SAGLIANO CARMELA	NO
BOSI ANDREA	NO	VANDELLI ANNA MARIA	SI
FERRARI LUDOVICA CARLA	SI		

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 20

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE DI HOUSING SOCIALE DI ATTUAZIONE PRIVATA DESTINATO ALLA LOCAZIONE A TERMINE. UNITÀ DI ATTUAZIONE N. 2 - LOTTI 2A (EDIFICI 7 E 8) E 2B (EDIFICI 9 E 10), N.70 ALLOGGI - APPROVAZIONE

Relatore: Assessore Vandelli

OMISSIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 19

Favorevoli 19: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Fabbri, Forghieri, Franchini, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Poggi, Reggiani, Scarpa, Stella, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Astenuti 11: i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi, De Maio, Giacobazzi, Giordani, Manenti, Moretti, Rossini, Santoro e Silingardi.

Risultano assenti i consiglieri Cugusi, Parisi e Prampolini.

“IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la Legge Regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori;

- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023, ai sensi dell'art. 46 della LR 24/2017, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) entrato in vigore dal 02/08/2023 con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220 del 02/08/2023 periodico (parte seconda);

Premesso, inoltre:

- che il Comune di Modena con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 12/4/1999 ha approvato un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 47/1978 e s.m., riguardante l'intero Quadrante Nord della città e comprendente diversi comparti gravitanti attorno al corridoio della ferrovia storica Bologna-Milano, tra cui il comparto “ex Mercato Bestiame”;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 15/04/2004, è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, relativo al comparto denominato “ex Mercato Bestiame”, precedentemente adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 24 del 25/03/2002;

- che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 421 è stata approvata la “Convenzione urbanistica per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti alle unità di attuazione di intervento privato” (Stralcio A e Stralcio B), stipulata successivamente in data 01/08/2008 a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 69.680/16.704, regolarmente registrata e trascritta;

- che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 422 è stata approvata la “Convenzione urbanistica per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria di interesse

dell'intero comparto", stipulata successivamente in data 01/08/2008, a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep.69.681/16.705, regolarmente registrata e trascritta;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 14/06/2010 è stata approvata la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "ex Mercato Bestiame" in Variante al Piano Operativo Comunale (POC), precedentemente adottata con delibera di Consiglio comunale n. 28 del 30/03/2009;

- che in data 24/08/2010, con deliberazione di Giunta Comunale n. 481, è stata approvata la convenzione urbanistica ad integrazione della convenzione urbanistica rep. 69.680/16.704 del 01/08/2008, stipulata successivamente in data 08/10/2010, a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 72.206/18.651, regolarmente registrata e trascritta, per l'attuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (integrative) afferenti all'unità di attuazione 2 e la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi;

Premesso infine:

- che l'art. 1, comma 974, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) ha istituito il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta" finalizzato alla "realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati";

- che, in ragione delle previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016, il Presidente del Consiglio dei Ministri con D.P.C.M. 25 maggio 2016 ha approvato il "Bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta" (di seguito, "il Bando"), fissando il termine per la presentazione delle candidature alla data del 30 agosto 2016;

- che con deliberazione della Giunta comunale n. 429 del 25 agosto 2016 avente ad oggetto "Proposta per il programma di interventi per la Riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della città di Modena - Fascia Ferroviaria" il Comune di Modena, tra il resto:

= ha approvato il programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'Area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria con il relativo piano finanziario per un ammontare di euro 59.031.548,00, da finanziare con risorse comunali o di altri soggetti pubblici e privati;

= ha dato atto che gli interventi in progetto perseguono obiettivi di "superamento della sostanziale frattura tra Centro Storico e Zona Nord, rappresentata dalla linea ferroviaria, in un'ottica di interconnessione e permeabilità" di "riqualificazione e potenziamento della mobilità sostenibile (con particolare attenzione alla sicurezza stradale) e ciclo-pedonale che riconnetta i principali servizi e funzioni pubbliche previste dal progetto (servizi socio sanitari, scuole, parchi, ecc.) e delle zone 30", di "sistematizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici di interesse generale presenti nel comparto, per mettere a sistema e qualificare una rete di città pubblica in grado di connettere le attrezzature pubbliche e private, che assolvono funzioni di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto";

= ha dato atto che il programma prevede il coinvolgimento (e relativo eventuale apporto finanziario) anche di privati per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e il collegamento ciclo-pedonale tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, nell'ambito dell'iniziativa in corso di istruttoria riferita all'approvazione del comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03" su istanza della stessa proprietà";

- che il Comune, con atto in data 29 agosto 2016, prot. 124586/2016, ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il Programma di Interventi approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016, Programma di interventi che si è collocato al sesto posto su centoventi progetti candidati nella graduatoria del Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, approvata con D.P.C.M. 6 dicembre 2016;

- che il Comune di Modena, a seguito della candidatura al suddetto programma, risulta destinatario di una quota di finanziamenti per complessivi euro 18.000.00,00 per una serie di interventi volti alla riqualificazione urbana e alla sicurezza della periferia nord della città a ridosso della fascia ferroviaria;

- che parte del suddetto finanziamento pari a euro 3.000.000,00 è destinato a cofinanziare la realizzazione di un complesso edilizio di social housing privato allo scopo di favorire politiche per la casa e l'inclusione sociale;

- che in data 6 marzo 2017 il Comune di Modena ha sottoscritto con la Presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione per la realizzazione del "Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria", precedentemente approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 80/2017;

- che il Comune di Modena, con deliberazione di Consiglio Comunale 25 maggio 2017 n. 45, ha approvato il "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria" che esplicita i diversi interventi e le relative successive fasi procedurali da porre in essere, dando atto che gli interventi di opere pubbliche oggetto della delibera rivestono carattere di rilevante e prioritario interesse pubblico, in quanto opere contenute nel programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie finanziate dal DPCM del 06 dicembre 2016;

Dato atto:

- che successivamente l'art. 1, comma 437, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, ha istituito il "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (di seguito denominato 'PINQuA' ovvero 'Programma'), promosso per concorrere alla riduzione del disagio abitativo e alla rigenerazione, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati, carenti di servizi e non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 09/03/2021 l'Amministrazione comunale ha approvato la proposta progettuale "Modena. Abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere" e il relativo piano finanziario di complessivi euro 36.135.781,22;

- che, tra le suddette proposte progettuali candidate volte alla riqualificazione dell'ampia fascia urbana dell'area Nord della Città, ve ne sono tre, rispettivamente identificate ai numeri: 11-12-13, che riguardano interventi posti all'interno del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame": n. 11 "Parco dell'inclusività", n. 12 "Spazio al lavoro -Hub di scambio intermodale e piazza", n. 13 "Riqualificazione dell'immobile ex stallini e sua trasformazione in nuova sede del Centro per l'impiego".

Dato atto inoltre:

- che l'Amministrazione comunale, alla luce dei sopracitati bandi pubblici, ha ritenuto opportuno procedere alla integrale approvazione del Piano particolareggiato di iniziativa Pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame", stante il lungo tempo trascorso dalla sua approvazione, al fine di procedere ad una valutazione attuale ed aggiornata degli interessi pubblici e privati coinvolti;
- che, con Delibera di Consiglio comunale n. 44/2019 avente ad oggetto l'adozione di una Variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato ex Mercato Bestiame e come finalità il dare operatività al "Bando Periferie" del 2016, è stata attuata la revisione complessiva delle scelte urbanistiche alla luce delle mutate condizioni di fattibilità e nell'ottica di aderire il più possibile alle finalità del Ministero, ossia alle linee guida "per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della periferia nord della città-fascia ferroviaria" così come esplicitate dal Masterplan 2017;
- che, a seguito della partecipazione del Comune di Modena ai Bandi "Italia City Branding del 2020 e al "Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" PINQUA del 2021, l'iter procedimentale della variante ha subito un rallentamento in quanto le proposte progettuali e i relativi finanziamenti intercettati hanno costituito un significativo mutamento delle condizioni poste a base del processo di pianificazione delle aree del comparto ex Mercato Bestiame;
- che il Comune in data 19/07/2021 ha provveduto a presentare formale richiesta di rimodulazione del crono-programma degli interventi interessati dal "Programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia nord della città di Modena" (DPCM 25 maggio 2016), alla quale il Gruppo di monitoraggio istituito presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri ha risposto positivamente preservando i finanziamenti già concessi nell'ambito del Programma stesso, con documento posto agli atti dell'Amministrazione prot. n. 280957 del 21/09/2021, tra i quali, in particolare, il finanziamento concesso per l'intervento di "Social Housing", da realizzarsi su ulteriori lotti di proprietà degli attuatori privati;
- che in data 29/06/2021 è stata presentata istanza novativa per l'attuazione del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" da parte del soggetto attuatore dell'Unità N. 2 (Società Agoracinque Società Consortile a r.l.), acquisita agli atti del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana al prot. n. 370753 del 02/12/2021;
- che in data 22/04/2022 è stata presentata istanza novativa per l'attuazione del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" da parte del soggetto attuatore dell'Unità N. 1 (Società Unioncasa Soc. Coop. a r.l.), acquisita agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana al prot. 142771 del 22.04.22, integrata in data 29.06.22 con prot.n. 0240167;
- che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 05/04/2023 è stato approvato il PUA - Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PPIP) relativo al comparto denominato "EX MERCATO BESTIAME"- Zona Elementare n. 880, aree 01 e 04, posto in Modena tra strada Canaletto Sud, viale del Mercato e viale Marcello Finzi, in variante agli strumenti urbanistici comunali, precedentemente ri-adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 29/09/2022, ed efficace dal 26/04/2023, data di pubblicazione sul BURERT n. 108 dell'Avviso di avvenuta approvazione;
- che le previsioni normative del nuovo PUA, al fine di rendere sostenibili gli interventi dal punto di vista economico-finanziario, consentono esplicitamente modifiche relative alla ripartizione delle quote di edilizia residenziale sociale (ERS) tra edilizia sovvenzionata, convenzionata, agevolata e Social Housing, in forza di eventuali accordi e/o intese specifiche concordate con gli Enti finanziatori, ove si rispettino i parametri urbanistici definiti;
- che in data 28/12/2023 a ministero notaio dr. Aldo Barbatì sono state stipulate le due convenzioni urbanistiche, per l'attuazione del Piano "Ex Mercato Bestiame", rispettivamente dell'Unità 1,

rep.46563/16188 e dell'Unità 2, rep.46565/16189, registrata e trascritta a Modena il 15/01/2024 rispettivamente al n. 839 serie 1T e al n. 963 Part.;

- che in particolare, nella Convenzione dell'Unità 2 rep.46565/16189, all'art. 16 sono stabiliti i tempi previsti per la realizzazione degli alloggi di Social housing ed edilizia convenzionata, fissati i anni 4 dalla data di stipula della Convenzione in parola, fatti salvi obblighi più restrittivi dovuti a programmi di cofinanziamento pubblici;

- che le aree di intervento cui fanno riferimento le previsioni di PUA relative ai 70 alloggi in Social housing, fruienti dei fondi di cui al succitato "Bando periferie", sono di proprietà della Società Agoracinque e identificate al foglio 94, mappali 196, 197, 199, 200, 201, 174, 153, 175, 208, 209, 210, 211, 167, tenendo inoltre conto di quanto già definito all'art. 11- RICOMPOSIZIONE FONDIARIA - AREE OGGETTO DI PERMUTA della citata Convenzione Urbanistica (rep. n. 46563/16188) tra Comune di Modena e Soggetti Attuatori (tra i quali Agoracinque) le ulteriori aree di intervento sono identificate al foglio 94 mappale 192 parte ed al foglio 88 mappale 190 parte (proprietà del Comune di Modena e previsto oggetto di permuta a favore di Agoracinque);

Considerato:

- che gli alloggi da realizzarsi rientrano nella definizione di "alloggio sociale" di cui al comma 2 art. 1 del Decreto Ministeriale 22 aprile 2008, in particolare ai sensi del comma 3 del medesimo articolo che prevede "Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà";

- che alla luce di quanto sopra, la Società Agoracinque, così come disciplinato nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "EX MERCATO BESTIAME", e relativa convenzione urbanistica, per poter procedere con la realizzazione del complesso edilizio di n° 70 alloggi di Social Housing (edilizia sociale in affitto) e usufruire dei finanziamenti del Bando periferie, destinati all'assegnazione in locazione a termine per un periodo non inferiore a 8 anni, deve stipulare con il Comune apposita convenzione edilizia atta a garantire la corretta realizzazione dell'intervento;

- che lo schema di convenzione è stata opportunamente integrato e adattata secondo le indicazioni degli uffici competenti, per essere inserita in un quadro di interesse pubblico finalizzato a fornire soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato;

- che la tipologia di intervento proposta è compatibile con i finanziamenti di cui al Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia istituito con L. n. 208 del 28/12/2015, di cui alle premesse;

Valutato:

- che, alla luce di quanto sopra, la convenzione predisposta e allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, risulta completa di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione dell'intervento edilizio;

- che è necessario procedere all'approvazione e successiva stipulazione della convenzione urbanistica tra Comune e soggetto attuatore, allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale;

Ritenuto pertanto di doverlo approvare;

Dato atto che negli strumenti di programmazione 2024-2026 è stato previsto l'intervento 2018-095-00 "BANDO PERIFERIE DEGRADATE - HOUSING SOCIALE" di € 3.000.000,00, con stanziamento di pari importo sul capitolo di U. 23492/0 "Contributi agli investimenti ad altre imprese" e interamente finanziato da contributo statale stanziato sul capitolo E. 4575/0 "Contributi dallo stato per l'esecuzione di opere di edilizia pubblica";

Viste:

- la Legge Regionale n 15/2013
- la Legge Regionale n. 19/2008
- la Legge Regionale n. 24/2017;
- il DPR 380/2001;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione del Sindaco prot. n. 497708 del 30/12/2022 con la quale si conferma l'incarico di Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio all'Ing. Maria Sergio, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

Vista la disposizione del Sindaco prot. gen. n. 326240 del 30/08/2023 con la quale è stato conferito all'ing. Guido Calvarese l'incarico di Dirigente Responsabile del Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative, con decorrenza dal 01/09/2023;

Vista la delega del Dirigente Responsabile del Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione urbana e Politiche abitative, ing. Guido Calvarese, ai sensi della disposizione di delega di funzioni prot. num. 336799 del 06/09/2023, da parte dell'ing. Maria Sergio, Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione urbana e Politiche abitative, ing. Guido Calvarese espresso in ordine alla regolarità tecnica, 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.;

Acquisito il visto di congruità della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, dott.ssa Maria Sergio, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di organizzazione dell'Ente;

Dato atto dell'attestazione in merito all'esistenza della copertura finanziaria della spesa, espressa in sede istruttoria, del Responsabile del Servizio Finanze, Economato e Organismi partecipati del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott. Davide Manelli;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta del 22/03/2024;

D e l i b e r a

- di procedere, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, all'approvazione dello Schema di Convenzione edilizia, allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo all'intervento residenziale di housing sociale di attuazione privata, destinato alla locazione a termine - unità di attuazione n. 2 – lotti 2a (edifici 7 e 8) e 2b (edifici 9 e 10), n.70 alloggi, collocato nell'area del Comparto “EX MERCATO BESTIAME”, in Modena;

- di dare atto:

= che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverrà il legale rappresentante della società Agoracinque;

= che la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto, compete al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Servizio promozione del riuso e della rigenerazione urbana e politiche abitative, ing. Guido Calvarese o altro dirigente delegato;

= che negli strumenti di programmazione 2024-2026 è stato previsto l'intervento 2018-095-00 "BANDO PERIFERIE DEGRADATE - HOUSING SOCIALE" di € 3.000.000,00, con stanziamento di pari importo sul capitolo di U. 23492/0 "Contributi agli investimenti ad altre imprese" e interamente finanziato da contributo statale stanziato sul capitolo E. 4575/0 "Contributi dallo stato per l'esecuzione di opere di edilizia pubblica";

- di dare atto, altresì, che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità, sussistenti tra i titolari, gli amministratori e/o legali rappresentanti, soci e dipendenti con poteri decisionali della suddetta società e il Dirigente e/o dipendente dell'amministrazione, responsabili del presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente
POGGI FABIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA

Comparto “EX MERCATO BESTIAME” – Modena

CONVENZIONE RELATIVA ALL’INTERVENTO RESIDENZIALE DI HOUSING SOCIALE DI ATTUAZIONE PRIVATA DESTINATO ALLA LOCAZIONE A TERMINE

Unità di attuazione n. 2 – Lotti 2a (edifici 7 e 8) e 2b (edifici 9 e 10), n.70 alloggi

L’anno il mese il giorno in Modena, nella residenza Municipale, avanti a me Dott., sono personalmente comparsi i Signori:

- nato a il residente in
Vian.il quale interviene in legale rappresentanza del Comune di Modena, a ciò autorizzato ai sensi dell’art. 75 dello Statuto comunale, in esecuzione dell’art. 64 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, giuste le attribuzioni conferitegli con Disposizione del Sindaco in data, Prot. Gen. n., e in forza dei poteri attribuitigli con Determinazione Dirigenziale n. del C.F. del Comune di Modena 00221940364

e

- nato a il residente in Vian., in qualità di legale rappresentante della società, con sede a, Via n°, iscritta alla C.C.I.A.A. di al n. REA - C.F. e P.I., (di seguito denominato **Soggetto attuatore o Concessionario**)

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto.

Premesso:

che il Comune di Modena con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 12/4/1999 ha approvato un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), in variante al PRG vigente, ai sensi dell’art. 14 della legge regionale n. 47/1978 e s.m., riguardante l’intero Quadrante Nord della città e comprendente diversi comparti gravitanti attorno al corridoio della ferrovia storica Bologna-Milano, tra cui il comparto “ex Mercato Bestiame”;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 15/04/2004, è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto denominato “ex Mercato Bestiame”, precedentemente adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 25/03/2002;

che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 421 è stata approvata la “Convenzione urbanistica per l’attuazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti alle unità di attuazione di intervento privato” (Stralcio A e Stralcio B), stipulata successivamente in data 01/08/2008 a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 69.680/16.704, regolarmente registrata e trascritta;

che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 422 è stata approvata la “Convenzione urbanistica per l’attuazione delle opere di urbanizzazione primaria di interesse dell’intero comparto”, stipulata successivamente in data 01/08/2008, a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep.69.681/16.705, regolarmente registrata e trascritta;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 14/06/2010 è stata approvata la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “ex Mercato Bestiame” in Variante al Piano Operativo Comunale (POC), precedentemente adottata con delibera di Consiglio comunale n. 28 del 30/03/2009;

che in data 24/08/2010, con deliberazione di Giunta Comunale n. 481, è stata approvata la convenzione urbanistica ad integrazione della convenzione urbanistica rep. 69.680/16.704 del 01/08/2008, stipulata successivamente in data 08/10/2010, a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 72.206/18.651, regolarmente registrata e trascritta, per l'attuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (integrative) afferenti all'unità di attuazione 2 e la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi;

premesso altresì:

che l'art. 1, comma 974, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) ha istituito il **"Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta"** finalizzato alla **"realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati";**

che, in ragione delle previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016, il Presidente del Consiglio dei Ministri con D.P.C.M. 25 maggio 2016 ha approvato il **"Bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta"** (di seguito, "il Bando"), fissando il termine per la presentazione delle candidature alla data del 30 agosto 2016;

che con deliberazione della Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016 avente ad oggetto **"Proposta per il programma di interventi per la Riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della città di Modena - Fascia Ferroviaria"** il Comune di Modena, tra il resto:

=ha approvato il programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'Area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria con il relativo piano finanziario per un ammontare di euro 59.031.548,00, da finanziare con risorse comunali o di altri soggetti pubblici e privati;

=ha dato atto che gli interventi in progetto perseguono obiettivi di **"superamento della sostanziale frattura tra Centro Storico e Zona Nord, rappresentata dalla linea ferroviaria, in un'ottica di interconnessione e permeabilità"** di **"riqualificazione e potenziamento della mobilità sostenibile (con particolare attenzione alla sicurezza stradale) e ciclo-pedonale che riconnetta i principali servizi e funzioni pubbliche previste dal progetto (servizi socio sanitari, scuole, parchi, ecc.) e delle zone 30"**, di **"sistematizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici di interesse generale presenti nel comparto, per mettere a sistema e qualificare una rete di città pubblica in grado di connettere le attrezzature pubbliche e private, che assolvono funzioni di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto"**;

=ha dato atto che il programma prevede il coinvolgimento (e relativo eventuale apporto finanziario) anche di privati per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e il collegamento ciclo-pedonale tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, nell'ambito dell'iniziativa in corso di istruttoria riferita all'approvazione del comparto denominato **"Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03"** su istanza della stessa proprietà";

che il Comune, con atto in data 29 agosto 2016, prot. 124586/2016, ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il Programma di Interventi approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016, Programma di interventi che si è collocato al sesto posto su centoventi progetti candidati nella graduatoria del Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, approvata con D.P.C.M. 6 dicembre 2016;

che il Comune di Modena, a seguito della candidatura al suddetto programma, risulta destinatario di una quota di finanziamenti per complessivi euro 18.000.00,00 per una serie di interventi volti alla riqualificazione urbana e alla sicurezza della periferia nord della città a ridosso della fascia ferroviaria;

che parte del suddetto finanziamento pari a euro 3.000.000,00 è **destinato a cofinanziare la realizzazione di un complesso edilizio di social housing privato** allo scopo di favorire politiche per la casa e l'inclusione sociale;

che in data 6 marzo 2017 il Comune di Modena ha sottoscritto con la Presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione per la realizzazione del "Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria", precedentemente approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 80/2017;

che il Comune di Modena, con deliberazione di Consiglio Comunale 25 maggio 2017 n. 45, ha approvato il "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria" che esplicita i diversi interventi e le relative successive fasi procedurali da porre in essere, dando atto che gli interventi di opere pubbliche oggetto della delibera rivestono carattere di rilevante e prioritario interesse pubblico, in quanto opere contenute nel programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie finanziate dal DPCM del 06 dicembre 2016;

premesso inoltre:

che successivamente l'art. 1, comma 437, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, ha istituito il "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (di seguito denominato 'PINQuA' ovvero 'Programma'), promosso per concorrere alla riduzione del disagio abitativo e alla rigenerazione, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati, carenti di servizi e non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 09/03/2021 l'Amministrazione Comunale ha approvato la proposta progettuale "Modena. Abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere" e il relativo piano finanziario di complessivi euro 36.135.781,22;

che, tra le suddette proposte progettuali candidate volte alla riqualificazione dell'ampia fascia urbana dell'area Nord della Città, ve ne sono tre, rispettivamente identificate ai numeri: 11-12-13, che riguardano interventi posti all'interno del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame": n. 11 "Parco dell'inclusività", n. 12 "Spazio al lavoro -Hub di scambio intermodale e piazza", n. 13 "Riqualificazione dell'immobile ex stallini e sua trasformazione in nuova sede del Centro per l'impiego".

dato atto:

che l'Amministrazione comunale, alla luce dei sopracitati bandi pubblici, ha ritenuto opportuno procedere alla integrale approvazione del Piano particolareggiato di iniziativa Pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame", stante il lungo tempo trascorso dalla sua approvazione, al fine di procedere ad una valutazione attuale ed aggiornata degli interessi pubblici e privati coinvolti;

che, con Delibera di Consiglio Comunale n. 44/2019 avente ad oggetto l'adozione di una Variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato ex Mercato Bestiame e come finalità il dare operatività al "Bando Periferie" del 2016, è stata attuata la revisione complessiva delle scelte urbanistiche alla luce delle

mutate condizioni di fattibilità e nell'ottica di aderire il più possibile alle finalità del Ministero, ossia alle linee guida “per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della periferia nord della città-fascia ferroviaria” così come esplicitate dal Masterplan 2017;

che, a seguito della partecipazione del Comune di Modena ai Bandi “Italia City Branding del 2020 e al “Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare” PINQUA del 2021, l'iter procedimentale della variante ha subito un rallentamento in quanto le proposte progettuali e i relativi finanziamenti intercettati hanno costituito un significativo mutamento delle condizioni poste a base del processo di pianificazione delle aree del comparto ex Mercato Bestiame;

che il Comune in data 19/07/2021 ha provveduto a presentare formale richiesta di rimodulazione del crono-programma degli interventi interessati dal “Programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia nord della città di Modena” (DPCM 25 maggio 2016), alla quale il Gruppo di monitoraggio istituito presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri ha risposto positivamente preservando i finanziamenti già concessi nell'ambito del Programma stesso, con documento posto agli atti dell'Amministrazione prot. n. 280957 del 21/09/2021, tra i quali, in particolare, **il finanziamento concesso per l'intervento di “Social Housing”, da realizzarsi su ulteriori lotti di proprietà degli attuatori privati;**

che in data 29/06/2021 è stata presentata istanza novativa per l'attuazione del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" da parte del soggetto attuatore dell'Unità N. 2 (Società Agoracinque Società Consortile a r.l.), acquisita agli atti del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana al prot. 370753 del 02/12/2021;

che in data 22/04/2022 è stata presentata istanza novativa per l'attuazione del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" da parte del soggetto attuatore dell'Unità N. 1 (Società Unioncasa Soc. Coop. a r.l.), acquisita agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana al prot. 142771 del 22.04.22, integrata in data 29.06.22 con prot.n. 0240167;

che, con **deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 05/04/2023 è stato approvato il PUA - Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PPIP) relativo al comparto denominato "EX MERCATO BESTIAME"-** Zona Elementare n. 880, aree 01 e 04, posto in Modena tra strada Canaletto Sud, viale del Mercato e viale Marcello Finzi, in variante agli strumenti urbanistici comunali, precedentemente ri-adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 29/09/2022, ed efficace dal 26/04/2023, data di pubblicazione sul BURERT n. 108 dell'Avviso di avvenuta approvazione;

che le previsioni normative del nuovo PUA, al fine di rendere sostenibili gli interventi dal punto di vista economico-finanziario, consentono esplicitamente modifiche relative alla ripartizione delle quote di edilizia residenziale sociale (ERS) tra edilizia sovvenzionata, convenzionata, agevolata e Social Housing, in forza di eventuali accordi e/o intese specifiche concordate con gli Enti finanziatori, ove si rispettino i parametri urbanistici definiti;

che in data 28/12/2023 a ministero notaio dr. Aldo Barbatì sono state stipulate le due convenzioni urbanistiche, per l'attuazione del Piano "Ex Mercato Bestiame", rispettivamente dell'Unità 1, rep.46563/16188 e dell'Unità 2, rep.46565/16189, registrata e trascritta a Modena il 15/01/2024 rispettivamente al n. 839 serie 1T e al n. 963 Part.;

che in particolare, nella Convenzione dell'Unità 2 rep.46565/16189, all'art. 16 sono stabiliti i tempi previsti per la realizzazione degli alloggi di Social housing ed edilizia convenzionata, fissati i anni 4 dalla data di stipula della Convenzione in parola, fatti salvi obblighi più restrittivi dovuti a programmi di cofinanziamento pubblici;

che le aree di intervento cui fanno riferimento le previsioni di PUA relative ai 70 alloggi in Social housing, fruienti dei fondi di cui al succitato “Bando periferie”, sono di proprietà della Società Agoracinque e identificate al foglio 94, mappali 196, 197, 199, 200, 201, 174, 153, 175, 208, 209, 210, 211, 167, tenendo inoltre conto di quanto già definito all'art. 11- RICOMPOSIZIONE FONDIARIA - AREE OGGETTO DI PERMUTA della citata Convenzione Urbanistica (rep n. 46563/16188) tra Comune di Modena e Soggetti Attuatori (tra i quali Agoracinque) le ulteriori aree di intervento sono identificate al foglio 94 mappale 192 parte ed al foglio 88 mappale 190 parte (proprietà del Comune di Modena e previsto oggetto di permuta a favore di Agoracinque);

considerato

che la società Agoracinque ha presentato una istanza, posta agli atti del Settore Pianificazione e Gestione del territorio al prot. n° _____ del _____ per addivenire alla stipula di una convenzione per la realizzazione di un complesso edilizio di complessivi n° 70 *alloggi di housing sociale, destinati alla assegnazione in godimento/locazione a termine per un periodo non inferiore a 8 anni decorrenti dalla data di assegnazione in locazione/godimento di ciascun alloggio;*

che gli alloggi da realizzarsi rientrano nella definizione di “*alloggio sociale*” di cui al comma 2 art. 1 del Decreto Ministeriale 22 aprile 2008, in particolare ai sensi del comma 3 del medesimo articolo che prevede “*Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà*”;

che la proposta presentata, è stata opportunamente integrata e adattata secondo le indicazioni degli uffici comunali, per essere inserita in un quadro di interesse pubblico finalizzato a fornire soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato;

che la tipologia di intervento proposta è compatibile con i finanziamenti di cui al *Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia* istituito con L. n. 208 del 28/12/2015, di cui alle premesse;

che il presente atto è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n° 267/2000;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

TITOLO I

OGGETTO DELLA CONVENZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE

ART. 1 - Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - Oggetto della convenzione

L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la costruzione di un complesso edilizio di n° 70 alloggi di *Social Housing* (edilizia sociale in affitto) destinati all'assegnazione in locazione a termine per un periodo non inferiore a 8 anni decorrenti dalla data di assegnazione in locazione/godimento di ciascun alloggio.

Le unità immobiliari di cui alla presente Convenzione sono da considerarsi alloggi sociali ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 aprile 2008 e del successivo art. 10 del D.L. 47/2014, convertito in L. n.80/2014.

ART. 3 - Identificazione delle aree

Le aree oggetto di intervento, di proprietà del concessionario, sono poste in Modena, giusta le risultanze del tipo frazionamento Prot. n. _____, approvato dall'Agenzia delle Entrate di Modena – Ufficio del Territorio in data _____, risultano censite al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Modena al Foglio 94

- mappali _____

ART. 4 - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

1. Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare n. 2 edifici residenziali denominati **edifici 7 e 8** sul lotto 2a, e n° 2 edifici denominati 9 e 10 sul lotto 2b per complessivi n. 70 alloggi e relative pertinenze. (rif. ALLEGATO 1 - Schema planimetrico di riferimento).

Gli edifici saranno realizzati in conformità ai relativi titoli abilitativi e nei termini indicati al successivo art. 6.

2. Le caratteristiche degli edifici e degli alloggi sono illustrate nella documentazione tecnica ed economica, depositata presso il Settore Pianificazione e Gestione del territorio del Comune di Modena al prot. n. _____ del _____.

Tale documentazione, depositata prima del ritiro del titolo edilizio, è costituita dai seguenti elaborati:

a) Relazione illustrativa dell'intervento;

- b) Elaborati del progetto edilizio;
- c) Capitolato descrittivo delle opere edili, impiantistiche e delle sistemazioni esterne con relativo computo metrico estimativo;
- d) Cronoprogramma dei lavori;
- e) Quadro economico contenente le indicazioni dei costi relativi alle singole componenti il prezzo unitario medio al mq. di SV (modello E1);
- f) Prospetto dei prezzi unitari e a corpo delle singole unità immobiliari e relative pertinenze (modello E2) con l'indicazione dei canoni da applicarsi;
- g) Prospetto dimostrativo delle superfici vendibili di ciascuna unità immobiliare e relative pertinenze (modello E3).

3. Il Soggetto attuatore ha la facoltà di modificare gli abbinamenti agli alloggi dei posti auto e delle autorimesse definite nei prospetti di cui alle precedenti lettere f) e g).

In tal caso dovrà aggiornare i modelli di cui sopra e depositarli presso il Settore Pianificazione e Gestione del territorio.

4. Il concessionario dovrà realizzare gli alloggi sociali nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando fonti energetiche alternative.

Il concessionario potrà apportare varianti al progetto preliminare di cui al precedente comma 2, lettera b), che non comportino variazione della superficie complessiva nei limiti stabiliti all'art. 10.

Inoltre, dovrà:

- assicurare un mix tipologico degli alloggi in termini di superficie e distribuzione tale da garantire in ogni edificio un giusto equilibrio di *alloggi bilocali, trilocali, quadrilocali*;
- per ciascun edificio garantire le dotazioni minime previste dalla normativa di PUA;
- prevedere locali comuni destinati ad attività funzionali e sociali, definibili come **servizi integrativi per l'abitare**, aventi superfici minima non inferiore a 2 mq. per alloggio al netto di un servizio igienico.

Tali locali saranno, in via prevalente, dedicati ai residenti, ma anche aperti ai non residenti allo scopo di favorire la creazione di reti sociali e rapporti di condivisione.

La gestione dei suddetti spazi comuni e i relativi oneri sono a carico delle Parti concessionarie e loro aventi causa.

ART. 5 - Condizioni per rilascio dei titoli edilizi - Presentazione Segnalazione Certificata di conformità edilizia e agibilità degli edifici

In conformità a quanto previsto all'art. 10, comma 2, della convenzione Rep. n. 46563/16188 del 28/12/2023, a ministero notaio dr. A. Barbat, ciascun permesso di costruire relativo agli edifici da realizzare deve contenere le seguenti condizioni:

- a) obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- b) divieto, a carico del titolare del permesso di realizzare di accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione. La possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con gli uffici tecnici comunali.

Il ritiro del/i Permesso/i di costruire è in ogni caso subordinato:

- all'avvenuta stipula della presente convenzione;
- al rilascio del permesso di costruire relativo al progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e dotazioni ecologico-ambientali;
- al rilascio del permesso di costruire relativo al progetto delle attrezzature e spazi collettivi;
- all'avvenuta presentazione del frazionamento, se necessario, con l'identificazione delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, per attrezzature e spazi collettivi e dei lotti edificabili.

La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità degli edifici è subordinata:

- a) all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, energia elettrica in bassa tensione, rete del gas e telefonica;
- b) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;
- c) alla realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), dotazioni ecologico-ambientali e attrezzature e spazi collettivi (U2), funzionali al fabbricato e all'unità di intervento, comprese la viabilità di accesso e i parcheggi pertinenziali e pubblici;
- d) all'avvenuta costituzione di serviti di pubblico passaggio sulle aree porticate e non, come previsto dall'art. 18 della convenzione urbanistica sopracitata.

ART. 6 - Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori devono essere avviati entro 15 mesi dalla sottoscrizione della succitata Convenzione urbanistica dell'Unità 2 rep.46565/16189 e devono essere ultimati, secondo l'art.16 della medesima Convenzione, entro 4 anni dalla stipula della medesima convenzione.

Eventuali proroghe non comporteranno alcuna rivalutazione del costo di costruzione.

ART. 7 - Opere di urbanizzazione

Il Soggetto attuatore eseguirà a sua cura e spese, a scompto totale o parziale, le opere di urbanizzazione afferenti all'unità di attuazione 2 del comparto secondo quanto previsto dal progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e dotazioni ecologico-ambientali (U1) e dal progetto delle attrezzature e spazi collettivi (U2).

Gli obblighi e le modalità dello scompto degli oneri sono disciplinati dall'art. 12 della convenzione urbanistica Rep. n. 46563/16188 del 28/12/2023.

ART. 8 - Corresponsione del contributo di costruzione

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione sarà corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali al momento del rilascio del titolo edilizio.

2. Il costo di costruzione non è dovuto per l'edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 32, comma 3, della L.R. n 15/2013.

ART. 9 - Determinazione delle componenti del costo dell'intervento

Il costo di realizzazione complessivo dell'intervento, riferito alla superficie complessiva (SU+60%Snr) è pari ad **euro _____**, al netto dell'IVA di legge e di ogni altro onere fiscale.

Esso è costituito dalle seguenti voci:

- a) valore dell'area e delle opere di urbanizzazione afferenti alla realizzazione dell'intervento;
- b) costo di costruzione come valore dell'intervento risultante da computo metrico estimativo asseverato;
- c) spese tecniche e di progettazione;
- d) spese generali, quali oneri promozionali e commerciali, oneri finanziari, allacciamenti ai pubblici servizi, polizze (CAR e Postuma decennale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 122/2005 con estensione alle impermeabilizzazioni delle coperture, pavimenti, rivestimenti, intonaci), certificazioni di legge (energetica, impianti, etc.), eventuali spese di intermediazioni per la locazione degli alloggi.

Eventuali ritardi nell'esecuzione dell'intervento non imputabili all'Amministrazione Comunale non comporteranno alcuna rivalutazione del costo complessivo di realizzazione.

ART. 10 - Prezzo medio iniziale delle unità immobiliari alla data di fine lavori

Il prezzo massimo di cessione unitario delle singole unità immobiliari e relative pertinenze non potrà essere superiore a quello offerto con l'asta ad unico incanto per l'alienazione delle aree del comparto ex Mercato Bestiame, di cui alla Deliberazione della Giunta comunale n.233 del 25 marzo 2002, opportunamente aggiornati sulla base dei parametri fissati e dei criteri definiti negli schemi di convenzione tipo, di cui alla determinazione dirigenziale del dirigente responsabile del Settore Risorse finanziarie e patrimoniali del Comune di Modena n.2839 del 24/12/2002.

Il prezzo medio degli alloggi viene determinato in euro **_____**, riferito al mq. di superficie complessiva (SU+60%Snr), che risulta essere complessivamente pari a mq. **_____** per i 70 alloggi in parola (Su uguale o inferiore a quella massima di PUA, pari a mq 4900).

Detto prezzo è da considerarsi omnicomprensivo di ogni onere concernente la realizzazione del fabbricato finito in ogni sua parte e completo delle certificazioni e asseverazioni previste per legge.

Fermo restando il ricavo massimo totale riportato nel quadro economico di cui al comma 2, lettera e), del precedente art. 4, il prezzo medio unitario delle unità immobiliari, e relative pertinenze, potrà variare entro un limite di +/- 5% rispetto al prezzo medio iniziale convenzionato, in funzione delle differenze qualitative o di posizione delle unità immobiliari medesime, quali: presenza di scale interne, piano, orientamento, affaccio, esposizione, altri parametri. Tali variazioni dovranno essere adeguatamente motivate e rappresentate entro la data di stipula del presente atto.

Il prezzo medio iniziale così determinato, al netto di IVA di legge, resterà fisso ed invariabile fino alla data di fine lavori. Il soggetto attuatore potrà in fase esecutiva apportare migliorie alle unità immobiliare senza incrementi di prezzi.

ART. 11 - Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

Allo scadere del vincolo locativo o in caso di cessione del patrimonio ai sensi del successivo art. 17, il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

- 1) *aggiornamento, con frequenza annuale, del prezzo iniziale dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione;*
- 2) *riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno;*
- 3) *aggiunta del valore delle spese documentate per eventuali opere di miglioria di cui alle lettere b), d), f), dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013, aggiornate in base ai criteri di cui al precedente punto 1).*

Art. 12 – Contributo e modalità di erogazione

Gli interventi oggetto del presente atto saranno cofinanziati con risorse di cui al *Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia* istituito con L. n. 208 del 28/12/2015 per un importo pari a **euro 3.000.000,00** (euro tremila,00).

Il finanziamento ai concessionari potrà essere erogato, previo incasso da parte del Comune di Modena delle somme assegnate, secondo le modalità di cui all'articolo 6 della convenzione stipulata in data 06/03/2017 tra il Comune di Modena e la Presidenza del Consiglio dei Ministri. Contestualmente all'erogazione dei contributi, i concessionari dovranno presentare una garanzia fideiussoria di pari importo, rilasciata da un primario istituto (bancario o assicurativo) in ambito nazionale, ovvero rilasciata da intermediari finanziari iscritti negli appositi elenchi e autorizzati dalla Banca d'Italia al rilascio di fideiussioni ai sensi dell'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i.

Art. 13 - Modalità di monitoraggio del progetto

Allo scopo di relazionare alla Presidenza del Consiglio dei Ministri lo stato di avanzamento del progetto cofinanziato, le parti concessionarie si obbligano a comunicare tutte le informazioni necessarie richieste e a porre in essere qualsiasi attività necessaria per consentire al Comune di Modena la verifica, anche a campione, delle opere e dei servizi realizzati.

TITOLO II

NORME RELATIVE AGLI ALLOGGI DURANTE IL PERIODO DI VIGENZA DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE

Art. 14 - Vincolo di destinazione

Gli alloggi oggetto della presente convenzione sono destinati **alla locazione a termine per otto anni dalla data di assegnazione in locazione/godimento di ciascun alloggio;**.

Decorso il periodo di destinazione alla locazione, gli alloggi di cui al presente Titolo II saranno assoggettati alle norme previste al Titolo III della presente convenzione.

Non è previsto lo svincolo anticipato del termine locativo ai sensi del Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018.

ART. 15 - Requisiti soggettivi dei conduttori degli alloggi e procedura di evidenza pubblica

1. Gli alloggi del presente titolo possono essere concessi in locazione/godimento a persone fisiche in possesso dei seguenti requisiti soggettivi previsti dal *Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018:

- essere cittadini italiani o in possesso di altra condizione equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
- avere residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Modena;
- essere in possesso dei requisiti di moralità;
- essere in condizioni di impossidenza.

E' richiesto, inoltre, il requisito del valore ISEE del nucleo familiare compreso tra euro 12.500 ed euro 30.000, da possedere al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

Tutti i requisiti dovranno essere posseduti alla data di stipula del contratto di locazione o assegnazione in godimento dell'alloggio.

Il possesso di detti requisiti dovrà riguardare chiunque abiti l'alloggio e dovrà essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt.li 46 e 47 del DPR 445/2000.

2. Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento Edilizia Convenzionata e Agevolata di cui sopra, che si intende qui integralmente richiamato, al fine di assicurare la trasparenza e l'evidenza pubblica delle procedure di locazione anche in relazione ai predetti requisiti, si specifica che il soggetto attuatore dovrà sottoporre agli uffici competenti, per la necessaria validazione, il testo dell'avviso pubblico e le modalità di pubblicità ai fini dell'individuazione e selezione dei conduttori.

ART. 16 - Determinazione del canone di locazione/godimento

1. Il canone di locazione degli alloggi è calcolato secondo le modalità dell'art. 2, comma 3, della L. 431/98, in conformità agli accordi territoriali vigenti al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

Tale canone (al netto di iva di legge e di ogni altro onere fiscale) non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.

Non potranno essere richiesti ai conduttori oneri per la gestione amministrativa e sociale dei servizi integrativi all'abitare.

I conduttori degli alloggi dovranno tuttavia contribuire alle spese necessarie per l'attivazione di specifici servizi in proporzione all'effettivo utilizzo degli stessi.

2. Il Concessionario non potrà pattuire canoni di locazione superiori a quelli risultanti dagli atti di determinazione dei canoni rilasciati dall'Amministrazione comunale.

3. Scaduto il vincolo di destinazione alla locazione, gli alloggi di cui al presente atto saranno assoggettati alle norme di cui al Titolo III del presente atto.

Art. 17 - Vendita del patrimonio immobiliare durante la vigenza del vincolo

Durante tutto il periodo di vigenza del vincolo di destinazione alla locazione è consentita la vendita in blocco degli alloggi a soggetti giuridici che, in via principale o sussidiaria, svolgono un'attività diretta a dare in locazione edifici abitativi.

E' considerata vendita in blocco la contestuale cessione, a favore di un unico acquirente, dell'intero edificio o di un corpo scala dell'edificio destinato a locazione a termine.

In tal caso, il concessionario subentrante dovrà garantire la prosecuzione dei contratti di locazione fino a scadenza, rinunciando, sin da ora, alle facoltà di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), e) e g) della legge n. 431/1998, per tutto il periodo di destinazione alla locazione.

Il corrispettivo per la vendita in blocco degli alloggi medesimi dovrà essere determinato ai sensi dei precedenti artt. 10 e 11.

TITOLO III

NORME SPECIFICHE PER GLI ALLOGGI NON PIU' SOGGETTI AL VINCOLO DI DESTINAZIONE ALLA LOCAZIONE

ART.18 - Modalità di vendita degli alloggi e procedure di evidenza pubblica

1. Scaduto il vincolo di destinazione di cui al precedente art. 14, il concessionario potrà alienare le singole unità immobiliari a soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 19.

2. Ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Edilizia Convenzionata e Agevolata di cui sopra, che si intende qui integralmente richiamato, al fine di assicurare la trasparenza e l'evidenza pubblica delle procedure di vendita anche in relazione ai predetti requisiti, si specifica che il soggetto attuatore dovrà sottoporre agli uffici competenti, per la necessaria validazione, il testo dell'avviso pubblico e le modalità di pubblicità ai fini dell'individuazione e selezione degli acquirenti.

3. La Parte concessionaria si impegna a rilasciare ai promissari acquirenti apposite ricevute attestanti l'avvenuto versamento degli acconti sul prezzo, nonché le fideiussioni di legge previste a garanzia dei versamenti effettuati, così come disciplinato dall'art. 9 del "Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata" approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 33/2018. In particolare, il soggetto attuatore dovrà inviare al Comune i preliminari d'acquisto registrati, nonché la fideiussione prevista dall'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i., entro 30 giorni dalla registrazione; la fideiussione dovrà essere bancaria o assicurativa (primario istituto in ambito nazionale) o rilasciata da intermediari finanziari iscritti negli appositi elenchi e autorizzati dalla Banca d'Italia al rilascio di fideiussioni ai sensi dell'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i.

4. Il soggetto attuatore potrà alienare le unità immobiliari oggetto della presente convenzione nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- ✓ richiedere al Comune di Modena – Settore Pianificazione e Gestione del territorio, la determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari, consegnando:

1. copia delle planimetrie con indicazione delle superfici delle varie unità immobiliari e relative

pertinenze;

2. modelli E1, E2 ed E3, eventualmente aggiornati, recanti l'indicazione del prezzo unitario e a corpo di cessione.

- ✓ pattuire un prezzo di cessione non superiore a quello determinato dal Comune di Modena secondo i criteri in precedenza specificati;
- ✓ allegare gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione agli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari;
- ✓ riportare negli atti di trasferimento le clausole di cui al successivo art. 20;
- ✓ comunicare al Comune di Modena, entro 60 giorni dalla stipula, gli estremi degli atti di compravendita.

Il Comune di Modena rilascerà la determinazione dei prezzi massimi di cessione entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

ART. 19 - Requisiti soggettivi degli acquirenti degli alloggi

1. Possono acquistare la proprietà gli acquirenti e i componenti il suo nucleo familiare in possesso dei seguenti requisiti soggettivi, previsti dal Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018:

- essere cittadini italiani o in possesso di altra condizione equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
- avere residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Modena;
- essere in condizioni di impossidenza;
- essere in possesso dei requisiti di moralità.

E' richiesto, inoltre, il requisito del valore ISEE del nucleo familiare compreso tra euro 12.500 ed euro 45.000, da possedere al momento della stipula dell'atto di acquisto dell'immobile.

Il possesso dei predetti requisiti dovrà essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt.li 46 e 47 del DPR 445/2000.

I requisiti soggettivi dovranno essere posseduti al momento della stipula dell'atto di acquisto dell'immobile.

Ai fini del presente articolo, si considera nucleo familiare la famiglia composta dall'acquirente e da coloro che risiedono stabilmente l'alloggio.

Il possesso di detti requisiti dovrà riguardare chiunque, durante la vigenza dei termini convenzionali, abiti l'alloggio (acquirenti e suoi conviventi).

2. L'acquirente non potrà vendere l'unità immobiliare per almeno 5 anni e dovrà risiedervi per il medesimo tempo dalla data di stipula dell'atto di acquisto.

3. Gli alloggi di cui alla presente convenzione possono essere venduti solo a persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale nel campo immobiliare, fatta salva la facoltà di alienare una o più delle unità immobiliari ad Associazioni ed Enti del terzo settore, iscritti nel registro unico nazionale di cui al D.Lgs n. 117/2017: "Codice del terzo settore a norma dell'art. 1 comma 2 lett.b della L. 6 giugno 2016 n. 106". La vendita a favore di tali soggetti dovrà essere previamente autorizzata con Deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 20 - Clausole da inserire per esteso negli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari

Tutti i rogiti aventi ad oggetto le unità immobiliari da vendere singolarmente, compresi i rogiti che saranno stipulati dai successivi aventi causa, dovranno riportare per esteso, in un'apposita sezione, la presente disposizione e le seguenti clausole (dal n. 1 al n. 8); la clausola n° 2 potrà essere omessa a partire dal secondo trasferimento della proprietà dell'alloggio;

1) La Parte alienante dichiara e la Parte acquirente dà atto di conoscere che l'immobile di cui alla presente compravendita è costruito in regime di edilizia convenzionata, con scadenza al (La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 20 a partire dalla Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità) ed è disciplinato da apposita convenzione stipulata tra il Comune di Modena e, con sede a, in data, repertorio n., a ministero, dott., trascritta il, al n. Part.

All'uopo la Parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare la suddetta convenzione e, in particolare, le clausole e le condizioni tutte contenute nella presente sezione.

2) Fino alla scadenza del quinto anno dalla data di stipula del rogito di compravendita è fatto obbligo al proprietario di abitare l'alloggio personalmente, fatta salva l'autorizzazione del Comune di Modena per sopravvenuti e comprovati motivi. Il proprietario è tenuto a trasferire la propria residenza presso l'alloggio acquistato entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di acquisto.

3) Fatto salvo quanto sopra stabilito, in caso di compravendita dell'unità immobiliare dovranno osservarsi le seguenti disposizioni.

a) L'acquirente dell'alloggio dovrà essere in possesso dei requisiti di seguito elencati:

= avere cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata prevista dalla legislazione vigente;

= avere residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Modena;

= essere in condizioni di impossidenza, secondo quanto previsto all'art. 4 del Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018;

= essere in possesso dei requisiti di moralità, secondo quanto previsto all'art. 2 del Regolamento sopra citato. Il possesso dei predetti requisiti dovrà essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt.li 46 e 47 del DPR 445/2000.

Ai fini della presente clausola si considera nucleo familiare la famiglia composta dall'acquirente e da coloro che risiedono stabilmente nell'alloggio.

b) L'alloggio, oggetto della presente compravendita, potrà essere venduto solo a persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale nel campo immobiliare, ovvero a Associazioni ed Enti del terzo settore, iscritti nel registro unico nazionale di cui al D.gls n. 117/2017: "Codice del terzo settore a norma dell'art. 1, comma 2, lett. b, della L. 6 giugno 2016, n. 106". La vendita a favore di detti soggetti dovrà essere previamente autorizzata con Deliberazione della Giunta Comunale.

c) Prima della stipula del contratto di compravendita dovrà essere richiesto al Comune di Modena apposito atto di determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, che verrà rilasciato entro il termine di 60 giorni.

Tale prezzo sarà stabilito sommando al valore precedentemente determinato dal Comune di Modena i costi sostenuti per le opere di miglioria, eventualmente apportate e debitamente documentate, aggiornati con frequenza annuale in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale dalla data di fine lavori alla data della richiesta.

In caso di ritardo nella pubblicazione dell'indice ISTAT di cui sopra l'inizio e la fine del periodo di riferimento saranno opportunamente retrodatati al fine di mantenere invariata la durata del periodo stesso.

Il suddetto prezzo massimo di cessione sarà diminuito applicando un coefficiente di deprezzamento per vetustà determinato, in base all'età dell'edificio, di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno.

Per il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare non dovrà essere pattuito un prezzo superiore a quello fissato dal Comune di Modena nell'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione.

d) Al contratto di compravendita dovrà essere allegato l'atto suddetto.

e) Entro 90 giorni dalla stipula dovranno essere comunicati al Comune di Modena (Settore Pianificazione e Gestione del territorio) gli estremi del rogito di compravendita.

4) Fatto salvo quanto previsto alla clausola n. 2, in caso di locazione dell'unità immobiliare, per tutta la durata della presente convenzione, dovranno essere adempiuti i seguenti obblighi.

a) Dovrà essere richiesto al Comune di Modena apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando, contestualmente, le generalità del futuro conduttore.

b) Il Comune di Modena, con tale atto, fisserà il canone annuo massimo di locazione di ciascun alloggio in misura non superiore a quanto previsto dall'art. 2, comma 3, della L. n. 431/98.

Il canone determinato dal Comune non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.

Le aggiuntive spese condominiali dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.

c) Il locatore non dovrà esigere un canone superiore a quello fissato dal Comune di Modena nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione di cui alla precedente lettera a). Potrà comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella sopra indicata.

Le uniche somme che il locatore potrà esigere dal conduttore in via anticipata sono quelle da versare a titolo di cauzione a norma dell'art.11 della L. n. 392/1978.

d) L'aggiornamento del canone di locazione potrà avvenire a scadenze annuali in misura non superiore al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi nell'anno precedente.

Alle medesime scadenze, il locatore, che abbia effettuato sull'immobile opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, potrà chiedere al Comune la rideterminazione del canone massimo consentito.

e) Al contratto di locazione dovrà essere allegato l'atto di determinazione del canone massimo di locazione rilasciato dal Comune di Modena.

f) Il contratto di locazione dovrà riportare la seguente clausola: "è fatto divieto al conduttore di sublocare l'unità immobiliare locata, pena la risoluzione di diritto del contratto".

g) In caso di inosservanza del divieto di sublocazione, di cui alla precedente lettera f), dovrà essere fatta valere la risoluzione del contratto di locazione, inviando comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata A/R o PEC, al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Modena.

- h) Il proprietario dovrà inviare al Comune di Modena copia del contratto stipulato entro tre mesi dalla data di registrazione.
- i) Il proprietario dovrà inviare al Comune di Modena ogni atto avente ad oggetto eventuali modifiche del contratto di locazione stipulato entro 30 giorni dalla data di registrazione.
- l) il conduttore deve essere in possesso dei requisiti di moralità di cui alla successiva clausola n. 7. Il possesso dei predetti requisiti dovrà essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt.li 46 e 47 del DPR 445/2000, da produrre all'Amministrazione comunale
- m) Alternativamente a quanto stabilito alla precedente lettera l), l'alloggio potrà essere offerto in locazione a "Agenzia casa" o, direttamente, al Comune. in questi casi il canone massimo di locazione non potrà superare quello definito dagli Accordi territoriali vigenti, ridotto del 20%, e il proprietario potrà usufruire delle agevolazioni fiscali IMU, nella misura stabilita dall'Amministrazione comunale
- n) Per tutto quanto non previsto dal presente atto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

5) – Nullità: Ogni singola pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione delle unità immobiliari, è nulla per la parte eccedente. La parte che ha percepito cifre superiori al dovuto dovrà restituirle, rispettivamente, all'acquirente e al conduttore.

6)- Sanzioni pecuniarie:

- a) In caso di inosservanza dell'obbligo di pattuire corrispettivi di compravendita superiori a quelli stabiliti dal Comune di Modena, sarà applicata una sanzione determinata in misura pari al 10% del prezzo massimo di cessione calcolato alla data di accertamento della violazione.
- b) In caso di inosservanza dell'obbligo di pattuire canoni di locazione superiori a quelli stabiliti dal Comune di Modena, sarà applicata una sanzione determinata in misura pari al 10% del canone annuo percepito, moltiplicato per il numero delle annualità trascorse dalla stipula del contratto.
- c) La mancata richiesta al Comune dell'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione o del canone massimo di locazione comporterà l'applicazione della sanzione pecunaria pari al 5% del prezzo o del canone, determinati alla data dell'accertamento della violazione.
- d) La mancata comunicazione al Comune di Modena degli estremi del rogito di compravendita o la mancata produzione della copia del contratto di locazione stipulato comporterà l'applicazione della sanzione pecunaria di € 500,00;
- e) La mancata produzione delle dichiarazioni sostitutive attestanti il possesso dei requisiti di moralità e possidenza comporterà l'applicazione della sanzione di € 1000,00.
- f) La vendita dell'immobile o la locazione stipulate con persone prive dei requisiti soggettivi richiesti (moralità e/o possidenza) comporterà l'applicazione di una sanzione determinata in misura pari al 10% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare compravenduta o locata.
- g) La vendita dell'immobile prima del decorso di 5 anni dalla stipula del rogito di compravendita, in assenza di autorizzazione comunale, e la mancata occupazione dell'immobile per un periodo superiore a 2 anni comporteranno, ciascuna, l'applicazione di una sanzione pecunaria determinata in misura pari al 10% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare.
- h) il mancato trasferimento della residenza presso l'alloggio entro sei mesi dalla data dell'acquisto comporterà l'applicazione della pena pecunaria determinata in misura pari al 2% del prezzo massimo di cessione dell'alloggio stesso, determinato alla data di accertamento della violazione.
- 7) L'attività di controllo circa il rispetto delle presenti clausole sarà esercitata dal Comune di Modena ai sensi degli art.li 6, 7, 8, 9 e 10 della Legge n. 241/1990, e sue successive mm. e ii., e del vigente Regolamento comunale sull'attività e sui procedimenti amministrativi.
- 8) Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente atto, si rinvia ai contenuti del Regolamento per l'edilizia Convenzionata e Agevolata approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33/2018 e ss.mm.

TITOLO IV
DURATA - SANZIONI - VARIE

ART. 21 - Durata della convenzione

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di **anni 20** a partire dalla Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento di una penale pari al 10% del prezzo complessivo di realizzazione dell'intervento di cui al precedente articolo 9.

A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 24.

Trascorsi 5 anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile, i proprietari potranno esercitare il diritto di riscatto secondo le modalità stabilite dal "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie ed

eliminazione dei vincoli su immobili realizzati in edilizia convenzionata" approvato con deliberazione n. 73 del 24/11/2022 del Consiglio Comunale.

ART. 22 - Limiti al potere di disposizione del diritto di proprietà

Il Comune di Modena riconosce al concessionario la facoltà di alienare le aree oggetto della presente convenzione con i relativi diritti edificatori anche prima dell'avvenuta edificazione degli interventi residenziali solo a soggetti giuridici che, in via principale o sussidiaria, svolgono un'attività diretta a dare in locazione edifici abitativi. La vendita è consentita nella sua interezza ad un unico soggetto, ed è subordinata ad apposito atto autorizzativo del Comune di Modena.

ART. 23 - Sanzioni

1. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione ai sensi degli articoli precedenti nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente.
2. L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.
3. Fatto salvo quanto stabilito al precedente comma 1, l'inadempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione comporterà a carico del concessionario e dei suoi aventi causa l'applicazione delle sanzioni di cui al Regolamento per l'edilizia Convenzionata e Agevolata sopra richiamato.

ART. 24 - Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del concessionario e dei suoi aventi causa.

ART. 25 - Norme finali

Il Comune di Modena eseguirà controlli, anche a campione, circa l'osservanza delle clausole e condizioni contenute nella presente convenzione, per verificare la veridicità delle dichiarazioni rese a norma del D.p.r. n. 445/2000.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione, si rinvia ai contenuti del Regolamento per l'edilizia Convenzionata e Agevolata sopra richiamato.

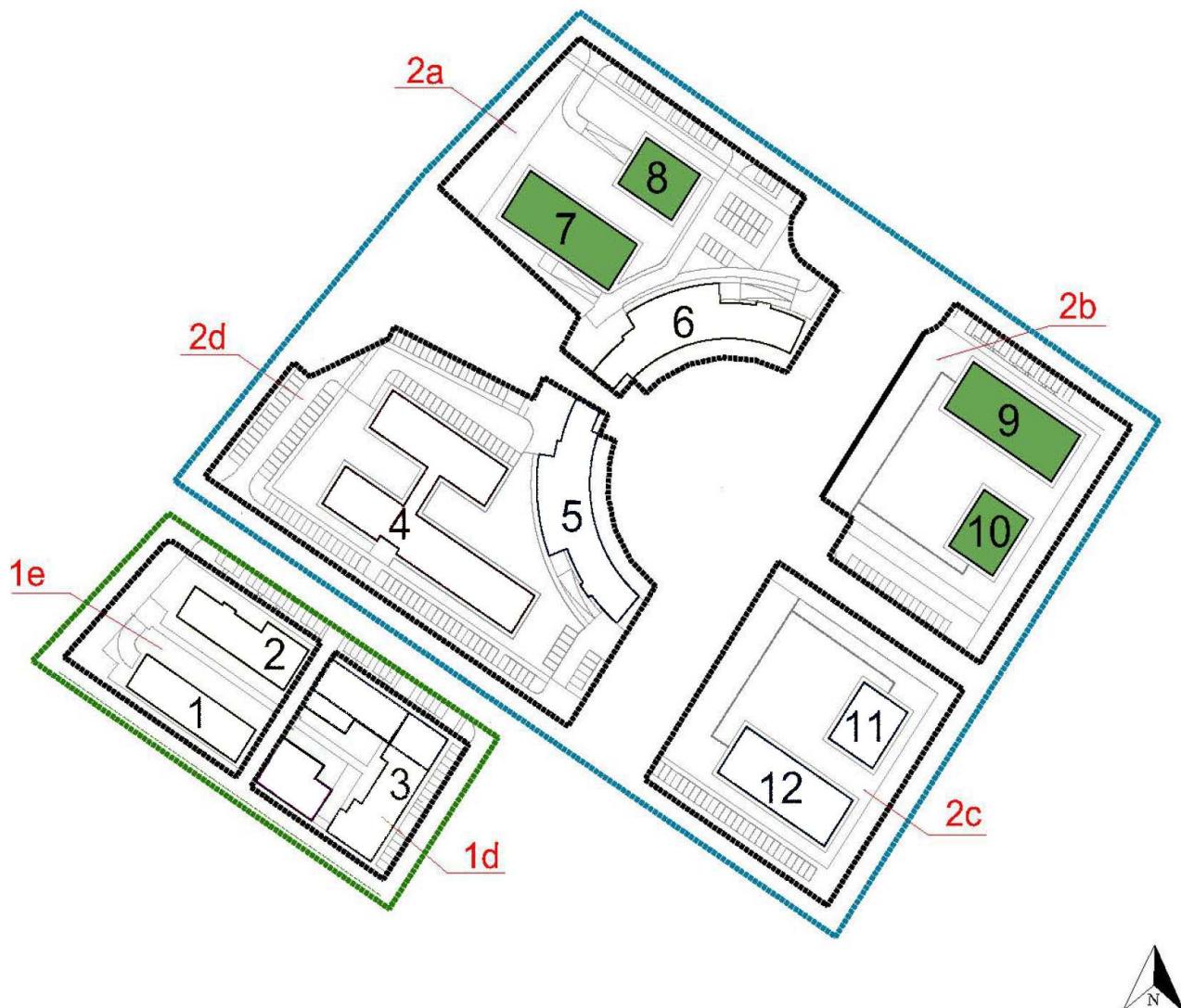
Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del concessionario.

Letto, confermato, sottoscritto.

Il Comune di Modena

Il Concessionario

ALLEGATO 1 - Schema planimetrico di riferimento - /0 alloggi Social housing, lotti 2a e 2b





COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE DI HOUSING SOCIALE DI ATTUAZIONE PRIVATA DESTINATO ALLA LOCAZIONE A TERMINE. UNITÀ DI ATTUAZIONE N. 2 - LOTTI 2A (EDIFICI 7 E 8) E 2B (EDIFICI 9 E 10), N.70 ALLOGGI - APPROVAZIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 919/2024, 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.;

Modena li, 15/03/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(CALVARESE GUIDO)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE DI HOUSING SOCIALE DI ATTUAZIONE PRIVATA DESTINATO ALLA LOCAZIONE A TERMINE. UNITÀ DI ATTUAZIONE N. 2 - LOTTI 2A (EDIFICI 7 E 8) E 2B (EDIFICI 9 E 10), N.70 ALLOGGI - APPROVAZIONE

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 919/2024.

Modena li, 15/03/2024

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE DI HOUSING SOCIALE DI ATTUAZIONE PRIVATA DESTINATO ALLA LOCAZIONE A TERMINE. UNITÀ DI ATTUAZIONE N. 2 - LOTTI 2A (EDIFICI 7 E 8) E 2B (EDIFICI 9 E 10), N.70 ALLOGGI - APPROVAZIONE

Si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 919/2024, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 18/03/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE DI HOUSING SOCIALE DI ATTUAZIONE PRIVATA DESTINATO ALLA LOCAZIONE A TERMINE. UNITÀ DI ATTUAZIONE N. 2 - LOTTI 2A (EDIFICI 7 E 8) E 2B (EDIFICI 9 E 10), N.70 ALLOGGI - APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 919/2024, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 18/03/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale