

**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 obiettivi 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 obiettivi 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.