



COMUNE DI MODENA

N. 47/2025 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 21/07/2025

L'anno duemilaventicinque in Modena il giorno ventuno del mese di luglio (21/07/2025) alle ore 15:17, 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:

MEZZETTI MASSIMO	Sindaco	SI	FIDANZA FRANCESCO ANTONIO	SI
CARPENTIERI ANTONIO	Presidente	SI	FRANCO DARIO	SI
GIACOBazzi PIERGIULIO	Vice-Presidente	SI	GIORDANO FABIA	SI
ABRATE MARTINO		SI	GUALDI MATTIA	NO
BALLESTRAZZI PAOLO		SI	LENZINI DIEGO	SI
BARACCHI GRAZIA		NO	MANICARDI STEFANO	SI
BARANI PAOLO		SI	MAZZI ANDREA	SI
BARBARI LUCA		SI	MODENA MARIA GRAZIA	NO
BERTOLDI GIOVANNI		SI	NEGRINI LUCA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	PARISI KATIA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	POGGI FABIO	SI
CAVAZZUTI FRANCESCA		SI	PULITANO' FERDINANDO	SI
CONNOLA LUCIA		SI	ROSSINI ELISA	SI
DE LILLO ANNA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	UGOLINI GIULIA	NO
DONDI DANIELA		NO		
FANTI GIANLUCA		SI		
FERRARI LAURA		SI		

E gli Assessori:

MALETTI FRANCESCA	SI	GUERZONI GIULIO	NO
MOLINARI VITTORIO	SI	BORTOLAMASI ANDREA	NO
ZANCA PAOLO	SI	FERRARESI VITTORIO	SI
FERRARI CARLA	SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
CAMPOROTA ALESSANDRA	SI		

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente CARPENTIERI ANTONIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 47

ATTIVAZIONE DI POLITICHE URBANE DI RIUTILIZZO TEMPORANEO DI IMMOBILI FUNZIONALI AD INCREMENTARE L'OFFERTA ABITATIVA IN AFFITTO A PREZZI CALMIERATI, ART. 16 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017 E ART. 23 QUATER DEL DPR 380/2001 - CRITERI E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEGLI USI TEMPORANEI DA PARTE DELLA GIUNTA COMUNALE - APPROVAZIONE DI AVVISO PUBBLICO E SCHEMA DI CONVENZIONE

Relatore: Assessora Maletti

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: 27

Consiglieri votanti: 24

Favorevoli 24: i consiglieri Abrate, Barani, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Fanti, Ferrari, Fidanza, Franco, Giordano, Lenzini, Manicardi, Negrini, Parisi, Poggi, Pulitanò, Rossini, Silingardi, ed il sindaco Mezzetti

Astenuti 3: i consiglieri Bertoldi, Giacobazzi, Mazzi

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Baracchi, Dondi, Gualdi, Modena, Ugolini.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso :

- che tra i principali indirizzi di governo del Comune di Modena (DCC n. 31/2024) si collocano le politiche rivolte a garantire il diritto all'abitare e a favorire l'accesso alla casa;

- che per rispondere alla crescente domanda abitativa, che oggi coinvolge non solo le fasce più fragili, ma anche quei cittadini che non riescono ad accedere al mercato libero degli affitti l'azione amministrativa è rivolta alla definizione di un vero e proprio Piano Casa che si sviluppa attraverso tre linee di azione: prevenire, gestire e costruire, e precisamente:

Prevenzione: collaborazioni con tribunale, avvocati e associazioni di categoria per intercettare situazioni di difficoltà prima che portino a sfratti esecutivi. Potenziare i fondi per la morosità incolpevole e il sostegno all'affitto.

Gestione: attivazione dello sportello "Abitare Modena", come punto unico di riferimento per cittadini, proprietari e inquilini, con il supporto dell'Agenzia Casa del Comune.

Costruzione: promuovere e sostenere la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale negli interventi di trasformazione e rigenerazione della città esistente; riconvertire immobili dismessi o inutilizzati (uffici) in residenze temporanee grazie a procedure semplificate.

- che allo scopo, nel 2025 è stato avviato un processo di partecipazione e governance per la definizione di uno scenario condiviso di sviluppo, aperto al contributo ed alla progettualità di stakeholders anche esterni al settore pubblico. Il processo si sviluppa attraverso due direzioni interconnesse: pianificare e programmare scenari e azioni condivisi, col fine di incrementare la sostenibilità sociale delle dinamiche di gestione del patrimonio abitativo privato nonché sviluppare un ruolo di efficace intermediazione e concertazione pubblica, attraverso una mappatura delle unità abitative dismesse, sfitte o sottoutilizzate che, attraverso meccanismi virtuosi possano incrementare l'offerta;

- che in tal senso si è posta l'esigenza di individuare una strumentazione adeguata ad assicurare una rapida ed efficace azione amministrativa sul riutilizzo del patrimonio edilizio inutilizzato. In

particolare, per quanto riguarda gli immobili inutilizzati e destinati ad uffici, si è considerata la possibilità di agire nel rispetto delle disposizioni regionali e statali sul riutilizzo temporaneo. Questa strategia offre l'opportunità di adottare soluzioni incrementali e graduali nel tempo e nello spazio, ma anche tempestive e selettive, al fine di attivare processi di rigenerazione diffusa e capillare dei tessuti urbani;

- che in via ordinaria la disciplina delle trasformazioni degli usi immobiliari impone procedure e adempimenti che richiedono tempi medio-lunghi e talvolta onerosi, al punto da non rendere sostenibile l'iniziativa. Il quadro normativo a livello nazionale (art. 23 quater del DPR 380/01) e regionale (art. 16 della LR 24/2017) relativo agli usi temporanei per lo sviluppo di iniziative economiche e sociali rilevanti -come quelle finalizzate ad incrementare l'offerta di affitti a prezzi realmente calmierati- può rappresentare una valida soluzione se adeguatamente governato e monitorato. Il tempo massimo di esercizio riferito a un uso temporaneo, inoltre, può favorire l'avvio di processi di riutilizzo a carattere permanente, configurandosi come un'utile anticipazione all'iniziativa di trasformazione. L'azione promossa con il presente provvedimento è rivolta a immobili inutilizzati attualmente destinati ad uffici nei tessuti urbani, nei quali lo strumento urbanistico generale (PUG) ammette la possibilità di cambio d'uso in residenza, sia direttamente sia attraverso strumenti attuativi complessi. Pertanto, si configura come un'azione di semplificazione amministrativa temporanea che, dove possibile, dietro presentazione di idoneo titolo abilitativo e nel rispetto delle norme del Piano Urbanistico Generale (PUG) (es. reperimento delle dotazioni, corresponsione del contributo di costruzione, ecc) può essere resa permanente;

Premesso inoltre:

- che, l'art. 23 quater del DPR n. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia) rubricato "Usi temporanei" disciplina:

" 1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;

b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;

c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;

d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

7. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.

8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale."

- che l'art. 23 quater è stato inserito nel DPR 380/2001 dal c.d. Decreto semplificazioni, in particolare dall'art. 10, comma 1, lettera m-bis), del DL 16 luglio 2020 n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120;
- che la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", approvata dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna, all'art. 16, promuove gli usi temporanei, quale misura, tra le altre, per sostenere il riutilizzo e la rigenerazione urbana;
- che la misura dell'uso temporaneo trova riferimento per lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, di rilevante interesse pubblico;
- che, inoltre l'art. 16 della LR 24/2017, successivamente al primo comma, disciplina quanto segue:

2. I criteri e le modalità di utilizzo degli spazi di cui al comma 1 da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione. Il Comune individua il gestore di edifici pubblici attraverso apposito bando o avviso pubblico.

3. Nel caso di bandi rivolti ai soggetti riferibili al terzo settore per l'assegnazione di immobili e spazi di cui al comma 1, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti dalla normativa vigente.

4. Il Consiglio comunale disciplina gli usi temporanei nel regolamento edilizio ed approva una convenzione tipo che regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani di cui al comma 1.”;

Premesso infine:

- che il Comune di Modena con deliberazione di Consiglio comunale n. 46 del 22/06/2023, ha approvato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n.24/2017, il nuovo 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);
- che il Comune di Modena ha, altresì, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n.47 del 22/06/2023 il Regolamento Edilizio (RE);
- che il Regolamento Edilizio del Comune di Modena disciplina gli Usi Temporanei all'art. III.I.3.1 rubricato e il Piano Urbanistico generale (PUG) attraverso le Norme (DU1) all'art. 4.4.2;
- che il PUG di Modena assume Strategie e azioni per perseguire gli obiettivi di limitare e comprimere l'espansione, promuovere e sostenere la trasformazione della città esistente come risposta alle esigenze economiche e sociali, sensibilizzare ed incentivare la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia;
- che misure necessarie per concretizzare il piano casa saranno individuate e promosse nell'ambito della cornice delle politiche di governo del territorio assunte con il Piano Urbanistico Generale (PUG) di Modena;

Considerato:

- che il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Modena distingue il proprio territorio in: Territorio Urbanizzato (TU) e Territorio Rurale. Il TU è articolato in tessuti edificati, nello specifico: Città Storica (CS), Città da Qualificare (CQ), Città da Rigenerare, Città in trasformazione, Città Pubblica (CP), come rappresentati nell'elaborato grafico della disciplina

denominato "DU2 SINTESI TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO, scala 1:25.000".

- che la disciplina della trasformazione d'uso del PUG ammette l'uso residenziale in via ordinaria (intervento diretto) o attraverso procedimento complesso (PDC convenzionato, AO e PAIP) nei seguenti tessuti:

- Città storica (CS1, CS2, CS3, CS4, CS5);
- Città da qualificare: tessuti prevalentemente residenziale (CQ1, CQ2 CQ3);
- Città da qualificare: tessuti prevalentemente produttivi, terziari, commerciali (CQ8) ad esclusione dei poli commerciali ad alta attrattività e ad esclusione degli immobili occupati da medie strutture di vendita commerciali;
- Città in trasformazione: aree con piani particolareggiati ricadenti nei tessuti prevalentemente residenziali (CQ1, CQ2, CQ3);
- Città pubblica: tessuti ad alta specializzazione (CP1) e aggregazione di servizi pubblici (CP2), a sud della linea ferroviaria Milano-Bologna;
- che, pertanto, le possibilità di uso temporaneo del presente provvedimento sono rivolte esclusivamente agli edifici classificati dal PUG vigente nei tessuti di cui ai precedenti punti;

- che in tutti i tessuti, ai piani terra degli edifici, la possibilità di trasformazione dell'uso in atto a residenza, anche in via temporanea, non è ammessa ai sensi dell'art 3.4.7 del PUG nei seguenti casi:

- ai piani terra degli edifici in aderenza agli spazi pubblici, se non come collegamento all'unità abitativa posta al piano superiore e in assenza di accessi diretti dallo spazio pubblico;
- nel centro storico, ai piani terra degli edifici, con esclusione delle corti interne.

Dato atto:

- che l'istituto degli usi temporanei, oggetto del presente provvedimento, consente l'utilizzo temporaneo di immobili, attualmente destinati a uffici e non utilizzati. Il cambio di destinazione d'uso temporaneo non deve essere inteso come una deroga allo strumento urbanistico, ma piuttosto come una misura di semplificazione amministrativa. In particolare, nei casi ammessi dalla pianificazione e dalla disciplina urbanistica ed edilizia, in conformità alle norme del PUG e norme vigenti in materia, previa presentazione di idoneo titolo abilitativo e il reperimento delle dotazioni richieste ai sensi dell'art. 4.4. "Usi" del PUG, tale utilizzo potrà essere reso permanente;

- che criteri e modalità di utilizzo degli immobili di cui sopra da parte del soggetto gestore sono specificati nel presente atto e in apposita convenzione;

- che la convenzione è il titolo per l'uso temporaneo e disciplina : a) la durata dell'uso e le modalità di proroga; b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree; c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione; d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali;

- che allo scadere della convenzione l'immobile torna ad assumere la sua finalità e destinazione originaria e legittimata dal titolo abilitativo;

- che al fine di promuovere la stipula delle convenzioni di cui sopra, l'amministrazione comunale pubblica un apposito Avviso pubblico di manifestazione di interesse, e i privati interessati possono procedere esclusivamente presentando proposta ai sensi dell'avviso stesso;

Dato atto inoltre:

- che per quanto concerne l'iter amministrativo è il Consiglio comunale che disciplina gli usi temporanei ed approva una convenzione tipo che regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani;

Visto:

- che a partire dal 2005 l'Amministrazione comunale di Modena ha sperimentato e consolidato il Servizio "Agenzia Casa" consistente nell'assunzione in locazione di alloggi da privati, a canoni agevolati, da sublocare a nuclei richiedenti appartenenti a determinate fasce sociali in difficoltà nel reperimento di alloggi in affitto sul libero mercato;
- che Agenzia Casa è un servizio del Comune di Modena volto istituzionalmente ad assicurare l'accesso alla casa ai cittadini che manifestano un bisogno abitativo, tramite la messa in disponibilità di alloggi, unità abitative o stanze (di seguito soluzioni abitative) reperiti ed assunti in locazione direttamente dal Comune e vincolati per il periodo di gestione all'assolvimento del servizio stesso;
- che il servizio di Agenzia Casa rappresenta una delle risposte nell'ambito delle politiche abitative del Comune di Modena che intende favorire l'accesso alla locazione dei cittadini che non si trovano nella condizione di far fronte ai canoni di mercato;
- che costituiscono obiettivi specifici del Servizio di Agenzia per la Casa:
 - a) agevolare il reperimento di soluzioni abitative per i nuclei e i singoli che si trovano in difficoltà ad accedere autonomamente al mercato della locazione, in ragione dell'incapacità economica a sostenere i canoni o per l'impossibilità di fornire le garanzie richieste;
 - b) incentivare alla locazione i proprietari di patrimonio abitativo non utilizzato o sottoutilizzato, attraverso la costituzione di garanzie fornite dall'ente pubblico a favore degli stessi, per ampliare il numero di soluzioni abitate disponibili sul mercato dei contratti a canone agevolato anche nell'ottica di regolazione del mercato privato;
- che il servizio di Agenzia Casa, pertanto, si configura quale "luogo" dove possono incontrarsi la domanda di locazione a canoni accessibili per le famiglie e l'offerta di locazione da parte dei proprietari di soluzioni abitative senza i rischi tipici della locazione;
- che alla luce di quanto sopra, il soggetto gestore degli immobili disciplinati dall'art. 16 della LR 24/2017 è il Comune di Modena attraverso il servizio di Agenzia Casa;

Visto inoltre:

- che costituisce azione specifica dell'Amministrazione Comunale attraverso il Servizio di Agenzia Casa reperire sul mercato privato soluzioni abitative a canone concordato secondo quanto disposto dagli Accordi Territoriali firmati dalle Organizzazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini operative nel Comune di Modena;
- che il Comune di Modena provvederà alla sottoscrizione, in nome e per conto proprio, dei contratti di locazione ad uso abitativo, con clausola di sublocazione, ai sensi della Legge 431/98 e curerà la gestione globale degli immobili a disposizione del servizio di Agenzia Casa;
- che il Comune di Modena, attraverso il servizio dell'Agenzia, individua i sub-conduttori secondo quanto previsto dal Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.38 del 23/06/2025, riservandosi la facoltà, ove necessario, di predisporre avvisi e bandi ad hoc;
- che l'Amministrazione attraverso Agenzia Casa assegna al nucleo familiare l'alloggio per la durata di cinque o otto anni, entrambi rinnovabili per un massimo di dieci anni;
- che l'Amministrazione Comunale si rivolge a tutti coloro che cercano casa in affitto ed hanno difficoltà a reperire alloggi autonomamente: i) nuclei familiari; ii) famiglie di nuova costituzione; iii) single;

Richiamate:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 27 giugno 2005 con cui è stato approvato il protocollo d'intesa per la costituzione dell'“Agenzia Casa”, sottoscritto tra il Comune di Modena, le Associazioni della Proprietà Edilizia, le Organizzazioni Sindacali Confederali, degli Inquilini e dei Pensionati, successivamente modificato con propria deliberazione n. 79 del 3 dicembre 2007;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3/06/2013 “Protocollo di intesa per il funzionamento dell'Agenzia Casa tra il Comune di Modena, le Associazioni della Proprietà Edilizia, le Confederazioni Sindacali, le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e dei Pensionati - Modifica”;
- la Deliberazione di Giunta n. 232 del 11 giugno 2013 “Protocollo Operativo Agenzia per la Casa - Modifiche”;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 2 dicembre 2024 “Programma regionale Patto per la Casa Emilia Romagna - Adesione del Comune di Modena tramite approvazione del Regolamento Attuativo Locale”;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 23/06/2025 con la quale si è approvato il Regolamento del servizio di Agenzia Casa;

Valutato:

- che le proposte di utilizzo temporaneo di beni ed aree pubbliche o private da destinare a funzioni diverse da quelle previste dal vigente strumento urbanistico, promuovono forme di collaborazione tra i privati e l'amministrazione comunale, ma devono attenersi a precisi criteri e indirizzi per la loro attuazione da parte della Giunta Comunale;
- che il cambio di destinazione d'uso temporaneo potrà avvenire solo nei seguenti tessuti:
 - Città storica (CS1, CS2, CS3, CS4, CS5);
 - Città da qualificare: tessuti prevalentemente residenziale (CQ1, CQ2 CQ3);
 - Città da qualificare: tessuti prevalentemente produttivi, terziari, commerciali (CQ8) ad esclusione dei poli commerciali ad alta attrattività e ad esclusione degli immobili occupati da medie strutture di vendita commerciali;
 - Città in trasformazione: aree con piani particolareggiati ricadenti nei tessuti prevalentemente residenziali (CQ1, CQ2, CQ3);
 - Città pubblica: tessuti ad alta specializzazione (CP1) e aggregazione di servizi pubblici (CP2), a sud della linea ferroviaria Milano-Bologna;

Valutato inoltre:

- che in tutti i tessuti, ai piani terra degli edifici, la possibilità di trasformazione dell'uso in atto a residenza, anche in via temporanea, non è ammessa ai sensi dell'art 3.4.7 del PUG nei seguenti casi:
 - ai piani terra degli edifici in aderenza agli spazi pubblici, se non come collegamento all'unità abitativa posta al piano superiore e in assenza di accessi diretti dallo spazio pubblico;
 - nel centro storico, ai piani terra degli edifici, con esclusione delle corti interne.
- che nei tessuti sopra citati è ammesso il solo cambio di utilizzo d'uso temporaneo tra la funzione direzionale: studi professionali (d1), funzioni direzionali, finanziarie, assicurative (d2) e la funzione abitativa ERS (a4);
- che l'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare

interessata e che se attuato in assenza di opere non prevede la presentazione del titolo abilitativo; si considera “in assenza di opere” quando l'intervento non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguirsi sono riconducibili agli “interventi di manutenzione ordinaria”;

- che la proposta del cambio di utilizzo d'uso temporaneo può anche prevedere l'esecuzione di un modesto intervento di adeguamento dell'unità immobiliare, privo di rilevanza strutturale, quale: realizzazione di tramezzature interne (possibilmente realizzate in cartongesso) da attuarsi, a totale cura e spese del proponente/proprietario e previa presentazione di comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 7, comma 5 della LR 15/2013 e comunque con modalità reversibili (per la definizione della tipologia dell'intervento non si dovrà tenere conto del cambio di destinazione d'uso); che a conclusione dei lavori il proprietario dovrà presentare la Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità;

- che qualora il privato debba realizzare le modeste opere di adeguamento, queste possano essere valutate preventivamente dall'Agenzia Casa, anche in ragione dei futuri nuclei utilizzatori, affinché si tengano conto delle specifiche esigenze o caratteristiche di tali nuclei;

- che l'Amministrazione Comunale al fine di consentire l'utilizzo temporaneo di immobili, attualmente destinati a uffici e non utilizzati e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche e sociali quali l'accesso alla casa a cittadini che manifestano un bisogno abitativo, pubblica un Avviso per un periodo determinato o senza soluzione di continuità (avviso sempre aperto), per consentire la raccolta di manifestazioni di interesse per l'utilizzo temporaneo di unità immobiliari per usi diversi da quelli legittimati dal Titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 16 della LR 24/2017 e art. 23 quater del DPR 380/2001;

- che le unità immobiliari valutate positivamente per il cambio di utilizzo d'uso temporaneo, verranno gestite esclusivamente dall'amministrazione comunale attraverso il servizio di Agenzia Casa nel rispetto del presente atto, del “Regolamento Agenzia Casa del Comune di Modena”, atti attuativi e “Convenzione per l'uso temporaneo” approvata con il presente atto, ai quali si rinvia integralmente, con l'eccezione del ripristino dell'unità immobiliare al suo stato legittimato, che resta a totale cura e spese del proprietario;

Valutato infine:

- che il cambio d'uso temporaneo dell'unità immobiliare ha il solo scopo di attuare gli obiettivi di interesse pubblico sottesi a garantire maggiori alloggi in locazione ed assicurare l'accesso alla casa ai cittadini aventi condizioni di disagio abitativo;

- che le proposte di “Usi temporanei” sono di indubbio interesse pubblico o generale relativamente all'attivazione di processi di rigenerazione urbana, riqualificazione di aree degradate, di recupero e valorizzazione di spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale;

Considerato pertanto:

- che è necessario procedere, in coerenza con il presente atto e norme vigenti sopra specificate, all'approvazione:

- dello schema di Avviso pubblico, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO 1) finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse per la creazione di un albo degli immobili per usi temporanei a residenza. Tale albo, gestito dall'amministrazione comunale attraverso il Servizio di Agenzia Casa ha lo scopo esclusivo di individuare immobili che i proprietari interessati si impegnano a cedere in locazione solo al Comune, dopo la stipula della convenzione, per almeno cinque anni o otto anni;
-

- dello schema di convenzione che regola l'uso temporaneo, allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto (ALLEGATO 2), ai sensi dell'art. 23-quater del Testo Unico per l'edilizia D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 16 della Legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24;

Ritenuto di doverli approvare;

Su proposta della Giunta Comunale;

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

Visti:

- l'art. 23-quater del D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico per l'edilizia";
- l'art. 16 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24;
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, TUEL;
- la Disciplina del Piano Urbanistico Generale e il Regolamento edilizio vigenti;
- il Regolamento Agenzia Casa del Comune di Modena approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38/2025;
- il Protocollo Operativo per il Funzionamento dell'Agenzia Casa;

Visto l'atto del Sindaco prot. 199688 del 22/05/2025 con il quale si dispone di prorogare gli incarichi dirigenziali, di cui alla propria precedente disposizione prot. n. 231278/2024, fino al 30.09.2025, dell'ing. Maria Sergio quale Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio, sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

Visto l'atto del Sindaco prot. n. 220074 del 06/06/2025 con il quale è stato conferito alla dott.ssa Annalisa Righi l'incarico di Dirigente Responsabile del Settore Welfare, Salute e Coesione sociale a far data dal 09.06.2025 fino alla scadenza del mandato del Sindaco e comunque fino a nuova disposizione, sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

Visto il parere favorevole della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio ing. Maria Sergio 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. per quanto concerne le proprie competenze in merito all'aspetto urbanistico;

Visto il parere favorevole della Dirigente Responsabile del Settore Welfare, Salute e Coesione sociale dott.ssa Annalisa Righi 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. per quanto concerne le proprie competenze in merito all'aspetto sociale;

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 18/07/2025;

D e l i b e r a

- di approvare:

= lo schema di Avviso pubblico, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO 1) finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse per la creazione di un albo degli immobili per usi temporanei a residenza. Tale albo, gestito dall'Amministrazione Comunale attraverso il Servizio di Agenzia Casa ha lo scopo esclusivo di individuare immobili che i proprietari interessati si impegnano a cedere in locazione solo al Comune, dopo la stipula della convenzione, per almeno cinque anni o otto anni;

= lo schema di convenzione per l'utilizzo temporaneo di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO 2), ai sensi dell'art. 23-quater del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 16 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24;

- di demandare alla Giunta comunale, nel rispetto di quanto sopra riportato, l'approvazione dell'iter procedurale di gestione del presente processo.

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

Il Presidente
CARPENTIERI ANTONIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA



Comune di Modena

Settore Welfare, Salute e Coesione Sociale

AVVISO PUBBLICO
PER LA RICERCA DI IMMOBILI RESI DISPONIBILI PER L'ATTIVAZIONE DI USI
TEMPORANEI A DESTINAZIONE ABITATIVA
AI SENSI DELL'ART. 16 DELLA LR 24/2017,
DA DARE IN LOCAZIONE A NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEL COMUNE DI
MODENA

LA DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SETTORE WELFARE, SALUTE E COESIONE SOCIALE

rende noto che
in attuazione del disposto normativo, nonché nel perseguimento degli obiettivi definiti dal presente
Avviso Pubblico e della deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____ che ha definito
indirizzi e criteri per la sua attuazione,

dal _____ in modo continuativo

chiunque sia nel possesso dei requisiti di cui infra e sia portatore di interesse in tal senso, consapevole dei criteri di ammissibilità, dei limiti inerenti la valutazione dell'interesse pubblico, avrà facoltà, nel rispetto delle forme e delle modalità indicate, di presentare al Comune di Modena una manifestazione di interesse. Tale manifestazione sarà vincolante per il proponente e finalizzata all'attivazione del procedimento per la definizione dei contenuti e alla successiva stipula di una convenzione, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 24/2017, funzionale **al cambio di destinazione d'uso temporaneo** dell'unità immobiliare proposta

DISCIPLINARE

PREMESSO CHE:

- che tra i principali indirizzi di governo del Comune di Modena (DCC n. 31/20249) si collocano le politiche rivolte a garantire il diritto all'abitare e a favorire l'accesso alla casa;
- che per rispondere alla crescente domanda abitativa, che oggi coinvolge non solo le fasce più fragili, ma anche quei cittadini che non riescono ad accedere al mercato libero degli affitti l'azione amministrativa è rivolta alla definizione di un vero e proprio **Piano Casa** che si sviluppa attraverso tre linee di azione: prevenire, gestire e costruire, e precisamente:

- **Prevenzione:** collaborazioni con tribunale, avvocati e associazioni di categoria per intercettare situazioni di difficoltà prima che portino a sfratti esecutivi. Potenziare i fondi per la morosità incolpevole e il sostegno all'affitto.
- **Gestione:** attivazione dello sportello "Abitare Modena", come punto unico di riferimento per cittadini, proprietari e inquilini, con il supporto dell'Agenzia Casa del Comune.
- **Costruzione:** promuovere e sostenere la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale negli interventi di trasformazione e rigenerazione della città esistente; riconvertire immobili dismessi o inutilizzati (uffici) in residenze temporanee grazie a procedure semplificate;

- che allo scopo, nel 2025 è stato avviato un processo di partecipazione e governance per la definizione di uno scenario condiviso di sviluppo, aperto al contributo ed alla progettualità di stakeholders anche esterni al settore pubblico. Il processo di sviluppo attraverso due direzioni interconnesse: pianificare e programmare scenari e azioni condivisi, col fine di incrementare la sostenibilità sociale delle dinamiche di gestione del patrimonio abitativo privato nonché sviluppare un ruolo di efficace intermediazione e concertazione pubblica, attraverso una mappatura delle unità abitative dismesse, sfitte o sottoutilizzate che, attraverso meccanismi virtuosi possano incrementare l'offerta;

- che in tal senso si è posta l'esigenza di individuare una strumentazione adeguata ad assicurare una rapida ed efficace azione amministrativa sul riutilizzo del patrimonio edilizio inutilizzato. In particolare, per quanto riguarda gli immobili inutilizzati e destinati ad uffici, si è considerata la possibilità di agire nel rispetto delle disposizioni regionali e statali sul riuso temporaneo. Questa strategia offre l'opportunità di adottare soluzioni incrementali e gradualmente nel tempo e nello spazio, ma anche tempestive e selettive, al fine di attivare processi di rigenerazione diffusa e capillare dei tessuti urbani;

- che in via ordinaria la disciplina delle trasformazioni degli usi immobiliari impone procedure e adempimenti che richiedono tempi medio-lunghi e talvolta onerosi, al punto da non rendere sostenibile l'iniziativa. Il quadro normativo a livello nazionale (art. 23 quater del DPR 380/01) e regionale (art. 16 della LR 24/2017) relativo agli usi temporanei per lo sviluppo di iniziative economiche e sociali rilevanti -come quelle finalizzate ad incrementare l'offerta di affitti a prezzi realmente calmierati- può rappresentare una valida soluzione se adeguatamente governato e monitorato. Il tempo massimo di esercizio riferito a un uso temporaneo, inoltre, può favorire l'avvio di processi di riuso a carattere permanente, configurandosi come un'utile anticipazione all'iniziativa di trasformazione. L'azione promossa con il presente provvedimento è rivolta a immobili inutilizzati attualmente destinati ad uffici nei tessuti urbani, nei quali lo strumento urbanistico generale (PUG) ammette la possibilità di cambio d'uso in residenza, sia direttamente sia attraverso strumenti attuativi complessi. Pertanto, si configura come un'azione di semplificazione amministrativa temporanea che, dove possibile, dietro presentazione di idoneo titolo abilitativo e nel rispetto delle norme del Piano Urbanistico Generale (PUG) (es. reperimento delle dotazioni, corresponsione del contributo di costruzione, ecc) può essere resa permanente;

PREMESSO, INOLTRE:

- che, l'art. 23 quater del DPR n. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia) rubricato "Usi temporanei" disciplina:

" 1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero

ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

2.L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

3.L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;

b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;

c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;

d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

4.La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

5.L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

6.Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

7.Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.

8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale."

-che l'art. 23 quater è stato inserito nel DPR 380/2001 dal c.d. Decreto semplificazioni, in particolare dall'art. 10, comma 1, lettera m-bis), del DL 16 luglio 2020 n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120;

-che la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", approvata dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna, all'art. 16, promuove gli usi temporanei, quale misura, tra le altre, per sostenere il riuso e la rigenerazione urbana;

-che la misura dell'uso temporaneo trova riferimento per lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, di rilevante interesse pubblico;

-che, inoltre l'art. 16 della LR 24/2017, successivamente al primo comma, disciplina quanto segue:

2. I criteri e le modalità di utilizzo degli spazi di cui al comma 1 da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione. Il Comune individua il gestore di edifici pubblici attraverso apposito bando o avviso pubblico.

3. Nel caso di bandi rivolti ai soggetti riferibili al terzo settore per l'assegnazione di immobili e spazi di cui al comma 1, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti dalla normativa vigente.

4. Il Consiglio comunale disciplina gli usi temporanei nel regolamento edilizio ed approva una convenzione tipo che regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani di cui al comma 1."

PREMESSO, INFINE:

-che il Comune di Modena con deliberazione di Consiglio comunale n. 46 del 22/06/2023, ha approvato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n.24/2017, il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e con deliberazione di Consiglio comunale n.47 del 22/06/2023 ha approvato il Regolamento Edilizio (RE);

-che il Regolamento Edilizio del Comune di Modena disciplina gli Usi Temporanei all'art. III.I.3.1 rubricato e il Piano Urbanistico generale (PUG) attraverso le Norme (DU1) all'art. 4.4.2;

-che il PUG di Modena assume Strategie e azioni per perseguire gli obiettivi di limitare e comprimere l'espansione, promuovere e sostenere la trasformazione della città esistente come risposta alle esigenze economiche e sociali, sensibilizzare ed incentivare la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia;

-che misure necessarie per concretizzare il **Piano Casa**, sopraesposto, saranno individuate e promosse nell'ambito della cornice delle politiche di governo del territorio assunte con il Piano Urbanistico Generale (PUG) di Modena;

CONSIDERATO:

- che il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Modena distingue il proprio territorio in: Territorio Urbanizzato (TU) e Territorio Rurale. Il TU è articolato in tessuti edificati, nello specifico: Città Storica (CS), Città da Qualificare (CQ), Città da Rigenerare, Città in trasformazione, Città Pubblica (CP), come rappresentati nell'elaborato grafico della disciplina denominato "DU2 SINTESI TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO, scala 1:25.000";

- che la disciplina della trasformazione d'uso del PUG ammette l'uso residenziale in via ordinaria (intervento diretto) o attraverso procedimenti complessi (PDC convenzionato, AO e PAIP) nei seguenti tessuti:

=Città storica (CS1, CS2, CS3, CS4, CS5);

=Città da qualificare: tessuti prevalentemente residenziale (CQ1, CQ2 CQ3);

=Città da qualificare: tessuti prevalentemente produttivi, terziari, commerciali (CQ8) ad esclusione dei poli commerciali ad alta attrattività e ad esclusione degli immobili occupati da medie strutture di vendita commerciali;

=Città in trasformazione: aree con piani particolareggiati ricadenti nei tessuti prevalentemente residenziali (CQ1, CQ2, CQ3);

=Città pubblica: tessuti ad alta specializzazione (CP1) e aggregazione di servizi pubblici (CP2), a sud della linea ferroviaria Milano-Bologna;

-che, pertanto, le possibilità di uso temporaneo del presente provvedimento sono rivolte esclusivamente agli edifici classificati dal PUG vigente nei tessuti di cui ai precedenti punti;

-che in tutti i tessuti, ai piani terra degli edifici, la possibilità di trasformazione dell'uso in atto a residenza, anche in via temporanea, non è ammessa ai sensi dell'art 3.4.7 del PUG nei seguenti casi:

=ai piani terra degli edifici in aderenza agli spazi pubblici, se non come collegamento all'unità abitativa posta al piano superiore e in assenza di accessi diretti dallo spazio pubblico;

= nel centro storico, ai piani terra degli edifici, con esclusione delle corti interne.

DATO ATTO:

-che l'istituto degli usi temporanei, oggetto del presente provvedimento, consente l'utilizzo temporaneo di immobili, attualmente destinati a uffici e non utilizzati. Il cambio di destinazione

d'uso temporaneo non deve essere inteso come una deroga allo strumento urbanistico, ma piuttosto come una misura di semplificazione amministrativa. In particolare, dove possibile, dietro presentazione di idoneo titolo abilitativo e nel rispetto delle norme del Piano Urbanistico Generale (PUG) (es. reperimento delle dotazioni richieste ai sensi dell'art. 4.4. "Usi" del PUG, corresponsione del contributo di costruzione, ecc) può essere resa permanente;

VISTO:

-che a partire dal 2005 l'Amministrazione comunale di Modena ha sperimentato e consolidato il Servizio "Agenzia Casa" consistente nell'assunzione in locazione di alloggi da privati, a canoni agevolati, da sublocare a nuclei richiedenti appartenenti a determinate fasce sociali in difficoltà nel reperimento di alloggi in affitto sul libero mercato;

-che Agenzia Casa è un servizio del Comune di Modena volto istituzionalmente ad assicurare l'accesso alla casa ai cittadini che manifestano un bisogno abitativo, tramite la messa in disponibilità di alloggi, unità abitative o stanze (di seguito soluzioni abitative) reperiti ed assunti in locazione direttamente dal Comune e vincolati per il periodo di gestione all'assolvimento del servizio stesso;

-che Agenzia Casa rappresenta una delle risposte nell'ambito delle politiche abitative del Comune di Modena che intende favorire l'accesso alla locazione dei cittadini che non si trovano nella condizione di far fronte ai canoni di mercato;

-che costituiscono obiettivi specifici di Agenzia per la Casa:

a) agevolare il reperimento di soluzioni abitative per i nuclei e i singoli che si trovano in difficoltà ad accedere autonomamente al mercato della locazione, in ragione dell'incapacità economica a sostenere i canoni o per l'impossibilità di fornire le garanzie richieste;

b) incentivare alla locazione i proprietari di patrimonio immobiliare non utilizzato o sottoutilizzato, attraverso la costituzione di garanzie fornite dall'ente pubblico a favore degli stessi, per ampliare il numero di soluzioni abitate disponibili sul mercato dei contratti a canone agevolato anche nell'ottica di regolazione del mercato privato;

-che Agenzia casa, pertanto, si configura quale "luogo" dove possono incontrarsi la domanda di locazione a canoni accessibili per le famiglie e l'offerta di locazione da parte dei proprietari di soluzioni abitative senza i rischi tipici della locazione;

-che alla luce di quanto sopra, il soggetto gestore degli immobili, disciplinati dall'art. 16 della LR 24/2017 ed oggetto del presente Avviso, è Agenzia Casa;

VISTO INOLTRE:

-che costituisce azione specifica dell'Agenzia Casa reperire sul mercato privato soluzioni abitative a canone concordato secondo quanto disposto dagli Accordi Territoriali firmati dalle Organizzazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini operative nel Comune di Modena;

-che il Comune di Modena provvede alla sottoscrizione, in nome e per conto proprio, dei contratti di locazione ad uso abitativo, con clausola di sublocazione, ai sensi della Legge 431/98 e cura la gestione globale degli immobili a disposizione dell'Agenzia Casa;

-che il Comune di Modena, attraverso il servizio dell'Agenzia, individua i sub-conduttori secondo quanto previsto dal Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.38 del 23/06/2025, riservandosi la facoltà, ove necessario, di predisporre avvisi e bandi ad hoc;

-che l'Amministrazione attraverso Agenzia Casa assegna al nucleo familiare l'alloggio per la durata di tre anni rinnovabili per ulteriori due anni, con un canone più basso rispetto alla media del mercato e senza cauzione;

-che Agenzia Casa si rivolge a tutti coloro che cercano casa in affitto ed hanno difficoltà a reperire alloggi autonomamente: i) nuclei familiari; ii) famiglie di nuova costituzione; iii) single;

ART. 1 FINALITÀ DELL'AVVISO

1. Il presente Avviso, redatto nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento, ha lo scopo di individuare **proprietari di immobili (pubblici o privati)** interessati a mettere a disposizione le proprie **unità immobiliari attualmente destinate a uffici e non utilizzate, per un uso temporaneo ad abitazione** e conferire in locazione solo ed esclusivamente ad Agenzia Casa in qualità di gestore.
2. Il cambio d'uso temporaneo dell'unità immobiliare ha il solo scopo di attuare gli **obiettivi di interesse pubblico**, sottesi a garantire maggiori alloggi in locazione e assicurare l'accesso alla casa ai cittadini aventi condizioni di disagio abitativo.
3. La presentazione di una proposta in risposta al presente Avviso costituisce una mera manifestazione di interesse e non comporta alcun vincolo né per l'amministrazione comunale né per Agenzia Casa, che procederà alla raccolta e all'istruttoria delle domande relative alle soluzioni abitative temporanee pervenute.
4. L'eventuale attivazione dell'uso temporaneo potrà avvenire a seguito della stipula della convenzione (titolo) tra il proprietario dell'unità immobiliare, il Comune di Modena all'interno del Servizio di Agenzia Casa, redatta secondo lo schema tipo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____.

ART. 2 LOCALIZZAZIONE E FUNZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PER POTER ACCEDERE AL PRESENTE AVVISO

1. **Possono essere presentate proposte** di cambio d'uso temporaneo ad abitazione esclusivamente dai proprietari di unità immobiliari attualmente destinate a uffici, e non utilizzate, ricadenti nei **tessuti** nei quali il PUG ammette l'uso residenziale sia in via ordinaria (intervento diretto) che attraverso procedimento complesso (PDC convenzionato, AO e PAIP) e **indicato di seguito**:
 - =Città storica (CS1, CS2, CS3, CS4, CS5);
 - =Città da qualificare: tessuti prevalentemente residenziale (CQ1, CQ2 CQ3);
 - =Città da qualificare: tessuti prevalentemente produttivi, terziari, commerciali (CQ8) **ad esclusione** dei poli commerciali ad alta attrattività e ad esclusione degli immobili occupati da medie strutture di vendita commerciali;
 - =Città in trasformazione: aree con piani particolareggiati ricadenti nei tessuti prevalentemente residenziali (CQ1, CQ2, CQ3);
 - =Città pubblica: tessuti ad alta specializzazione (CP1) e aggregazione di servizi pubblici (CP2), a Sud della linea ferroviaria Milano-Bologna;

2. Come disciplinato dall'art 3.4.7 del PUG, **non sono ammesse proposte** di trasformazione dell'uso, anche temporaneo, delle **unità immobiliari poste al piano terra** degli edifici situati nei tessuti sopracitati, nei seguenti casi:
= **edifici in aderenza agli spazi pubblici**, se non come collegamento all'unità abitativa posta al piano superiore e in assenza di accessi diretti dallo spazio pubblico;
= **nel centro storico**, con esclusione delle corti interne.
3. Si specifica pertanto che, nei tessuti di cui sopra, sia della Città Storica sia della città da Qualificare (a prevalente funzione abitativa), è ammesso il solo cambio d'uso temporaneo tra la funzione direzionale: studi professionali (d1), funzioni direzionali, finanziarie, assicurative (d2) e la funzione abitativa: residenze di ERS (a4);
4. Si ricorda che il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Modena distingue il proprio territorio in:
 - Territorio Urbanizzato (TU);
 - Territorio Rurale.

Il TU è articolato in tessuti edificati, nello specifico:

- Città Storica (CS);
- Città da Qualificare (CQ);
- Città da Rigenerare;
- Città in trasformazione;
- Città Pubblica (CP);

come rappresentati nell'**elaborato grafico della disciplina denominato "DU2 SINTESI TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO"**, scala 1:25.000" parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se materialmente non allegato e al quale integralmente si rinvia.

ART. 3 TITOLO PER L'USO TEMPORANEO MODESTO INTERVENTO DI ADEGUAMENTO

1. **L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso** delle unità immobiliari interessate dalle proposte formulate in virtù del presente Avviso.
2. **Agenzia Casa si avvale delle risorse e del personale dell'Ufficio Servizi per l'Abitare e dello Sportello Abitare Modena del Comune di Modena per la raccolta e istruttoria delle proposte abitative relative al presente Avviso**, svolgendo la propria attività nel rispetto del "Regolamento Agenzia Casa del Comune di Modena", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38/2025 e successive modifiche e integrazioni.
3. Qualora la proposta sia ritenuta idonea da parte di Agenzia Casa, la **stipula della convezione** tra il proprietario, il Comune di Modena attraverso il Servizio di Agenzia Casa, redatta secondo lo schema tipo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____, **costituisce titolo per l'uso temporaneo**.
4. L'uso temporaneo, se attuato in assenza di opere, non richiede la presentazione del titolo abilitativo. Si considera "in assenza di opere" quando l'intervento non comporta l'esecuzione

di opere edilizie ovvero se le opere da eseguirsi sono riconducibili agli “interventi di manutenzione ordinaria”.

5. La proposta del cambio d'uso temporaneo può prevedere anche l'esecuzione di un intervento di **modesto adeguamento** dell'unità immobiliare, privo di rilevanza strutturale, quale ad esempio: la realizzazione di tramezzature interne (possibilmente realizzate in cartongesso) **a totale cura e spese del proponente/proprietario** e previa presentazione di comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**), ai sensi dell'art. 7, comma 5 della LR 15/2013 e comunque con modalità reversibili. Per la definizione della tipologia dell'intervento, non si dovrà tenere conto del cambio di destinazione d'uso. Al termine dei lavori, il proprietario dovrà presentare la Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità. Qualora il privato debba eseguire tali modesti interventi di adeguamento, questi potranno essere valutate preventivamente dal servizio di Agenzia Casa, anche in considerazione del bisogno dei futuri nuclei utilizzatori.
6. Le unità immobiliari valutate positivamente per il cambio d'uso temporaneo, verranno gestite esclusivamente all'interno del servizio di Agenzia Casa, nel rispetto dei criteri e linee guida della deliberazione di Consiglio comunale n. _____ del _____, del “Regolamento Agenzia Casa del Comune di Modena”, relativi atti attuativi e “Convenzione per l'uso temporaneo”, parti integranti e sostanziali del presente atto, anche se materialmente non allegati, ai quali si rinvia integralmente, **con l'eccezione del ripristino dell'unità immobiliare, che resta a totale cura e spese del proprietario.**
7. **Il termine di validità della convenzione è di cinque (5) anni** dalla sua sottoscrizione. In caso di interventi di adeguamento, i termini inizieranno a decorrere dalla data di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, da presentare allo Sportello Unico Edilizia e comunicare allo Sportello dell'Agenzia Casa. La validità della convenzione può essere prorogata per un periodo massimo di ulteriori cinque (5) anni mediante apposito provvedimento del Dirigente Responsabile del Servizio.
8. Nel caso in cui, per particolari esigenze abitative, il Servizio di Agenzia Casa decidesse di locale l'unità immobiliare con un contratto della durata di otto anni, il termine di validità della convenzione si adeguerà al contratto. In tal caso, la validità della convenzione potrà essere prorogata per un periodo massimo di ulteriori due (2) anni mediante apposito provvedimento del Dirigente Responsabile del Servizio.

ART. 4

GESTIONE DEGLI IMMOBILI RITENUTI IDONEI DA PARTE DI AGENZIA CASA

1. Ai proprietari delle unità immobiliari ritenute idonee per l'attuazione del cambio d'uso temporaneo, viene proposto: un contratto di locazione della durata massima di cinque (5) anni, rinnovabile di ulteriori altri cinque (5), oppure un contratto di locazione della durata di otto anni (8); le garanzie così come definiti dal relativo Regolamento di Agenzia Casa:
 - pagamento puntuale del canone di locazione alle scadenze concordate;
 - rimborso del 50% delle spese di registrazione del contratto;
 - pagamento delle spese accessorie in caso di inadempienza del conduttore;

- riconsegna dell'immobile allo scadere del contratto nel caso in cui il proprietario desideri rientrarne in possesso;
 - applicazione di un'aliquota IMU agevolata, come definito da appositi atti dell'Amministrazione;
 - contributo per il ripristino dello **stato di fatto** originario dell'immobile, al momento dell'acquisizione in locazione da parte di Agenzia Casa. (Quest'ultimo non deve essere confuso con la rimessa in pristino dell'unità immobiliare, allo stato legittimato, che è a totale cura e spese del proprietario).
2. La tipologia di contratto, la durata e il relativo canone di locazione sono definiti in conformità agli Accordi Territoriali vigenti al momento dell'assunzione in locazione. Il proprietario può usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalle normative vigenti per le locazioni a canone concordato.
 3. Per le garanzie offerte nel progetto, non sono previsti depositi cauzionali né anticipi per la stipula del contratto di locazione.
 4. Il proprietario è tenuto a garantire la regolare registrazione del contratto.

ART. 5 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

1. La proposta e relativi allegati grafici, come da modulistica predisposta dal Settore Welfare, Salute e Coesione sociale dovranno essere inviati al seguente indirizzo posta elettronica certificata (PEC _____)
2. Non sono previsti diritti di segreteria.

ART. 6 TUTELA DELLA PRIVACY

1. I dati raccolti sono trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito del presente avviso.

ART. 7 DISPOSIZIONI FINALI

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

ART. 8 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. La Responsabile del procedimento, ai sensi della legge 241/1990, è la Dirigente _____

Per informazioni e chiarimenti contattare _____

La Dirigente Responsabile del Settore

drssa _____

**SCHEMA DI
CONVENZIONE PER L'USO TEMPORANEO DA _____ AD ABITAZIONE, AI
SENSI DELL'ART. 16 DELLA L.R. N. 24/2017 E ART. 23 QUATER DEL DPR 380/2001
RELATIVO ALL'UNITA' IMMOBILIARE POSTA IN MODENA, VIA
_____ IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO _____ MAPPALE
_____ SUBALTERNO _____;**

L'anno il giorno del mese di
in

TRA

- il **COMUNE DI MODENA**, SERVIZIO di AGENZIA CASA con sede in Modena (MO), via Scudari n. 20, Codice Fiscale: 00221940364, legalmente rappresentato dalla drssa _____, domiciliata per la carica presso la sede comunale, la quale interviene e stipula, esclusivamente, nella sua veste di Dirigente del Settore/Servizio _____, tale nominata con provvedimento del Sindaco _____, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio comunale n. _____ e, pertanto, in nome e per conto del Comune di Modena, per brevità di seguito denominato "**Comune**", "**Utilizzatore**", "**Gestore**" o "**Agenzia Casa**"

E

- **NOME e COGNOME o RAGIONE SOCIALE** in qualità di proprietario dell'unità immobiliare sita in in Modena in via _____, identificata catastalmente al Fogliomappale subalterno....., in seguito denominato "**Proprietario**" o "**Proponente**"

RICHIAMATA, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, la delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, con la quale l'amministrazione comunale ha definito i criteri e gli indirizzi ed ha approvato :

- a) lo schema di **Avviso pubblico** finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse **per la creazione di un albo degli immobili per usi temporanei a residenza**. Tale albo, **gestito all'interno del servizio di AGENZIA CASA**, ha lo scopo esclusivo di individuare immobili che i proprietari interessati si impegnano a cedere in locazione solo al Comune, attraverso la stipula di una convenzione della durata di cinque o otto anni, per un massimo, rinnovabile fino ad un massimo di dieci anni. La gestione dell'unità immobiliare avviene nel rispetto del Regolamento Agenzia Casa;
- b) lo **Schema tipo di Convenzione** per regolamentare gli "usi temporanei" di cui al punto antecedente, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 24/2017 e dell'art. 23-quater del Dpr 380/2001 successive modifiche.

VISTO:

che in data _____ acquisita la prot.gen. _____ il sig. _____ [oppure] il legale rappresentante della Società _____ ha presentato manifestazione di interesse per l'uso

temporaneo dell'immobile posto in Modena _____ via _____ e identificato catastalmente al foglio _____ mappale _____ subalterno _____ di proprietà della medesima società/persona fisica e legittimato ad uso _____ dai seguenti titoli edilizi: _____;

vista la proposta di riutilizzo temporaneo e l'istruttoria favorevole da parte dell'ufficio competente, acquisita agli atti del settore al prot. _____/20____;

considerato che con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ è stata approvata la **CONVENZIONE PER L'USO TEMPORANEO DA _____ AD ABITAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 23 QUATER DEL DPR 380/2001 E ART. 16 DELLA L.R. N. 24/2017 RELATIVO ALL'UNITA' IMMOBILIARE POSTA IN MODENA, VIA _____ IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO _____ MAPPALE _____ SUBALTERNO _____**;

visti:

l'art. 16 della L.R. n. 24/2017;

l'art. 23-quater del D.P.R. n. 380/2001;

la Disciplina del Piano Urbanistico Generale e il Regolamento edilizi vigenti;

il Regolamento Agenzia Casa del Comune di Modena approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38/2025;

il Protocollo Operativo per il Funzionamento dell'Agenzia Casa;

**PER TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, RICHIAMATO, CONSIDERATO,
VALUTATO E VISTO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

ARTICOLO 1 - VALORE DELLE PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva della presente convenzione, essendone al contempo il presupposto.
2. Le Parti si impegnano a dare attuazione agli obblighi previsti dalla presente convenzione secondo quanto di competenza, in osservanza del canone della massima diligenza e in ossequio al principio di leale collaborazione.
3. Le parti si impegnano ad attuare gli obbiettivi di interesse pubblico sottesi alla realizzazione del progetto di riutilizzo temporaneo di cui all'Avviso pubblico approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. _____ del _____, nel rispetto degli obblighi del presente atto e in conformità al "Regolamento Agenzia Casa del Comune di Modena" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38/2025 e relativi atti attuativi.
4. Le parti dichiarano di essere consapevoli che il cambio d'uso temporaneo dell'unità immobiliare ha il solo scopo di attuare gli obbiettivi di interesse pubblico sottesi a garantire maggiori alloggi in locazione ed assicurare l'accesso alla casa ai cittadini aventi condizioni di disagio abitativo.

Articolo 2. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione disciplina l'USO TEMPORANEO dell'unità immobiliare posta in via _____, Modena (MO) e identificata catastalmente al foglio _____ mappale _____ subalterno _____.

2. L'unità immobiliare è legittimata, ai sensi dell'art. 10bis della LR 15/2013, ad USO _____ dal seguente titolo edilizio n. _____ e successivi titoli n. _____. L'area è disciplinata dal Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente come segue: _____
3. Il proprietario dichiara che l'utilizzo TEMPORANEO AD ABITAZIONE proposto rientra nella fattispecie prevista dall'art. 16 della LR 24/2017 e art. 23quater del DPR 380/2001 **senza che ciò comporti il mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare.**

Articolo 3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL RIUTILIZZO TEMPORANEO

1. Il Comune di Modena allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili dismessi, vuoti o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche e sociali quali l'accesso alla casa a cittadini che manifestano un bisogno abitativo, ha pubblicato dal _____ senza soluzione di continuità un AVVISO PUBBLICO, sul sito web istituzionale del Comune (Albo pretorio, home page...), per consentire la raccolta di manifestazioni di interesse per l'utilizzo temporanea di unità immobiliari per usi diversi da quelli legittimati dal Titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 16 della LR 24/2017 e art. 23 quater del PDPR 380/2001;
2. In data _____ acquisita la prot.gen. _____ il sig. _____ [oppure] il legale rappresentante della Società _____ ha presentato Manifestazione di Interesse per l'uso temporaneo dell'immobile posto in Modena _____ via _____ e identificato catastalmente al foglio _____ mappale _____ subalterno _____ di proprietà della medesima società/persona fisica e legittimato ad uso _____ dai seguenti titoli edilizi: _____;
3. A seguito di istruttoria tecnico-amministrativa il Comune di Modena ha ritenuto la proposta di cui al punto antecedente ammissibile come da istruttoria del _____ prot.n. _____ e la presente convenzione costituisce pertanto titolo per l'USO TEMPORANEO da _____ ad ABITAZIONE dell'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio _____ mappale _____ subalterno _____, che, in assenza di opere, è attuato **senza titolo abilitativo**. Si considera "in assenza di opere" quando l'intervento non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguirsi sono riconducibili agli "interventi di manutenzione ordinaria".
4. **Il proprietario dichiara di essere consapevole che l'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare interessata.**

[Oppure]

A seguito di istruttoria tecnico-amministrativa il Comune di Modena ha ritenuto la proposta di cui al punto antecedente ammissibile come da istruttoria del _____ prot.n. _____ e la presente convenzione costituisce pertanto titolo per l'USO TEMPORANEO da _____ ad ABITAZIONE dell'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio _____ mappale _____ subalterno _____. Per il caso di specie, la proposta prevede l'esecuzione di un modesto adeguamento dell'unità immobiliare, privo di rilevanza strutturale, quale ad esempio: realizzazione di tramezzature interne (possibilmente realizzate in cartongesso) da attuarsi, **a totale cura e spese del proponente/proprietario** e previa presentazione di **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)**, ai

sensi dell'art. 7, comma 5 della LR 15/2013 e **comunque con modalità reversibili**. Per la definizione della tipologia dell'intervento non si tiene conto del cambio di destinazione d'uso.

Il proprietario dichiara di essere consapevole che l'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare interessata.

Il proprietario si impegna a presentare la CILA entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto e a concludere i lavori entro sei mesi, sempre, dalla sottoscrizione del presente atto. **A conclusione dei lavori il proprietario dovrà presentare la Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità.**

5. Per una migliore comprensione dell'intervento si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - a) asseverazione del tecnico sulla conformità dell'intervento alla disciplina dell'attività edilizia ai sensi dell'art. 9 comma 3, lettere a, c) e d) della LR 15/2013;
 - b) elaborato grafico dello stato legittimato dell'unità immobiliare;
 - c) elaborato grafico con le eventuali modeste modifiche progettuali, non strutturali, di adeguamento dell'unità immobiliare per l'uso residenziale
 - d) planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di proposta ed eventuali sue pertinenze.
 - e) computo metrico estimativo per la rimessa in pristino dell'unità immobiliare necessario per la stipula della fideiussione.

Articolo 4. MODALITÀ DI UTILIZZO TEMPORANEO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1. Il Comune di Modena, tramite il Servizio di Agenzia Casa, **procederà alla raccolta e istruttoria delle domande di soluzioni abitative temporanee in locazione da parte dei proprietari.**
2. Il Comune di Modena si impegna a gestire l'unità immobiliare di cui al presente atto nel rispetto del "Regolamento Agenzia Casa del Comune di Modena" al quale integralmente si rinvia, **con l'eccezione del ripristino dell'unità immobiliare, al suo stato legittimato, che resta a totale cura e spese del proprietario.**
3. **Il Comune di Modena tramite il Servizio di Agenzia Casa si impegna pertanto a :**
 - = formare un elenco delle soluzioni abitative disponibili per le assegnazioni;
 - = calcolare il canone di locazione per i proprietario secondo quanto previsto dagli accordi territoriali vigenti al momento dell'assunzione in locazione dell'unità immobiliare, che per il caso di specie ammonta a euro _____;
 - = stipulare il contratto di locazione, ai sensi dell'art.2 – comma 3 – della legge 431/98, con il proprietari della unità immobiliari di cui al presente atto entro 3 mesi dalla sottoscrizione del presente atto;
4. [oppure]
 - = stipulare il contratto di locazione, ai sensi dell'art.2 – comma 3 – della legge 431/98, con il proprietari della unità immobiliari di cui al presente atto **entro 3 mesi dalla presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità;**

- = corrispondere ed eventualmente aggiornare il canone di locazione;
- = gestire gli aspetti condominiali e le relazioni con gli Amministratori di Condominio;
- = effettuare pagamenti puntuali del canone di locazione alle scadenze concordate;
- = rimborsare al proprietario il 50% delle spese di registrazione del contratto;
- = pagare le spese accessorie in caso di inadempienza del conduttore;
- = riconsegnare l'immobile allo scadere del contratto di locazione e comunque entro il termine di scadenza della presente convenzione;
- = garantire al proprietario la tariffa IMU agevolata, secondo quanto definito da appositi atti dell'Amministrazione;
- = contributo per il ripristino dello **stato di fatto** originario dell'immobile, al momento dell'acquisizione in locazione da parte di Agenzia Casa. (Quest'ultimo non deve essere confuso con la rimessa in pristino dell'unità immobiliare, allo **stato legittimato**, che è a totale cura e spese del proprietario).

5. **Il proprietario si obbliga a dare in locazione l'unità immobiliare di cui al presente atto esclusivamente ad Agenzia Casa** e potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalle normative vigenti per le locazioni a canone concordato. In ragione delle garanzie fornite all'interno del progetto, non è previsto il versamento di alcun deposito cauzionale né di anticipi per la stipula del contratto di locazione.
6. Agenzia Casa si impegna ad assegnare le soluzioni abitative selezionate ai cittadini richiedenti, in possesso dei requisiti e in base ai criteri che danno luogo a priorità, nonché numero di componenti il nucleo familiare.
7. Agenzia Casa si impegna ad assegnare in uso, con concessione amministrativa di durata pari al contratto di locazione principale, secondo quanto previsto dagli Accordi Territoriali vigenti al momento dell'assunzione in locazione e, comunque, non oltre il termine di validità del presente atto.

Articolo 5. DURATA DELL'USO TEMPORANEO ED EVENTUALE PROROGA

1. La presente convenzione ha una durata di cinque (5) anni a partire **dalla sua sottoscrizione**.

[oppure]

La presente convenzione, viste le particolari esigenze abitative, ha una durata di otto (8) anni a partire **dalla sua sottoscrizione**.

[oppure]

La presente convenzione ha una durata di cinque (5) anni a partire **dalla presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità**, che dovrà essere presentata allo Sportello Unico Edilizia e data comunicazione allo Sportello dell'Agenzia Casa.

[oppure]

La presente convenzione ha una durata di otto (8) anni a partire **dalla presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità**, che dovrà essere presentata allo Sportello Unico Edilizia e data comunicazione allo Sportello dell'Agenzia Casa.

2. La presente convenzione potrà essere prorogata su richiesta dell'Utilizzatore per un periodo massimo di ulteriori cinque (5) anni, attraverso un apposito provvedimento motivato del Dirigente Responsabile del Servizio competente.

[oppure nel caso di contratto di 8 anni]

La presente convenzione potrà essere prorogata su richiesta dell'Utilizzatore per un periodo massimo di ulteriori due (2) anni, attraverso un apposito provvedimento motivato del Dirigente Responsabile del Servizio competente.

Articolo 6. OBBLIGO DI RIMESSA IN PRISTINO DELLE OPERE REALIZZATE PER L'UTILIZZO TEMPORANEO DELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLA SCADENZA DELLA CONVENZIONE

1. Alla scadenza del termine della presente convenzione, o cessazione anticipata della convenzione, il proprietario dovrà procedere entro 60 giorni, **a propria totale cura e spese**, alla rimozione delle opere eseguite per rendere funzionale l'unità immobiliare all'uso temporaneo autorizzato, riportando l'unità immobiliare allo **stato legittimato** da idoneo titolo abilitativo.
2. Nei successivi 30 giorni, i locali dell'unità immobiliare saranno oggetto di sopralluogo da parte dei sottoscrittori (tecnici incaricati da Agenzia Casa e proprietà) per verificare lo stato dei luoghi. L'esito del sopralluogo sarà oggetto di apposito verbale. In esso si darà conto, altresì, delle operazioni di ripristino o della necessità di proroga. La mancata rimessa in pristino dello stato dei luoghi verrà comunicata all'Ufficio abusivismo edilizio per i provvedimenti di competenza ai sensi della LR 23/2004.
3. Per garantire la corretta rimessa in pristino dello stato dei luoghi il proprietario si obbliga a presentare alla sottoscrizione del presente atto apposita garanzia **fideiussoria bancaria o assicurativa**, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al computo metrico estimativo allegato al presente atto.
4. Le garanzie dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.

Articolo 7. TRATTAMENTO DEI DATI E PRIVACY

1. Le parti si impegnano al trattamento di tutti i dati contenuti nella presente Convenzione esclusivamente per le finalità connesse all'attuazione della Convenzione medesima, nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati e dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti

Articolo 8 . CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Il proponente dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del presente atto qualora dovesse essere rilasciata

dalla Prefettura, successivamente alla sua sottoscrizione, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011.

Articolo 9. CONTROVERSIE.

1. Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione del presente Accordo è demandata, ai sensi dell'articolo 133, comma 1, lettera a), numero 2) del d. lgs. 2 luglio 2010, n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo.

Articolo 10. DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si richiamano le disposizioni del Regolamento Agenzia Casa del Comune di Modena e del Protocollo Operativo per il funzionamento dell'Agenzia Casa nonché le disposizioni del codice civile in materia se non in contrasto.

Modena,
Letto, approvato e sottoscritto.



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: ATTIVAZIONE DI POLITICHE URBANE DI RIUTILIZZO TEMPORANEO DI IMMOBILI FUNZIONALI AD INCREMENTARE L'OFFERTA ABITATIVA IN AFFITTO A PREZZI CALMIERATI, ART. 16 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017 E ART. 23 QUATER DEL DPR 380/2001. CRITERI E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEGLI USI TEMPORANEI DA PARTE DELLA GIUNTA COMUNALE. APPROVAZIONE DI AVVISO PUBBLICO E SCHEMA DI CONVENZIONE.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 2606/2025, 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, 17/07/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: ATTIVAZIONE DI POLITICHE URBANE DI RIUTILIZZO TEMPORANEO DI IMMOBILI FUNZIONALI AD INCREMENTARE L'OFFERTA ABITATIVA IN AFFITTO A PREZZI CALMIERATI, ART. 16 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017 E ART. 23 QUATER DEL DPR 380/2001. CRITERI E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEGLI USI TEMPORANEI DA PARTE DELLA GIUNTA COMUNALE. APPROVAZIONE DI AVVISO PUBBLICO E SCHEMA DI CONVENZIONE.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 2606/2025, 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, 17/07/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(RIGHI ANNALISA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: ATTIVAZIONE DI POLITICHE URBANE DI RIUTILIZZO TEMPORANEO DI IMMOBILI FUNZIONALI AD INCREMENTARE L'OFFERTA ABITATIVA IN AFFITTO A PREZZI CALMIERATI, ART. 16 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017 E ART. 23 QUATER DEL DPR 380/2001. CRITERI E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEGLI USI TEMPORANEI DA PARTE DELLA GIUNTA COMUNALE. APPROVAZIONE DI AVVISO PUBBLICO E SCHEMA DI CONVENZIONE.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 2606/2025, 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, 18/07/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: ATTIVAZIONE DI POLITICHE URBANE DI RIUTILIZZO TEMPORANEO DI IMMOBILI FUNZIONALI AD INCREMENTARE L'OFFERTA ABITATIVA IN AFFITTO A PREZZI CALMIERATI, ART. 16 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017 E ART. 23 QUATER DEL DPR 380/2001. CRITERI E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEGLI USI TEMPORANEI DA PARTE DELLA GIUNTA COMUNALE. APPROVAZIONE DI AVVISO PUBBLICO E SCHEMA DI CONVENZIONE.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 2606/2025, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 18/07/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale