



COMUNE DI MODENA

N. 21/2024 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	GIACOBAZZI 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 LUGIA	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. 21

SCHEMI DI CONVENZIONE RELATIVI AGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA E CONVENZIONATA IN VENDITA, POSTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME". 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 in data 30/06/2003, acquisito agli atti dell'amministrazione comunale al prot. 90144/2003, è stato sottoscritto un Accordo di Programma, ai sensi della legge regionale n. 19/1998 "Norme in materia di riqualificazione urbana", precedentemente approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 76/2002 e deliberazione di Giunta Regionale n. 1830/2002;

- che il suddetto Accordo di programma è stato sottoscritto dalla Regione Emilia-Romagna, il Comune di Modena e un gruppo di cooperative di abitazione costituito da: Abitcoop - Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edificatrice Modena Casa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa Edilizia Unioncasa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edilizia Case Popolari Soc. Coop. a R.L. e Agoracinque Soc. Coop. a R.L..;

- che l'ambito territoriale interessato dal presente Accordo di Programma è quello individuato dal Comune con Deliberazione Consiliare n. 169 del 02/12/1999 e approvato dalla Regione Emilia-Romagna con Deliberazione di Giunta Regionale n. 163 del 08/02/2000, che al suo interno include

il comparto denominato “Ex Mercato Bestiame” nonché le aree interessate dagli interventi di cui al progetto “Qualità urbana, sicurezza e controllo sociale del territorio”;

- che successivamente, in data 22/10/2012 è stato sottoscritto un Accordo integrativo all'Accordo di programma sopracitato, precedentemente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/03/2012 e deliberazione di Giunta Regionale n.1082 del 30/07/2012;

- che l'Accordo Integrativo di cui al punto precedente è stato sottoscritto dalla Regione Emilia-Romagna, il Comune di Modena e un gruppo di cooperative di abitazione costituito da: Abitcoop - Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa Edilizia Unioncasa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edilizia Case Popolari Soc. Coop. a R.L. e Agoracinque Soc. Coop. a R.L.;

- che, successivamente e per le ragioni specificate in seguito le parti hanno approvato in conferenza di Programma, in data 11/03/2024 il Secondo Accordo integrativo all'Accordo di Programma e dell'Accordo di Programma, il cui verbale è stato acquisito agli atti del settore al protocollo n. 108433 del 14/03/2024 e depositato agli atti del settore;

- che il secondo Accordo integrativo all'Accordo di Programma in estrema sintesi, prevede che le risorse residue non ancora erogate ai soggetti attuatori siano allocate come di seguito descritto:

Interv.	Sogg. Attuat. (SA)	Stato di attuazione	Finanz. RER Complessivo da erogare al SA	Risorse finanziarie a carico dei SA (Soggetti Attuatori)
Edilizia agevolata Lotto A – Campolungo – Unità 1	Coop. Edilizia Unioncasa Soc. Coop. a r.l.	Alloggi agevolata in vendita da realizzare n. 17 (alloggi in vendita a prezzo calmierato)	€ 436.598,54	€ 3.163.401,46
Edilizia agevolata Lotto B – Piazza Centrale – Unità 2	Società Agoracinque S.Consortile. a r.l. + Insula S.r.l. (CMB)	Alloggi agevolata in vendita da realizzare n. 70 (alloggi in vendita a prezzo calmierato)	€ 1.804.878,92	€ 12,895,121.08
TOTALE			€ 2.241.477,46	€ 16,058,522.54

Premesso, infine:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 15/4/2004, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica relativo al comparto denominato “Ex Mercato Bestiame”, precedentemente adottato con propria deliberazione n. 24 del 25/3/2002;

- che in data 19/04/2005, con deliberazione di Giunta Comunale n. 222, è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a carico del Comune di Modena del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “Ex Mercato Bestiame” nell’ambito del programma di riqualificazione urbana;

- che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 420, è stata approvata la Variante al progetto definitivo sopracitato, delle opere di urbanizzazione a carico del Comune di Modena del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “Ex Mercato Bestiame”;

- 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 le 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;

Premesso, infine:

- che con deliberazione di consiglio comunale n. 39 del 14/06/2010, esecutiva ai sensi di Legge, 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. 24 del 25/3/2002;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 481 del 24/08/2010, 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 l'unità di attuazione 2 e la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi;

Dato atto:

- che l'area oggetto di intervento, denominata "Ex Mercato Bestiame" è stata inserita nella prima parte, Volume I, della Programmazione degli interventi per la fase transitoria, di cui alla Delibera di Indirizzo della L. R. n. 24/2017, Allegato A, capitolo 2.4 "Gli interventi per la città pubblica e di interesse pubblico", specificato nel capitolo 2.4.4 "Variante al Piano Particolareggiato dell'Ex Mercato Bestiame", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2018;

- che il Comune di Modena, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b) e art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della Legge regionale n. 24/2017, ha provveduto con Deliberazione di Consiglio comunale n. 53 del 29/09/2022, alla ri-adozione, del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, denominato "Ex Mercato Bestiame", in variante agli Strumenti urbanistici comunali, posto in Modena, tra Strada Canaletto Sud, Viale del Mercato e Viale Marcello Finzi, che qui si intende integralmente richiamata;

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 05/04/2023, qui richiamata, è stato approvato, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b), art. 31 comma 2 lettera a), art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della Legge regionale 24/2017, il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame" in variante al Piano urbanistico comunale e relative convenzioni urbanistiche;

- che in data 28/12/2023 a ministero notaio dr. Aldo Barbati 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, regolarmente registrate e trascritte;

Considerato:

- che alla luce di quanto sopra, il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame" prevede, nelle aree soggette ad attuazione e comprese nel perimetro di comparto, la realizzazione di alloggi agevolati e convenzionati in vendita. Gli alloggi di edilizia

agevolata in vendita usufruiranno dei residui contributi Regionali come disciplinati dall'Accordo di Programma sottoscritto nel 2003 e successivamente integrato nel 2012 e nel 2024, come schematizzato nella tabella riportata in premessa;

- che gli alloggi di edilizia convenzionata in vendita non usufruiranno di contributi Regionali o Statali, in quanto non previsti; tuttavia, la loro attuazione, in quanto alloggi destinati alla cessione convenzionata a prezzo calmierato, dovrà avvenire in conformità alla normativa vigente in materia.

Considerato, inoltre:

- che, alla luce di quanto sopra esposto, per poter procedere con la realizzazione degli alloggi agevolati e convenzionati in vendita, ognuno dei soggetti attuatori dovrà stipulare con il Comune un'apposita convenzione edilizia finalizzata a garantire la corretta realizzazione dell'intervento;

- che gli schemi di convenzione sono stati opportunamente integrati e adattati, in ossequio alle norme e ai regolamenti vigenti e secondo le indicazioni degli uffici competenti, al fine di essere inseriti 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;

Dato atto dunque che, in ossequio alle previsioni di PUA vigente di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 05/04/2023 e alla relative convenzioni urbanistiche rep.46563/16188 (Unità 1) e rep.46565/16189 (Unità 2), sono stati messi a punto e condivisi con i soggetti attuatori gli schemi di convenzione, allegati e parti integranti della presente deliberazione, relativi alle seguenti previsioni:

- Sogg. Attuatore: Unioncasa S.Coop. - 17 alloggi edilizia agevolata in vendita e 6 alloggi convenzionata – Unità 1;

- Sogg. Attuatore: Agoracinque S.C. a r.l. - 35 alloggi edilizia agevolata in vendita – Unità 2;

- Sogg. Attuatore: Insula S.r.l. e CMB S.Coop promissario acquirente - 35 alloggi edilizia agevolata in vendita – Unità 2;

Valutato:

- che, alla luce di quanto sopra, gli schemi di convenzione predisposti e allegati al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, risultano completi di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione degli interventi;

- che è necessario procedere all'approvazione e successiva stipulazione delle convenzioni tra Comune e soggetti attuatori, allegate al presente atto come parte integrante e sostanziale;

Ritenuto pertanto di doverli approvare;

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;

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 degli Schemi di Convenzione edilizia, allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto, relativi alla realizzazione di alloggi di edilizia agevolata e convenzionata in vendita, per l'attuazione delle aree residenziali collocate nel perimetro del Comparto denominato "EX MERCATO BESTIAME";

- di dare atto:

= che alla stipulazione delle convenzioni con il Comune interverranno i legali rappresentanti delle società: Cooperativa Edilizia Unioncasa Soc. Coop. a r.l. con sede a Modena in via Emilia Ovest n. 101, Società INSULA S.r.l. In liquidazione, con sede a Carpi (MO) in via C. Pisacane n. 2 e Società C.M.B. Società Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi con sede a Carpi (MO) in via C. Marx n. 101, Agoracinqe Società Consortile a r.l. Con sede a Modena, Via Pietro Giardini 432;

= 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;

- 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

CONVENZIONE RELATIVA ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE DI ATTUAZIONE PRIVATA DESTINATO ALLA CESSIONE IN PROPRIETA' AGEVOLATA e CONVENZIONATA IN VENDITA

Unità di attuazione n. 1 – Lotto 1D – edificio 3

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

....., nato ailresidente inVian.il quale interviene in legale rappresentanza del Comune di Modena, 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, in seguito anche "*Comune*"

E

....., nato ailresidente inVian., in qualità di legale rappresentante della Società **Cooperativa UNIONCASA**, con sede a, Via n°, iscritta alla C.C.I.A.A. di al n. REA - C.F. e P.I., in seguito denominato **Soggetto attuatore o UNIONCASA**

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

Premesso:

- che in data 30/06/2003, acquisito agli atti dell'amministrazione comunale al prot. 90144/2003, è stato sottoscritto un Accordo di Programma, ai sensi della legge regionale n. 19/1998 "Norme in materia di riqualificazione urbana", precedentemente approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 76/2002 e deliberazione di Giunta Regionale n. 1830/2002;
- che il suddetto Accordo di programma è stato sottoscritto dalla Regione Emilia Romagna, il Comune di Modena e un gruppo di cooperative di abitazione costituito da: Abitcoop - Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edificatrice Modena Casa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa Edilizia Unioncasa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edilizia Case Popolari Soc. Coop. a R.L. e Agoracinq Soc. Coop. a R.L.;
- che l'ambito territoriale interessato dal presente Accordo di Programma è quello individuato dal Comune con Deliberazione Consiliare n. 169 del 02/12/1999 e approvato dalla Regione Emilia-Romagna con Deliberazione di Giunta Regionale n. 163 del 08/02/2000, che al suo interno include il comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" nonché le aree interessate dagli interventi di cui al progetto "Qualità urbana, sicurezza e controllo sociale del territorio";
- che successivamente, in data 22/10/2012 è stato sottoscritto un Accordo integrativo all'Accordo di programma sopracitato, precedentemente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/03/2012 e deliberazione di Giunta Regionale n.1082 del 30/07/2012;

Bozza convenzione UNIONCASA

- che l'Accordo Integrativo di cui al punto precedente è stato sottoscritto dalla Regione Emilia-Romagna, il Comune di Modena e un gruppo di cooperative di abitazione costituito da: Abitcoop - Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa Edilizia Unioncasa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edilizia Case Popolari Soc. Coop. a R.L. e Agoracinqe Soc. Coop. a R.L.;

che in data con deliberazione di Consiglio comunale n. _____ è stato approvato il Secondo Accordo integrativo all'Accordo di Programma, successivamente sottoscritto in data _____ e pubblicato sul BURERT n. _____ del _____;

Premesso inoltre:

che con deliberazione di consiglio comunale n. 46 del 15/4/2004, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica relativo al comparto denominato "Ex Mercato Bestiame", precedentemente adottato con propria deliberazione n. 24 del 25/3/2002;

che in data 19/04/2005, con deliberazione di Giunta Comunale n. 222, è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a carico del Comune di Modena del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame" nell'ambito del programma di riqualificazione urbana;

che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 420, è stata approvata la Variante al progetto definitivo sopracitato, delle opere di urbanizzazione a carico del Comune di Modena del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame";

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 le 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;

premesse infine :

che con deliberazione di consiglio comunale n. 39 del 14/06/2010, esecutiva ai sensi di legge, 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. 24 del 25/3/2002;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 481 del 24/08/2010, 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 l'unità di attuazione 2 e la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi;

dato atto:

che l'area oggetto di intervento, denominata "Ex Mercato Bestiame" è stata inserita nella prima parte, Volume I, della Programmazione degli interventi per la fase transitoria, di cui alla Delibera di Indirizzo della L. R. n. 24/2017, Allegato A, capitolo 2.4 "Gli interventi per la città pubblica e di

Bozza convenzione UNIONCASA

interesse pubblico", specificato nel capitolo 2.4.4 "Variante al Piano Particolareggiato dell'Ex Mercato Bestiame", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2018;

che il Comune di Modena, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b) e art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della Legge regionale n. 24/2017, ha provveduto con Deliberazione di Consiglio comunale n. 53 del 29/09/2022, alla ri-adozione, del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, denominato "Ex Mercato Bestiame", in variante agli Strumenti urbanistici comunali, posto in Modena, tra Strada Canaletto Sud, Viale del Mercato e Viale Marcello Finzi, che qui si intende integralmente richiamata;

che con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 05/04/2023, qui richiamata, è stato approvato, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b), art. 31 comma 2 lettera a), art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della Legge regionale 24/2017, il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame" in variante al Piano urbanistico comunale e relative convenzioni urbanistiche;

che in data 28/12/2023 a ministero notaio dr. Aldo Barbati 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, regolarmente registrate e trascritte;

che le aree oggetto di attuazione dell'Unità n. 1 ricomprese nel perimetro del comparto del Piano urbanistico attuativo denominato "Ex Mercato bestiame" risultano in proprietà della società Unioncasa, e sono identificate catastalmente al foglio: 94, mappali: 116, 118;

Dato atto inoltre:

che il *Secondo accordo integrativo all'Accordo di programma per la riqualificazione urbana del comparto "Ex Mercato bestiame"*, sottoscritto in data _____, definisce gli impegni dei soggetti sottoscrittori, i tempi di attuazione degli interventi e la rimodulazione dei finanziamenti regionali;

che il Secondo Accordo integrativo all'Accordo di Programma sopracitato, a cui integralmente si rimanda, in estrema sintesi, prevede che le risorse residue da erogare ai soggetti attuatori siano riassumibili come di seguito:

Interv.	Sogg. Attuat. (SA)	Stato di attuazione	Finanz. Regionale (RER)	Finanz. Complessivo da erogare al SA	Risorse finanziarie a carico dei SA (Soggetti Attuatori)
Edilizia agevolata Lotto A – Campolungo – Unità 1 Costruzione di n. 43 alloggi	Coop. Edilizia Unioncasa Soc. Coop. a r.l.	Alloggi agevolata in VENDITA da realizzare n. 17 (alloggi in vendita a prezzo calmierato)	€ 436.589,54	€ 436.598,54	€ 3.163.401,46
Edilizia agevolata Lotto B – Piazza Centrale – Unità 2 Costruzione di n. 70 alloggi	Società Agoracinque S.Consortile. a r.l + Insula S.r.l. (CMB)	Alloggi agevolata in VENDITA da realizzare n. 70 (alloggi in vendita a prezzo calmierato)	€ 1.804.878,92	€ 1.804.878,92	€ 12.895.121,08
TOTALE			€ 2.241.477,46	€ 2.241.477,46	€ 16.058.522,54

che pertanto, per i n. 17 alloggi di edilizia agevolata in cessione da realizzare a carico di

Bozza convenzione UNIONCASA

Unioncasa, è destinato un finanziamento a favore della società pari ad euro 436.598,54;

Considerato:

che la Cooperativa Unioncasa e il Comune di Modena hanno stipulato in data 04/04/2012 due convenzioni edilizie per disciplinare, rispettivamente la realizzazione sul lotto 1d (con riferimento al permesso di costruire n. 1976/2011) di n° 17 alloggi di edilizia agevolata in affitto a termine decennale e di n° 5 alloggi di edilizia convenzionata in vendita a prezzo calmierato, atti stipulati a ministero notaio Dr. A. Barbati, Rep. n. 39638/11802 e Rep. n. 39639/11803, regolarmente registrati e trascritti;

che la Cooperativa Unioncasa, alla luce di quanto sopra, ha presentato una istanza, posta agli atti del Settore Pianificazione e Gestione del territorio al Prot. n° _____ del _____, per addivenire alla stipula di una nuova convenzione, *che sostituisca integralmente entrambi gli atti di cui al punto precedente*, allo scopo di regolamentare il nuovo programma edilizio comprendente una quota di edilizia agevolata in proprietà per n° 17 alloggi, fruanti dei contributi regionali di cui in premessa (euro 436.589,54), e una quota di edilizia convenzionata in cessione a prezzi calmierati per massimo n° 6 alloggi, in ossequio e in conformità alle nuove previsioni di PUA;

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 il presente atto è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

TITOLO I

OGGETTO DELLA CONVENZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

ART. 1 - Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Le parti concordano che il presente atto sostituisce integralmente le convenzioni edilizie Rep. n. 39638/11802 e Rep. n. 39639/11803, entrambe stipulate in data 04/04/2012, a ministero notaio Dr. A. Barbati, regolarmente registrate e trascritte.

ART. 2 - Oggetto della convenzione

Il soggetto attuatore presenterà un titolo edilizio per la realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale per la realizzazione di n° 43 alloggi, oltre ad un massimo di mq. 300 di funzioni direzionali e servizi.

Con il presente atto si intende disciplinare la realizzazione di complessivi n. 23 alloggi di edilizia residenziale sociale, di cui n° 17 alloggi fruanti dei contributi regionali destinati alla cessione in proprietà agevolata, e n. 6 alloggi non fruanti di contributi pubblici destinati alla cessione convenzionata a prezzi calmierati.

Tutti gli alloggi disciplinati dal presente atto, e meglio identificati negli elaborati di cui al successivo art. 4, saranno realizzati secondo le caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

ART. 3 - Identificazione delle aree

Le aree oggetto di intervento, di proprietà del soggetto attuatore, 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

Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare l'intervento edilizio in conformità al titolo edilizio e ai termini indicati al successivo art. 6.

2. Le caratteristiche dell'intervento 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, da depositarsi 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);
- g) Prospetto dimostrativo delle superfici complessive di ciascuna unità immobiliare e relative pertinenze (modello E3).

Si precisa che la documentazione di cui sopra deve essere dettagliata per le due tipologie di edilizia disciplinate dal presente atto (convenzionata e agevolata).

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 Soggetto attuatore dovrà realizzare gli alloggi nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16, ultimo comma, e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Gli edifici dovranno essere costruiti secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando fonti energetiche alternative.

Il Soggetto attuatore potrà apportare varianti al progetto di cui al precedente comma 2, lettera b), che non comportino variazione della superficie complessiva nei limiti indicati al comma 2 dell'art. 10.

Inoltre, dovrà assicurare un mix tipologico degli alloggi in termini di superficie e distribuzione tale da garantire un giusto equilibrio di *alloggi bilocali, trilocali, quadrilocali*, e garantire le dotazioni minime previste dalla normativa di PUA.

ART. 5 - Condizioni per rilascio del titolo edilizio - Presentazione Segnalazione Certificata di conformità edilizia e agibilità degli edifici

Bozza convenzione UNIONCASA

In conformità a quanto previsto all'art. 8 della convenzione urbanistica Rep. n. 46565/16189 del 28/12/2023, stipulata a ministero notaio dr. A. Barbati, il permesso di costruire relativo all'edificio 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 Permesso 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 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 servitù 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

Unioncasa si impegna a iniziare i lavori entro 13 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del Secondo accordo integrativo all'accordo di programma per la riqualificazione urbana del comparto "Ex Mercato Bestiame", salvo ritardi non imputabili al soggetto attuatore e ad ultimarli entro giugno 2028. Eventuali proroghe non comporteranno alcuna rivalutazione del costo di costruzione.

ART. 7 - Opere di urbanizzazione

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e attrezzature e spazi collettivi (U2) dovranno essere realizzate in conformità a quanto disciplinato con convenzione urbanistica stipulata in data 28/12/2023 a ministero dr. Aldo Barbati, Rep. 46565/16189, regolarmente registrata e trascritta, alla quale integralmente si rinvia.

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.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE PER N. 17 ALLOGGI FRUENTI DI CONTRIBUTI REGIONALI E DESTINATI ALLA VENDITA AGEVOLATA

ART. 9 – Alloggi fruanti di contributi regionali

Il presente Titolo II disciplina n° 17 alloggi, fruanti dei contributi regionali di cui al successivo articolo 10, destinati alla vendita agevolata ai soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 14.

Art. 10 – Finanziamento della Regione Emilia Romagna e modalità di erogazione

La realizzazione degli alloggi di cui all'art. 9 saranno cofinanziati con risorse della Regione Emilia Romagna, come previsto dall'Accordo di Programma sottoscritto il 30/06/2023 e ss.mm. e integrazioni.

L'importo complessivo del finanziamento stanziato dalla Regione Emilia Romagna per la realizzazione dei n. 17 alloggi di cui all'art. 9 è pari ad euro 436.598,54 (quattrocentotrentaseicinquacentonovantotto/54);

Il contributo sarà concesso in conformità a quanto previsto dall'Accordo di Programma e ss.mm. e integrazioni di cui sopra, previa presentazione di apposita garanzia fideiussoria prestata da un primario istituto (bancario o assicurativo) in ambito nazionale, posta a garanzia dei finanziamenti stessi.

Il Comune di Modena, solo ad avvenuto trasferimento da parte della Regione Emilia-Romagna dei contributi, erogherà i finanziamenti.

Per tutto quanto non previsto si rimanda espressamente All'accordo di Programma e successive integrazioni citati in premessa.

ART. 11 - Determinazione delle componenti del costo degli alloggi

Il costo di realizzazione complessivo dei n. 17 alloggi 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 cessione degli alloggi e relative fideiussioni a garanzia dei versamenti effettuati.

Le voci c) e d) non possono superare il 25% del costo di costruzione (lettera b).

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

La superficie complessiva (SU+60%Snr) dei n° 17 alloggi è pari a **mq. _____** *(ad ogni modo pari o inferiore a quella massima di piano pari a mq. 1250).*

ART. 12 - Prezzo iniziale di cessione degli alloggi

1. Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) 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.

2. Esso, pertanto, risulta essere pari a euro _____ al mq. di Sc, calcolato dividendo il prezzo massimo complessivo di cui all'art. 11 per la superficie complessiva (Sc).

Detto prezzo, da considerarsi medio, è onnicomprensivo 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 per tutta la durata dei lavori e fino al trasferimento immobiliare.

Il soggetto attuatore potrà in fase esecutiva apportare migliorie alle unità immobiliare senza incrementi di prezzi.

A richiesta dell'acquirente, e previa comunicazione agli uffici comunali preposti, il soggetto attuatore potrà apportare migliorie e adattamenti alle caratteristiche tecniche e qualitative dell'alloggio, nella misura massima del 5% del prezzo di cessione.

ART. 13 - Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

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. 14 - Requisiti soggettivi degli acquirenti degli alloggi di edilizia agevolata in vendita

Bozza convenzione UNIONCASA

1. Gli acquirenti di alloggi fruitori di contributi pubblici devono avere i requisiti soggettivi di cui all'allegato "E" della deliberazione di Consiglio Regionale n. 133 del 21/12/2000, come di seguito riportati

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea. Il requisito è soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato purché questi sia titolare della carta di soggiorno o sia regolarmente soggiornante iscritto nelle liste di collocamento o eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40, comma 6, del D.Lgs. 27/05/98, n. 286;
- b) avere la residenza ovvero l'attività lavorativa nel Comune di Modena;
- c) non essere titolari essi stessi, o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio nell'ambito provinciale.

Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in uno soltanto dei seguenti casi:

- sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare;
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali sono attribuiti ad altri soggetti,
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare, che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
- è proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due;

d) non avere ottenuto la proprietà o l'assegnazione in proprietà, anche con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato - in qualsiasi forma concessi - dello Stato o della Regione, salvo quanto disposto dalle specifiche disposizioni in materia; non aver ottenuto la proprietà di un alloggio in forza di leggi che consentano l'alienazione del patrimonio ERP;

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per nucleo familiare non superiore ai limiti fissati dalla Regione Emilia Romagna con Determinazione Dirigenziale n. 25432 del 29/12/2022. Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei suddetti requisiti, si intende la famiglia costituita dal beneficiario, dal coniuge non legalmente ed effettivamente separato, dai figli minori non emancipati conviventi e dagli altri conviventi dei quali il beneficiario o il proprio coniuge abbiano la piena disponibilità dei redditi e l'amministrazione senza l'obbligo della resa dei conti, nonché dai figli maggiorenni conviventi a carico a norma di legge. Nel caso di coppie di giovani che devono costituire nucleo si fa riferimento al reddito dei componenti del nuovo nucleo.

Fermo restando quanto stabilito al comma 1, i requisiti richiesti dovranno essere conformi al Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018.

L'acquirente non potrà alienare l'unità immobiliare per i primi 5 anni, fatta salva l'autorizzazione della Regione Emilia Romagna, che ha erogato i contributi, e del Comune di Modena per sopravvenuti e comprovati motivi. L'acquirente dovrà inoltre risiedervi per il medesimo tempo dalla data di stipula dell'atto di acquisto.

TITOLO III

NORME SPECIFICHE PER GLI ALLOGGI DESTINATI ALLA CESSIONE

CONVENZIONATA

ART. 15 – Alloggi di edilizia convenzionata in cessione non fruente di contributi pubblici

Il presente Titolo III disciplina n° 6 alloggi destinati alla cessione convenzionata a prezzo calmierato ai soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 19.

ART. 16 - Determinazione delle componenti del costo degli alloggi

Il costo di realizzazione complessivo dei n. 6 alloggi 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 cessione degli alloggi e relative fideiussioni a garanzia dei versamenti effettuati.

Le voci c) e d) non possono superare il 25% del costo di costruzione (lettera b).

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

La superficie complessiva (SU+60%Snr) dei n° 6 alloggi è pari a **mq.** _____ (ad ogni modo pari o inferiore a quella massima di piano pari a mq. 430).

ART. 17 - Prezzo di cessione degli alloggi

1. Il prezzo massimo di cessione unitario degli alloggi 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.

2. Esso, pertanto, risulta essere pari a euro _____ **al mq. di Sc**, calcolato dividendo il prezzo massimo complessivo di cui all'art. 16 per la superficie complessiva (Sc)

Detto prezzo, da considerarsi medio, è onnicomprensivo 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 per tutta la durata dei lavori e fino al trasferimento immobiliare.

Il soggetto attuatore potrà in fase esecutiva apportare migliorie alle unità immobiliare senza incrementi di prezzi.

A richiesta dell'acquirente, e previa comunicazione agli uffici comunali preposti, il soggetto attuatore potrà apportare migliorie e adattamenti alle caratteristiche tecniche e qualitative dell'alloggio, nella misura massima del 5% del prezzo di cessione.

ART. 18 - Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

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. 19 - Requisiti soggettivi degli acquirenti degli alloggi di edilizia convenzionata

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).

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.

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.

TITOLO IV

NORME COMUNI A TUTTI GLI ALLOGGI

ART.20 - Modalità di vendita degli alloggi e procedure di evidenza pubblica

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.

Espletate le procedure di evidenza pubblica, il soggetto attuatore dovrà trasmettere al Comune di Modena gli esiti e l'elenco dei promissari acquirenti entro 30 giorni dalla chiusura della procedura.

L'accertamento dei requisiti soggettivi per gli alloggi di cui al Titolo II è effettuato dal Comune previa una dichiarazione che il soggetto interessato deve rendere in un unico atto di notorietà o dichiarazione sostitutiva di atto notorio, secondo quanto previsto dall'art. 3 dell'allegato "E" della D.C.R. n. 133/2000.

L'accertamento dei requisiti soggettivi per gli alloggi di cui al Titolo III è effettuato dal Comune previa una dichiarazione che il soggetto interessato deve rendere mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt.li 46 e 47 del DPR 445/2000.

Il soggetto attuatore si impegna a rilasciare ai promissari acquirenti apposite ricevute attestanti l'avvenuto versamento degli acconti sul prezzo, nonché le fidejussioni 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; il soggetto attuatore dovrà altresì inviare al Comune specifica comunicazione e relativa fideiussione di ogni pagamento ricevuto in acconto entro 30 giorni dal pagamento medesimo; le fidejussioni dovranno essere bancarie o assicurative (primario istituto in ambito nazionale) o rilasciate da intermediari finanziari iscritti negli appositi elenchi e autorizzati dalla Banca d'Italia al rilascio di fidejussioni ai sensi dell'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i.

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

- richiedere al Comune di Modena 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.
3. conteggio delle migliori eventualmente realizzate e debitamente documentate.

- 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. 22;
- 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.21 - Modalità di pagamento e cessione degli alloggi

1. Il soggetto attuatore si impegna ad applicare, per la vendita di ciascun alloggio, le seguenti modalità e termini di pagamento espressi in percentuale rispetto al prezzo globale:

- a) fino ad un massimo del 20% alla stipula del preliminare, con emissione della relativa fideiussione;
- b) saldo al rogito non inferiore al 20%.

I restanti pagamenti intermedi potranno essere concordati tra le parti e comunicati al Comune di Modena. (comunicazioni con relative fideiussioni di cui al precedente art.20)

Eventuali modifiche al massimale di cui alla lettera b) potranno essere richieste dagli acquirenti e comunicate al Comune di Modena, previa accettazione del venditore.

2. Per i pagamenti, effettuati oltre 30 giorni dalle date di cui sopra, potranno essere incrementati degli interessi sul capitale anticipati dal soggetto attuatore, calcolati al tasso di sconto della Banca Centrale Europea (BCE) al momento del versamento + 2 punti percentuali.

Gli interessi eventualmente addebitati all'acquirente non costituiranno corrispettivo per l'acquisto degli alloggi.

Art. 22 - 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;

\\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 agevolata, con scadenza al 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.

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, per gli alloggi di cui al titolo II, l'autorizzazione della Regione Emilia Romagna e del Comune di Modena, e per gli alloggi di cui al titolo III dell'autorizzazione del Comune di Modena; in entrambi è previsto il rilascio dell'autorizzazione solo per sopravvenuti e comprovati motivi.

Decorso tale termine, gli alloggi possono essere alienati o locati nel rispetto delle norme previste nella convenzione comunale.

(solo per il primo trasferimento) I beneficiari sono tenuti ad occupare l'alloggio entro un mese dalla consegna e a trasferire la residenza entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di acquisto.

Bozza convenzione UNIONCASA

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

per tutti i trasferimenti

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.

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.

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 successivi alla data di ultimazione lavori, 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.

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

Entro 90 giorni dalla stipula dovranno essere comunicati al Comune di Modena gli estremi del rogito di compravendita.

Fatto salvo quanto previsto in relazione agli obblighi a carico del proprietario di abitare l'alloggio personalmente, in caso di locazione dell'unità immobiliare dovranno essere adempiuti i seguenti

obblighi:

- Dovrà essere richiesto al Comune di Modena apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando, contestualmente, le generalità del futuro conduttore.
- Il Comune di Modena, con tale atto, fisserà il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato secondo le modalità dell'art. 2 della L. 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.
- 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.
- Al contratto di locazione dovrà essere allegato l'atto di determinazione del canone massimo di locazione rilasciato dal Comune di Modena.
- 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". In caso di inosservanza del divieto di sublocazione, dovrà essere fatta valere la risoluzione del contratto di locazione, inviando comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata A/R, al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Modena.
- Il proprietario dovrà inviare al Comune di Modena copia del contratto stipulato entro tre mesi dalla data di registrazione.
- 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.
- 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
- alternativamente alla locazione diretta da parte del proprietario, l'alloggio potrà essere offerto in locazione ad "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%;
- per tutto quanto non previsto dal presente atto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

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.

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 pecuniaria 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 pecuniaria 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 pecuniaria 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 pecuniaria determinata in misura pari al 2% del prezzo massimo di cessione dell'alloggio stesso, determinato alla data di accertamento della violazione.

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.

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.

La convenzione vincola il soggetto attuatore 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.

Art. 23 – Modalità di locazione degli alloggi

1. Allo scadere dei termini relativi all'obbligo di residenza e occupazione dell'alloggio di cui all'art. 14 e all'art. 19, l'acquirente ha la facoltà di locare l'alloggio secondo quanto previsto all'art. 6 del *Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018.

Il proprietario per la locazione dell'alloggio dovrà richiedere al Comune di Modena la determinazione del canone massimo di locazione, comunicando contestualmente le generalità del futuro conduttore.

Il Comune di Modena, con tale atto, fisserà il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio calcolato secondo le modalità dell'art. 2 della L. 431/98.

Il canone determinato come sopra 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.

Il locatore non dovrà esigere un canone superiore a quello determinato dal Comune di Modena

nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione.

E' vietata la sublocazione.

3. Per tutto quanto non previsto dal presente atto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

ART. 24 - Durata della convenzione

La convenzione vincola il soggetto attuatore 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.

ART. 25 - Limiti al potere di disposizione del diritto di proprietà

Salva la possibilità di stipulare contratti preliminari di compravendita, l'alienazione a terzi delle unità immobiliari è consentita solo ad avvenuta ultimazione dei lavori e relativo deposito di Segnalazione certificata di agibilità e solo previo rilascio dei relativi atti di determinazione del prezzo massimo di cessione.

ART. 26 - Sanzioni

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.

L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

In tal caso, se per colpa dei concessionari e nell'ipotesi di violazione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore/proprietario sarà assoggettato a una sanzione pecuniaria del 10% del prezzo di cessione convenzionato dell'alloggio, aggiornato alla data della violazione.

1. Il soggetto attuatore, nel caso di decadenza o risoluzione del presente atto, sarà tenuto a restituire il contributo concesso dalla Regione, maggiorato degli interessi legali, e al pagamento al Comune di Modena di una penale pari al 10% del prezzo complessivo di realizzazione dell'intervento di cui ai precedenti articoli 11 e 16.

Sarà, altresì, tenuto anche versamento della quota non corrisposta di cui al comma 2 dell'art. 8 del presente atto, maggiorata del 20% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

Fatto salvo quanto stabilito al precedente comma 1, l'inadempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione comporterà a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa l'applicazione delle sanzioni di cui al Regolamento per l'edilizia Convenzionata e Agevolata sopra richiamato.

ART. 27 - Trascrizione della convenzione

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

ART. 28 - 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

Bozza convenzione UNIONCASA

della deliberazione di Consiglio Regionale n. 133/2000 e ss.mm. e integrazioni, nonché al Regolamento di Edilizia Convenzionata e Agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018, ognuna per la parte di competenza.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del soggetto attuatore;

Letto, confermato, sottoscritto.

Il Comune di Modena

Il soggetto attuatore

Comparto "EX MERCATO BESTIAME" – Modena

**CONVENZIONE RELATIVA ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE DI ATTUAZIONE
PRIVATA DESTINATO ALLA CESSIONE IN PROPRIETA' AGEVOLATA**

Unità di attuazione n. 2 – Lotto 2c - edifici 11 e 12

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

1), nato ailresidente inVian.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

2), nato ailresidente inVian., in qualità di legale rappresentante della società **AGORACINQUE S.Consortile a r.l.**, 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 in data 30/06/2003, acquisito agli atti dell'amministrazione comunale al prot. 90144/2003, è stato sottoscritto un Accordo di Programma, ai sensi della legge regionale n. 19/1998 "Norme in materia di riqualificazione urbana", precedentemente approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 76/2002 e deliberazione di Giunta Regionale n. 1830/2002;

- che il suddetto Accordo di programma è stato sottoscritto dalla Regione Emilia Romagna, il Comune di Modena e un gruppo di cooperative di abitazione costituito da: Abitcoop - Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edificatrice Modena Casa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa Edilizia Unioncasa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edilizia Case Popolari Soc. Coop. a R.L. e Agoracinque Soc. Coop. a R.L.;

- che l'ambito territoriale interessato dal presente Accordo di Programma è quello individuato dal Comune con Deliberazione Consiliare n. 169 del 02/12/1999 e approvato dalla Regione Emilia-Romagna con Deliberazione di Giunta Regionale n. 163 del 08/02/2000, che al suo interno include il comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" nonché le aree interessate dagli interventi di cui al progetto "Qualità urbana, sicurezza e controllo sociale del territorio";

- che successivamente, in data 22/10/2012 è stato sottoscritto un Accordo integrativo all'Accordo di programma sopracitato, precedentemente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/03/2012 e deliberazione di Giunta Regionale n.1082 del 30/07/2012;

- che l'Accordo Integrativo di cui al punto precedente è stato sottoscritto dalla Regione Emilia-Romagna, il Comune di Modena e un gruppo di cooperative di abitazione costituito da: Abitcoop - Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa Edilizia Unioncasa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edilizia Case Popolari Soc. Coop. a R.L. e

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita AGORACINQUE

Agoracinque Soc. Coop. a R.L.;

che in data con deliberazione di Consiglio comunale n. _____ è stato approvato il Secondo Accordo integrativo all'Accordo di Programma, successivamente sottoscritto in data _____ e pubblicato sul BURERT n. _____ del _____;

Premesso inoltre:

che con deliberazione di consiglio comunale n. 46 del 15/4/2004, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica relativo al comparto denominato "Ex Mercato Bestiame", precedentemente adottato con propria deliberazione n. 24 del 25/3/2002;

che in data 19/04/2005, con deliberazione di Giunta Comunale n. 222, è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a carico del Comune di Modena del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame" nell'ambito del programma di riqualificazione urbana;

che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 420, è stata approvata la Variante al progetto definitivo sopracitato, delle opere di urbanizzazione a carico del Comune di Modena del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame";

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 le 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;

premesso infine :

che con deliberazione di consiglio comunale n. 39 del 14/06/2010, esecutiva ai sensi di legge, 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. 24 del 25/3/2002;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 481 del 24/08/2010, 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 l'unità di attuazione 2 e la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi;

dato atto:

che l'area oggetto di intervento, denominata "Ex Mercato Bestiame" è stata inserita nella prima parte, Volume I, della Programmazione degli interventi per la fase transitoria, di cui alla Delibera di Indirizzo della L. R. n. 24/2017, Allegato A, capitolo 2.4 "Gli interventi per la città pubblica e di interesse pubblico", specificato nel capitolo 2.4.4 "Variante al Piano Particolareggiato dell'Ex Mercato Bestiame", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2018;

che il Comune di Modena, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b) e art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della Legge regionale n. 24/2017, ha provveduto con Deliberazione di Consiglio

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita AGORACINQUE

comunale n. 53 del 29/09/2022, alla ri-adozione, del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, denominato "Ex Mercato Bestiame", in variante agli Strumenti urbanistici comunali, posto in Modena, tra Strada Canaletto Sud, Viale del Mercato e Viale Marcello Finzi, che qui si intende integralmente richiamata;

che con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 05/04/2023, qui richiamata, è stato approvato, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b), art. 31 comma 2 lettera a), art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della Legge regionale 24/2017, il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame" in variante al Piano urbanistico comunale e relative convenzioni urbanistiche;

che in data 28/12/2023 a ministero notaio dr. Aldo Barbati sono state stipulate le due convenzioni urbanistiche, per l'attuazione del Piano "Ex Mercato Bestiame", rispettivamente rep.46565/16189 dell'Unità 1 e rep.46563/16188 per l'Unità 2, regolarmente registrate e trascritte;

Dato atto inoltre:

che il *Secondo accordo integrativo all'Accordo di programma per la riqualificazione urbana del comparto "Ex Mercato bestiame"*, sottoscritto in data _____, definisce gli impegni dei soggetti sottoscrittori, i tempi di attuazione degli interventi e la rimodulazione dei finanziamenti regionali;

che il Secondo Accordo integrativo all'Accordo di Programma sopracitato, a cui integralmente si rimanda, in estrema sintesi, prevede che le risorse residue da erogare ai soggetti attuatori siano riassumibili come di seguito:

Interv.	Sogg. Attuat. (SA)	Stato di attuazione	Finanz. RER Complessivo da erogare al SA	Risorse finanziarie a carico dei SA (Soggetti Attuatori)
Edilizia agevolata Lotto A – Campolungo – Unità 1 Costruzione di n. 43 alloggi	Coop. Edilizia Unioncasa Soc. Coop. a r.l.	Alloggi agevolata in VENDITA da realizzare n. 17 (alloggi in vendita a prezzo calmierato)	€ 436.598,54	€ 3.163.401,46
Edilizia agevolata Lotto B – Piazza Centrale – Unità 2 Costruzione di n. 70 alloggi	Società Agoracinque S.Consortile. a r.l + Insula S.r.l. (CMB)	Alloggi agevolata in VENDITA da realizzare n. 70 (alloggi in vendita a prezzo calmierato)	€ 1.804.878,92	€ 12.895.121,08
TOTALE			€ 2.241.477,46	€ 16.058.522,54

che pertanto, per i n. 35 alloggi di edilizia agevolata in cessione da realizzare a carico di Agoracinque, è destinato un finanziamento a favore della società pari ad **euro 902.439,46**, pari al 50% del finanziamento previsto a fronte della realizzazione dei 70 alloggi complessivi in carico ad Agoracinque e ad Insula S.r.l.(CMB promissario acquirente);

Considerato:

che la società Agoracinque, alla luce di quanto sopra, ha presentato una istanza, posta agli atti del Settore Pianificazione e Gestione del territorio al Prot. n° _____ del _____, per addivenire

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita AGORACINQUE

alla stipula della convenzione edilizia regolante i termini della realizzazione dei 35 alloggi in edilizia agevolata in cessione, fruente di finanziamenti regionali di cui in premessa;

che la proposta presentata, è stata opportunamente integrata e adattata in ossequio alle norme e ai regolamenti vigenti e 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 e che risponde ai criteri dei finanziamenti regionali in parola;

che il presente atto è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

che le aree di intervento sono di proprietà della Società Agoracinque e identificate al foglio 94, mappali 157, 171, 212, 213, 214, 215, oltre al mappale n. 134 parte, di proprietà del Comune di Modena e di prevista cessione alla società Agoracinque nell'ambito della ricomposizione fondiaria definita nella succitata convenzione urbanistica rep.46565/16189, stipulata il 28/12/2023;

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 n° 35 alloggi di edilizia agevolata da cedere in proprietà in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Tutti gli alloggi disciplinati dal presente atto, e meglio identificati negli elaborati di cui al successivo art. 4, fruiscono in quota parte dei contributi regionali di cui al secondo accordo integrativo all'Accordo di programma per la riqualificazione urbana del comparto "Ex Mercato bestiame", per una quota pari a complessivi euro **902.439,46**.

Sull'area descritta al successivo articolo 3, il Concessionario si impegna a realizzare n° 2 edifici residenziali denominati edifici 11 e 12 e ubicati nel lotto 2c, come da progetto edilizio n° _____.

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 per complessivi n. 35 alloggi e relative pertinenze in conformità ai relativi titoli abilitativi e ai 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, da depositarsi 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);
- g) Prospetto dimostrativo delle superfici complessive 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 nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16, ultimo comma, e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Gli edifici dovranno essere costruiti secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando fonti energetiche alternative.

Il concessionario potrà apportare varianti al progetto di cui al precedente comma 2, lettera b), che non comportino variazione della superficie complessiva nei limiti indicati al comma 2 dell'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.

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. Barbati, 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:

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita AGORACINQUE

- 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 servitù 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

Il soggetto attuatore si impegna a iniziare i lavori entro 13 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del Secondo accordo integrativo all'accordo di programma per la riqualificazione urbana del comparto "Ex Mercato Bestiame", salvo ritardi non imputabili al soggetto attuatore e ad ultimarli entro dicembre 2027. 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 scomputo 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 scomputo 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 dei n. 35 alloggi 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 cessione degli alloggi e relative fidejussioni a garanzia dei versamenti effettuati.

Le voci c) e d) non possono superare il 25% del costo di costruzione (lettera b).

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

ART. 10 - Prezzo iniziale di cessione degli alloggi

1. Il prezzo massimo di cessione degli alloggi (PICA) 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.

2. Viene, pertanto, determinato in **euro** _____, riferito al mq. di superficie complessiva (Su+60% Snr), che risulta essere pari a **mq.** _____.

Detto prezzo, da considerarsi medio, è onnicomprensivo 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 per tutta la durata dei lavori e fino al trasferimento immobiliare.

Il soggetto attuatore potrà in fase esecutiva apportare migliorie alle unità immobiliare senza incrementi di prezzi.

A richiesta dell'acquirente, e previa comunicazione agli uffici comunali preposti, il Concessionario potrà apportare migliorie e adattamenti alle caratteristiche tecniche e qualitative dell'alloggio, nella misura massima del 5% del prezzo di cessione.

ART. 11 - Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

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 – Finanziamento della Regione Emilia Romagna e modalità di erogazione

Gli interventi oggetto del presente atto saranno cofinanziati con risorse della Regione Emilia Romagna, come previsto dal succitato Secondo atto integrativo dell'Accordo di Programma sottoscritto il _____.

L'importo complessivo del finanziamento della Regione Emilia Romagna destinato alla cessione agevolata in proprietà è di euro 1.804.878,92 per i complessivi n. 70 alloggi da realizzarsi *sul lotto B – Piazza Centrale – Unità 2.*

Pertanto, per i n. 35 alloggi disciplinati dal presente atto il finanziamento è pari ad **euro 902.439,46.**

Il contributo sarà concesso in conformità a quanto previsto dal Secondo atto integrativo dell'Accordo di Programma di cui sopra, previa presentazione di apposita garanzia fideiussoria prestata da un primario istituto (bancario o assicurativo) in ambito nazionale, posta a garanzia dei finanziamenti stessi.

Il Comune di Modena, solo ad avvenuto trasferimento da parte della Regione Emilia-Romagna dei contributi, erogherà i finanziamenti.

TITOLO II
NORME SPECIFICHE PER LA CESSIONE AGEVOLATA DEGLI ALLOGGI

ART.13 - Modalità di vendita degli alloggi e procedure di evidenza pubblica

1. Tutti gli alloggi disciplinati dal presente atto sono destinati alla cessione agevolata in proprietà.
2. Il concessionario potrà alienare le singole unità immobiliari a soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 14.
3. 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.
4. Espletate le procedure di evidenza pubblica, il Concessionario dovrà trasmettere al Comune di Modena gli esiti e l'elenco dei promissari acquirenti entro 30 giorni dalla chiusura della procedura.
5. L'accertamento dei requisiti soggettivi è effettuato dal Comune previa una dichiarazione che il soggetto interessato deve rendere in un unico atto di notorietà o dichiarazione sostitutiva di atto notorio, secondo quanto previsto dall'art. 3 dell'allegato "E" della D.C.R. n. 133/2000.
6. Il soggetto attuatore 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; il soggetto attuatore dovrà altresì inviare al Comune specifica comunicazione e relativa fideiussione di ogni pagamento ricevuto in acconto entro 30 giorni dal pagamento medesimo; le fideiussioni dovranno essere bancarie o assicurative (primario istituto in ambito nazionale) o rilasciate 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.
7. 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. 16;
 - ✓ 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. 14 - Requisiti soggettivi degli acquirenti degli alloggi

1. Gli acquirenti di alloggi fruitori di contributi pubblici devono avere i requisiti soggettivi di cui all'allegato "E" della deliberazione di Consiglio Regionale n. 133 del 21/12/2000, come di seguito riportati

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea. Il requisito è

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita AGORACINQUE

soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato purché questi sia titolare della carta di soggiorno o sia regolarmente soggiornante iscritto nelle liste di collocamento o eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40, comma 6, del D.Lgs. 27/05/98, n. 286;

- b) avere la residenza ovvero l'attività lavorativa nel Comune di Modena;
- c) non essere titolari essi stessi, o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio nell'ambito provinciale.

Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in uno soltanto dei seguenti casi:

- sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare;
 - sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali sono attribuiti ad altri soggetti,
 - sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare, che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
 - è proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due;
- d) non avere ottenuto la proprietà o l'assegnazione in proprietà, anche con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato - in qualsiasi forma concessi - dello Stato o della Regione, salvo quanto disposto dalle specifiche disposizioni in materia; non aver ottenuto la proprietà di un alloggio in forza di leggi che consentano l'alienazione del patrimonio ERP;
- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per nucleo familiare non superiore ai limiti fissati dalla Regione Emilia Romagna con Determinazione Dirigenziale n. 25432 del 29/12/2022. Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei suddetti requisiti, si intende la famiglia costituita dal beneficiario, dal coniuge non legalmente ed effettivamente separato, dai figli minori non emancipati conviventi e dagli altri conviventi dei quali il beneficiario o il proprio coniuge abbiano la piena disponibilità dei redditi e l'amministrazione senza l'obbligo della resa dei conti, nonché dai figli maggiorenni conviventi a carico a norma di legge. Nel caso di coppie di giovani che devono costituire nucleo si fa riferimento al reddito dei componenti del nuovo nucleo.

2. Fermo restando quanto stabilito al comma 1, i requisiti richiesti dovranno essere conformi al Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018.

3. L'acquirente non potrà alienare l'unità immobiliare per i primi 5 anni e dovrà risiedervi, fatta salva l'autorizzazione della Regione Emilia Romagna, che ha erogato i contributi, e del Comune di Modena, ove sussistano sopravvenuti e comprovati motivi.

ART.15 - Modalità di pagamento e cessione degli alloggi

1. Il soggetto attuatore si impegna ad applicare, per la vendita di ciascun alloggio, le seguenti modalità e termini di pagamento espressi in percentuale rispetto al prezzo globale:

- a) fino ad un massimo del 20% alla stipula del preliminare, con emissione della relativa fideiussione;
- b) saldo al rogito non inferiore al 20%.

I restanti pagamenti intermedi potranno essere concordati tra le parti e comunicati al Comune di Modena. Permangono gli obblighi delle comunicazioni con relative fideiussioni di cui al precedente art.13

Eventuali modifiche al massimale di cui alla lettera b) potranno essere richieste dagli acquirenti e comunicate al Comune di Modena, previa accettazione del venditore.

2. Per i pagamenti, effettuati oltre 30 giorni dalle date di cui sopra, potranno essere incrementati degli interessi sul capitale anticipati dal soggetto attuatore, calcolati al tasso di sconto della Banca Centrale Europea (BCE) al momento del versamento + 2 punti percentuali.

Gli interessi eventualmente addebitati all'acquirente non costituiranno corrispettivo per l'acquisto degli alloggi.

Art. 16 - 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;

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 agevolata, con scadenza al 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.

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 della Regione Emilia Romagna e del Comune di Modena per sopravvenuti e comprovati motivi.

Decorso tale termine, gli alloggi possono essere alienati o locati nel rispetto delle norme previste nella convenzione comunale.

2) (solo per il primo trasferimento) *I beneficiari sono tenuti ad occupare l'alloggio entro un mese dalla consegna e a trasferire la residenza 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) (per tutti i trasferimenti)

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.

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita AGORACINQUE

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 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 iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato secondo le modalità dell'art. 2 della L. 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.

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

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

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita AGORACINQUE

- f) Il proprietario dovrà inviare al Comune di Modena copia del contratto stipulato entro tre mesi dalla data di registrazione.
- g) 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.
- h) 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
- i) 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%;
- l) 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 pecuniaria 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 pecuniaria 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 pecuniaria 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 pecuniaria 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 artt.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.*
- 9) *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.*

Art. 17 – Modalità di locazione degli alloggi

1. Allo scadere del termine di cui al comma 3 del precedente art. 14, l'acquirente ha la facoltà di locare l'alloggio secondo quanto previsto all'art. 6 del *Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018.
2. Il proprietario per la locazione dell'alloggio dovrà richiedere al Comune di Modena la determinazione del canone massimo di locazione, comunicando contestualmente le generalità del futuro conduttore.
Il Comune di Modena, con tale atto, fisserà il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio calcolato secondo le modalità dell'art. 2 della L. 431/98.
Il canone determinato come sopra 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.
Il locatore non dovrà esigere un canone superiore a quello determinato dal Comune di Modena nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione.
E' vietata la sublocazione.
3. Per tutto quanto non previsto dal presente atto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

TITOLO III

DURATA - SANZIONI - VARIE

ART. 18 - 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.

ART. 19 - Limiti al potere di disposizione del diritto di proprietà

Salva la possibilità di stipulare contratti preliminari di compravendita, l'alienazione a terzi delle singole unità immobiliari è consentita solo ad avvenuta ultimazione dei lavori e relativo deposito di Segnalazione certificata di agibilità e solo previo rilascio dei relativi atti di determinazione del prezzo massimo di cessione.

Il Comune di Modena riconosce al concessionario la facoltà di alienare le aree oggetto della presente convenzione, con i relativi diritti edificatori, 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 ovvero a realizzare edifici ad uso residenziale. La vendita delle aree è consentita nella sua interezza ad un unico soggetto, ed è subordinata ad apposito atto autorizzativo del Comune di Modena.

ART. 20 - 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

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita AGORACINQUE

convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente.

2. L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

3. In tal caso, se per colpa dei concessionari e nell'ipotesi di violazione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il concessionario/proprietario sarà assoggettato a una sanzione pecuniaria del 10% del prezzo di cessione convenzionato dell'alloggio, aggiornato alla data della violazione.

4. Il concessionario, nel caso di decadenza o risoluzione del presente atto, sarà tenuto a restituire il contributo concesso dalla Regione, maggiorato degli interessi legali, e al pagamento al Comune di Modena di una penale pari al 10% del prezzo complessivo di realizzazione dell'intervento di cui al precedente articolo 9.

Sarà, altresì, tenuto anche versamento della quota non corrisposta di cui al comma 2 dell'art. 8 del presente atto, maggiorata del 20% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

5. 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. 21 - Trascrizione della convenzione

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

ART. 22 - 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

.....

Comparto "EX MERCATO BESTIAME" – Modena

**CONVENZIONE RELATIVA ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE DI ATTUAZIONE
PRIVATA DESTINATO ALLA CESSIONE IN PROPRIETA' AGEVOLATA**

Unità di attuazione n. 2 – Lotto 2d - edificio 5

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

1), nato ailresidente inVian.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

2), nato ailresidente inVian., in qualità di legale rappresentante della società **INSULA S.r.l in liquidazione**, con sede a, Via n°, iscritta alla C.C.I.A.A. di al n. REA - C.F. e P.I.,

3), nato ailresidente inVian., in qualità di legale rappresentante della società **CMB Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi**, con sede a, Via n°, iscritta alla C.C.I.A.A. di al n. REA - C.F. e P.I., rilevato che la Società CMB Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi risulta promissario acquirente delle aree, oggetto di attuazione, di proprietà della società Insula srl in liquidazione (lotto di terreno identificato al catasto dei terreni del Comune di Modena al foglio 94 mappale 156 sub.1 comprensivo del fabbricato in corso di costruzione sullo stesso, interrato e fuori terra) in forza di contratto preliminare sottoscritto in data 21 dicembre 2023 e quindi quale soggetto che, una volta data esecuzione al preliminare, sarà responsabile della esecuzione di tutte le obbligazioni che risultano e risulteranno a carico di "INSULA S.R.L." in liquidazione, subentrando in toto nella sua posizione contrattuale derivante dalla presente convenzione;

(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 in data 30/06/2003, acquisito agli atti dell'amministrazione comunale al prot. 90144/2003, è stato sottoscritto un Accordo di Programma, ai sensi della legge regionale n. 19/1998 "Norme in materia di riqualificazione urbana", precedentemente approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 76/2002 e deliberazione di Giunta Regionale n. 1830/2002;

- che il suddetto Accordo di programma è stato sottoscritto dalla Regione Emilia Romagna, il Comune di Modena e un gruppo di cooperative di abitazione costituito da: Abitcoop - Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edificatrice Modena Casa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa Edilizia Unioncasa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edilizia Case Popolari Soc. Coop. a R.L. e Agoracinq Soc. Coop. a R.L.;

- che l'ambito territoriale interessato dal presente Accordo di Programma è quello individuato dal

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita INSULA/CMB

Comune con Deliberazione Consiliare n. 169 del 02/12/1999 e approvato dalla Regione Emilia-Romagna con Deliberazione di Giunta Regionale n. 163 del 08/02/2000, che al suo interno include il comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" nonché le aree interessate dagli interventi di cui al progetto "Qualità urbana, sicurezza e controllo sociale del territorio";

- che successivamente, in data 22/10/2012 è stato sottoscritto un Accordo integrativo all'Accordo di programma sopracitato, precedentemente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/03/2012 e deliberazione di Giunta Regionale n.1082 del 30/07/2012;

- che l'Accordo Integrativo di cui al punto precedente è stato sottoscritto dalla Regione Emilia-Romagna, il Comune di Modena e un gruppo di cooperative di abitazione costituito da: Abitcoop - Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa Edilizia Unioncasa Modena Soc. Coop. a R.L., Cooperativa edilizia Case Popolari Soc. Coop. a R.L. e Agoracinqe Soc. Coop. a R.L.;

che in data con deliberazione di Consiglio comunale n. _____ è stato approvato il Secondo Accordo integrativo all'Accordo di Programma, successivamente sottoscritto in data _____ e pubblicato sul BURERT n. _____ del _____;

Premesso inoltre:

che con deliberazione di consiglio comunale n. 46 del 15/4/2004, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica relativo al comparto denominato "Ex Mercato Bestiame", precedentemente adottato con propria deliberazione n. 24 del 25/3/2002;

che in data 19/04/2005, con deliberazione di Giunta Comunale n. 222, è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a carico del Comune di Modena del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame" nell'ambito del programma di riqualificazione urbana;

che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 420, è stata approvata la Variante al progetto definitivo sopracitato, delle opere di urbanizzazione a carico del Comune di Modena del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame";

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 le 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;

premesso infine :

che con deliberazione di consiglio comunale n. 39 del 14/06/2010, esecutiva ai sensi di legge, 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. 24 del 25/3/2002;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 481 del 24/08/2010, 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

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita INSULA/CMB

l'urbanizzazione dell'insediamento (integrative) afferenti l'unità di attuazione 2 e la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi;

dato atto:

che l'area oggetto di intervento, denominata "Ex Mercato Bestiame" è stata inserita nella prima parte, Volume I, della Programmazione degli interventi per la fase transitoria, di cui alla Delibera di Indirizzo della L. R. n. 24/2017, Allegato A, capitolo 2.4 "Gli interventi per la città pubblica e di interesse pubblico", specificato nel capitolo 2.4.4 "Variante al Piano Particolareggiato dell'Ex Mercato Bestiame", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2018;

che il Comune di Modena, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b) e art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della Legge regionale n. 24/2017, ha provveduto con Deliberazione di Consiglio comunale n. 53 del 29/09/2022, alla ri-adozione, del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, denominato "Ex Mercato Bestiame", in variante agli Strumenti urbanistici comunali, posto in Modena, tra Strada Canaletto Sud, Viale del Mercato e Viale Marcello Finzi, che qui si intende integralmente richiamata;

che con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 05/04/2023, qui richiamata, è stato approvato, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b), art. 31 comma 2 lettera a), art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della Legge regionale 24/2017, il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame" in variante al Piano urbanistico comunale e relative convenzioni urbanistiche;

che in data 28/12/2023 a ministero notaio dr. Aldo Barbati sono state stipulate le due convenzioni urbanistiche, per l'attuazione del Piano "Ex Mercato Bestiame", rispettivamente rep.46565/16189 dell'Unità 1 e rep.46563/16188 per l'Unità 2, regolarmente registrate e trascritte;

Dato atto inoltre:

che il *Secondo accordo integrativo all'Accordo di programma per la riqualificazione urbana del comparto "Ex Mercato bestiame"*, sottoscritto in data _____, definisce gli impegni dei soggetti sottoscrittori, i tempi di attuazione degli interventi e la rimodulazione dei finanziamenti regionali;

che il Secondo Accordo integrativo all'Accordo di Programma sopracitato, a cui integralmente si rimanda, in estrema sintesi, prevede che le risorse residue da erogare ai soggetti attuatori siano riassumibili come di seguito:

Interv.	Sogg. Attuat. (SA)	Stato di attuazione	Finanz. RER Complessivo da erogare al SA	Risorse finanziarie a carico dei SA (Soggetti Attuatori)
Edilizia agevolata Lotto A – Campolungo – Unità 1 Costruzione di n. 43 alloggi	Coop. Edilizia Unioncasa Soc. Coop. a r.l.	Alloggi agevolata in VENDITA da realizzare n. 17 (alloggi in vendita a prezzo calmierato)	€ 436.598,54	€ 3.163.401,46
Edilizia agevolata Lotto B – Piazza Centrale – Unità 2 Costruzione di n. 70 alloggi	Società Agoracinque S.Consortile. a r.l. + Insula S.r.l. (CMB)	Alloggi agevolata in VENDITA da realizzare n. 70 (alloggi in vendita a prezzo calmierato)	€ 1.804.878,92	€ 12.895.121,08
TOTALE			€ 2.241.477,46	€ 16.058.522,54

che pertanto, per i n. 35 alloggi di edilizia agevolata in cessione da realizzare a carico di Insula/CMB, è destinato un finanziamento a favore della società pari ad **euro 902.439,46**, pari al 50% del finanziamento previsto a fronte della realizzazione dei 70 alloggi complessivi in carico ad Agoracinq e ad Insula S.r.l.(CMB promissario acquirente);

Considerato:

che il soggetto attuatore, alla luce di quanto sopra, ha presentato una istanza, posta agli atti del Settore Pianificazione e Gestione del territorio al Prot. n° _____ del _____, per addivenire alla stipula della convenzione edilizia regolante i termini della realizzazione dei 35 alloggi in edilizia agevolata in cessione, fruente di finanziamenti regionali di cui in premessa;

che la proposta presentata, è stata opportunamente integrata e adattata in ossequio alle norme e ai regolamenti vigenti e 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 e che risponde ai criteri dei finanziamenti regionali in parola;

che il presente atto è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

che le aree di intervento sono di proprietà della Società Insula S.r.l. e identificate al foglio 94, mappale 156 sub.1 comprensivo del fabbricato in corso di costruzione sullo stesso, interrato e fuori terra;

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 n° 35 alloggi di edilizia agevolata da cedere in proprietà in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Tutti gli alloggi disciplinati dal presente atto, e meglio identificati negli elaborati di cui al successivo art. 4, fruiscono in quota parte dei contributi regionali di cui al secondo accordo integrativo all'Accordo di programma per la riqualificazione urbana del comparto "Ex Mercato bestiame", per una quota pari a complessivi euro **902.439,46**.

Sull'area descritta al successivo articolo 3, il Concessionario si impegna a realizzare un edificio residenziale denominato edificio 5 e ubicato nel lotto 2d, come da progetto edilizio n° _____.

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. 1 edificio residenziale per complessivi n. 35 alloggi e relative pertinenze in conformità ai relativi titoli abilitativi e ai termini indicati al successivo art. 6.

2. Le caratteristiche dell'edificio 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, da depositarsi 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);
- g) Prospetto dimostrativo delle superfici complessive 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 nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16, ultimo comma, e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Gli edifici dovranno essere costruiti secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando fonti energetiche alternative.

Il concessionario potrà apportare varianti al progetto di cui al precedente comma 2, lettera b), che non comportino variazione della superficie complessiva nei limiti indicati al comma 2 dell'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.

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. Barbati, 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 servitù 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

Il soggetto attuatore si impegna a iniziare i lavori entro 13 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del Secondo accordo integrativo all'accordo di programma per la riqualificazione urbana del comparto "Ex Mercato Bestiame", salvo ritardi non imputabili al soggetto attuatore e ad ultimarli entro dicembre 2027. 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 scomputo 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 scomputo 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 dei n. 35 alloggi 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 cessione degli alloggi e relative fideiussioni a garanzia dei versamenti effettuati.

Le voci c) e d) non possono superare il 25% del costo di costruzione (lettera b).

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

ART. 10 - Prezzo iniziale di cessione degli alloggi

1. Il prezzo massimo di cessione degli alloggi (PICA) 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.

2. Viene, pertanto, determinato in **euro** _____, riferito al mq. di superficie complessiva (Su+60% Snr), che risulta essere pari a **mq.** _____.

Detto prezzo, da considerarsi medio, è onnicomprensivo 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 per tutta la durata dei lavori e fino al trasferimento immobiliare.

Il soggetto attuatore potrà in fase esecutiva apportare migliorie alle unità immobiliare senza incrementi di prezzi.

A richiesta dell'acquirente, e previa comunicazione agli uffici comunali preposti, il Concessionario potrà apportare migliorie e adattamenti alle caratteristiche tecniche e qualitative dell'alloggio, nella misura massima del 5% del prezzo di cessione.

ART. 11 - Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

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 – Finanziamento della Regione Emilia Romagna e modalità di erogazione

Gli interventi oggetto del presente atto saranno cofinanziati con risorse della Regione Emilia Romagna, come previsto dal succitato Secondo atto integrativo dell'Accordo di Programma sottoscritto il _____.

L'importo complessivo del finanziamento della Regione Emilia Romagna destinato alla cessione agevolata in proprietà è di euro 1.804.878,92 per i complessivi n. 70 alloggi da realizzarsi *sul lotto B – Piazza Centrale – Unità 2.*

Pertanto, per i n. 35 alloggi disciplinati dal presente atto il finanziamento è pari ad **euro 902.439,46**. Il contributo sarà concesso in conformità a quanto previsto dal Secondo atto integrativo dell'Accordo di Programma di cui sopra, previa presentazione di apposita garanzia fideiussoria prestata da un primario istituto (bancario o assicurativo) in ambito nazionale, posta a garanzia dei finanziamenti stessi.

Il Comune di Modena, solo ad avvenuto trasferimento da parte della Regione Emilia-Romagna dei contributi, erogherà i finanziamenti.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE PER LA CESSIONE AGEVOLATA DEGLI ALLOGGI

ART.13 - Modalità di vendita degli alloggi e procedure di evidenza pubblica

1. Tutti gli alloggi disciplinati dal presente atto sono destinati alla cessione agevolata in proprietà.
2. Il concessionario potrà alienare le singole unità immobiliari a soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 14.
3. 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.
4. Espletate le procedure di evidenza pubblica, il Concessionario dovrà trasmettere al Comune di Modena gli esiti e l'elenco dei promissari acquirenti entro 30 giorni dalla chiusura della procedura.
5. L'accertamento dei requisiti soggettivi è effettuato dal Comune previa una dichiarazione che il soggetto interessato deve rendere in un unico atto di notorietà o dichiarazione sostitutiva di atto notorio, secondo quanto previsto dall'art. 3 dell'allegato "E" della D.C.R. n. 133/2000.
6. Il soggetto attuatore 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; il soggetto attuatore dovrà altresì inviare al Comune specifica comunicazione e relativa fideiussione di ogni pagamento ricevuto in acconto entro 30 giorni dal pagamento medesimo; le fideiussioni dovranno essere bancarie o assicurative (primario istituto in ambito nazionale) o rilasciate 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.
7. 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. 16;
 - ✓ 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. 14 - Requisiti soggettivi degli acquirenti degli alloggi

1. Gli acquirenti di alloggi fruitori di contributi pubblici devono avere i requisiti soggettivi di cui all'allegato "E" della deliberazione di Consiglio Regionale n. 133 del 21/12/2000, come di seguito riportati

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea. Il requisito è soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato purché questi sia titolare della carta di soggiorno o sia regolarmente soggiornante iscritto nelle liste di collocamento o eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40, comma 6, del D.Lgs. 27/05/98, n. 286;
- b) avere la residenza ovvero l'attività lavorativa nel Comune di Modena;
- c) non essere titolari essi stessi, o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio nell'ambito provinciale.

Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in uno soltanto dei seguenti casi:

- sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare;
 - sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali sono attribuiti ad altri soggetti,
 - sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare, che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
 - è proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due;
- d) non avere ottenuto la proprietà o l'assegnazione in proprietà, anche con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato - in qualsiasi forma concessi - dello Stato o della Regione, salvo quanto disposto dalle specifiche disposizioni in materia; non aver ottenuto la proprietà di un alloggio in forza di leggi che consentano l'alienazione del patrimonio ERP;
- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per nucleo familiare non superiore ai limiti fissati dalla Regione Emilia Romagna con Determinazione Dirigenziale n. 25432 del 29/12/2022. Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei suddetti requisiti, si intende la famiglia costituita dal beneficiario, dal coniuge non legalmente ed effettivamente separato, dai figli minori non emancipati conviventi e dagli altri conviventi dei quali il beneficiario o il proprio coniuge abbiano la piena disponibilità dei redditi e l'amministrazione senza l'obbligo della resa dei conti, nonché dai figli maggiorenni conviventi a carico a norma di legge. Nel caso di coppie di giovani che devono costituire nucleo si fa riferimento al reddito dei componenti del nuovo nucleo.

2. Fermo restando quanto stabilito al comma 1, i requisiti richiesti dovranno essere conformi al Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018.

3. L'acquirente non potrà alienare l'unità immobiliare per i primi 5 anni e dovrà risiedervi, fatta salva l'autorizzazione della Regione Emilia Romagna, che ha erogato i contributi, e del Comune di Modena, ove sussistano sopravvenuti e comprovati motivi.

ART.15 - Modalità di pagamento e cessione degli alloggi

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita INSULA/CMB

1. Il soggetto attuatore si impegna ad applicare, per la vendita di ciascun alloggio, le seguenti modalità e termini di pagamento espressi in percentuale rispetto al prezzo globale:

- a) fino ad un massimo del 20% alla stipula del preliminare, con emissione della relativa fideiussione;
- b) saldo al rogito non inferiore al 20%.

I restanti pagamenti intermedi potranno essere concordati tra le parti e comunicati al Comune di Modena. Permangono gli obblighi delle comunicazioni con relative fideiussioni di cui al precedente art.13

Eventuali modifiche al massimale di cui alla lettera b) potranno essere richieste dagli acquirenti e comunicate al Comune di Modena, previa accettazione del venditore.

2. Per i pagamenti, effettuati oltre 30 giorni dalle date di cui sopra, potranno essere incrementati degli interessi sul capitale anticipati dal soggetto attuatore, calcolati al tasso di sconto della Banca Centrale Europea (BCE) al momento del versamento + 2 punti percentuali.

Gli interessi eventualmente addebitati all'acquirente non costituiranno corrispettivo per l'acquisto degli alloggi.

Art. 16 - 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;

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 agevolata, con scadenza al 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.

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 della Regione Emilia Romagna e del Comune di Modena per sopravvenuti e comprovati motivi.

Decorso tale termine, gli alloggi possono essere alienati o locati nel rispetto delle norme previste nella convenzione comunale.

1) (solo per il primo trasferimento) *I beneficiari sono tenuti ad occupare l'alloggio entro un mese dalla consegna e a trasferire la residenza 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) (per tutti i trasferimenti)

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

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita INSULA/CMB

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 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 iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato secondo le modalità dell'art. 2 della L. 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

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita INSULA/CMB

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.

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

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

f) Il proprietario dovrà inviare al Comune di Modena copia del contratto stipulato entro tre mesi dalla data di registrazione.

g) 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.

h) 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

i) 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%;

l) 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 pecuniaria 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 pecuniaria 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,

Bozza convenzione per la disciplina dell'agevolata in vendita INSULA/CMB

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 pecuniaria 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 pecuniaria 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.

9) 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.

Art. 17 – Modalità di locazione degli alloggi

1. Allo scadere del termine di cui al comma 3 del precedente art. 14, l'acquirente ha la facoltà di locare l'alloggio secondo quanto previsto all'art. 6 del *Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018.

1. Il proprietario per la locazione dell'alloggio dovrà richiedere al Comune di Modena la determinazione del canone massimo di locazione, comunicando contestualmente le generalità del futuro conduttore.

Il Comune di Modena, con tale atto, fisserà il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio calcolato secondo le modalità dell'art. 2 della L. 431/98.

Il canone determinato come sopra 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.

Il locatore non dovrà esigere un canone superiore a quello determinato dal Comune di Modena nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione.

E' vietata la sublocazione.

3. Per tutto quanto non previsto dal presente atto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

TITOLO III

DURATA - SANZIONI - VARIE

ART. 18 - 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.

ART. 19 - Limiti al potere di disposizione del diritto di proprietà

Salva la possibilità di stipulare contratti preliminari di compravendita, l'alienazione a terzi delle singole unità immobiliari è consentita solo ad avvenuta ultimazione dei lavori e relativo deposito di Segnalazione certificata di agibilità e solo previo rilascio dei relativi atti di determinazione del prezzo massimo di cessione.

Il Comune di Modena riconosce al concessionario la facoltà di alienare le aree oggetto della

presente convenzione, con i relativi diritti edificatori, 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 ovvero a realizzare edifici ad uso residenziale. La vendita delle aree è consentita nella sua interezza ad un unico soggetto, ed è subordinata ad apposito atto autorizzativo del Comune di Modena.

ART. 20 - 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 determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.
3. In tal caso, se per colpa dei concessionari e nell'ipotesi di violazione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il concessionario/proprietario sarà assoggettato a una sanzione pecuniaria del 10% del prezzo di cessione convenzionato dell'alloggio, aggiornato alla data della violazione.
4. Il concessionario, nel caso di decadenza o risoluzione del presente atto, sarà tenuto a restituire il contributo concesso dalla Regione, maggiorato degli interessi legali, e al pagamento al Comune di Modena di una penale pari al 10% del prezzo complessivo di realizzazione dell'intervento di cui al precedente articolo 9.

Sarà, altresì, tenuto anche versamento della quota non corrisposta di cui al comma 2 dell'art. 8 del presente atto, maggiorata del 20% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

5. 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. 21 - Trascrizione della convenzione

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

ART. 22 - 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

.....



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: SCHEMI DI CONVENZIONE RELATIVI AGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA E CONVENZIONATA IN VENDITA, POSTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME". APPROVAZIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 940/2024, 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: SCHEMI DI CONVENZIONE RELATIVI AGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA E CONVENZIONATA IN VENDITA, POSTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME". 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. 940/2024.

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: SCHEMI DI CONVENZIONE RELATIVI AGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA E CONVENZIONATA IN VENDITA, POSTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME". APPROVAZIONE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 940/2024, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

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: SCHEMI DI CONVENZIONE RELATIVI AGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA E CONVENZIONATA IN VENDITA, POSTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME". APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 940/2024, 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