

## ***REGOLAMENTO EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA***

testo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 17/05/2018

(specificazioni approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 275 del 07/05/2019)

## **CAPO I PRINCIPI**

### **ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento definisce i principi a cui è ordinata l'attività dell'Amministrazione nelle politiche pubbliche volte a favorire l'accesso alla casa a chi ha più difficoltà, quindi gli elementi costitutivi a fronte dei quali è possibile concedere agevolazioni dirette e indirette, l'offerta di case in locazione e per l'acquisto a prezzi calmierati al fine di rafforzare l'attrattività della nostra città.
2. Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità ed i procedimenti inerenti l'assegnazione e la gestione di alloggi afferenti a progetti di edilizia convenzionata e convenzionata agevolata realizzati e da realizzare in aree concesse in diritto di superficie o cedute in diritto di proprietà, nonché su aree private.
3. Il regolamento è finalizzato a promuovere:
  - a. diritto alla casa:** rafforzare le politiche abitative, innovando l'eccellente esperienza modenese dei PEEP , orientando le azioni alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e alla locazione sicura;
  - b. equità:** garantire con priorità le risorse pubbliche a chi ha difficoltà ad accedere al libero mercato, in particolare le famiglie con redditi medi, i giovani, le famiglie monoreddito o con componenti anziane o con disabilità;
  - c. trasparenza:** implementare gli strumenti per garantire la più ampia informazione circa le opportunità di acquisto o locazione di alloggi realizzati in edilizia Convenzionata;
  - d. legalità e assenza di conflitto di interessi:** assumere un sistema di controlli atti a contrastare elusioni e a fornire elementi di verifica dell'efficacia delle azioni realizzate;
  - e. flessibilità:** nell'accesso alla casa a favore delle persone che hanno più difficoltà creando strumenti differenziati e chiari;
  - f. contrasto al vuoto:** le unità realizzate con agevolazioni sono finalizzate a dare risposte al bisogno concreto e non a fini speculativi, devono quindi essere occupate da chi ne ha titolo, contrastando ogni operazione puramente immobiliare;
  - g. progetti co-housing e social housing:** favorire progetti che pongano al centro il progetto sociale volto all'inclusione e alla condivisione nell'esperienza abitativa;
  - h. costituzione di un “fondo perequativo”** per finanziare azioni attive volte a garantire la casa in locazione e proprietà a chi è in difficoltà per contrastare lo scivolamento dalla fascia grigia a quella della povertà;
  - i. governance:** innovare le politiche abitative attraverso un forte potenziamento di Agenzia Casa così da realizzare maggiori sinergie col patrimonio privato.
4. Il presente regolamento definisce i contenuti delle convenzioni nei seguenti casi:
  - a.** qualora sia previsto un contributo diretto (edilizia agevolata) o mediante lo scomputo del contributo di costruzione;
  - b.** nei casi in cui sia prevista l'assegnazione di aree pubbliche in diritto di superficie o in piena proprietà a favore del soggetto attuatore dell'intervento che, sulla base di una disposizione normativa o per atto negoziale con il Comune, comunque denominato, venga qualificato edilizia convenzionata;

- c. quando venga prevista la realizzazione della quota di ERS ai sensi di Legge;
  - d. quando venga prevista la realizzazione di alloggi per la locazione a termine e permanente, quale finalità di rilevante interesse per rispondere a chi non ha risorse per accedere alla casa in proprietà;
  - e. ogni volta in cui il presente regolamento venga richiamato in convenzioni sottoscritte dal Comune.
5. Il presente regolamento detta la disciplina relativamente ai seguenti aspetti:
- A.** favorire l'accesso alla casa a canoni o prezzi calmierati, a favore delle famiglie che hanno maggiori difficoltà, individuando in particolare:
    - a. i requisiti soggettivi degli acquirenti di alloggi realizzati in regime di convenzionata;
    - b. i requisiti soggettivi dei conduttori degli alloggi destinati alla locazione;
    - c. i procedimenti per la formazione degli elenchi;
    - d. i controlli;
    - e. le sanzioni;
  - B.** prevedere modalità flessibili di accesso alla casa: diversificare le modalità di acquisto, introducendo a favore del conduttore la possibilità di acquisto o di iniziare un piano di riscatto con il soggetto attuatore o avente causa (vendita in blocco), dopo non meno di quattro anni, salvo diverse disposizioni contenute nella convenzione.
  - C.** rafforzare il ruolo e i compiti di Agenzia Casa per costruire una governance innovativa nelle politiche per l'accesso alla casa.
  - D.** valutare l'istituzione di un Fondo Perequativo volto a rigenerare le risorse già investite nelle politiche abitative o ogni somma che afferisca direttamente o indirettamente al sistema dell'ERS e delle relative sanzioni, per reimmerle nel sistema per finanziare nuove politiche.
  - E.** istituire il Data base dell'ERS per rendere pubblici, conosciuti e verificabili gli effetti concreti delle azioni assunte.
6. Il presente regolamento integra, sostituendo le parti in contrasto, i regolamenti:
- a. regolamento art. 16.10 e 16.7 bis del testo coordinato PSC POC RUE (testo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 159 del 14.12.2000 modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 22/05/2006);
  - b. regolamento assunto ai sensi e per gli effetti dell'art.35 della Legge 22 ottobre 1971, n.865, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.78/2002. Il presente regolamento trova applicazione e abroga ogni diversa disposizione con esso in contrasto contenuta nei regolamenti richiamati al precedente comma.

## **ART. 2 - REQUISITI DI MORALITA '**

**1.** I bandi per la ricerca dei soggetti attuatori di interventi ERS e convenzionati, ivi compresi gli aventi causa in ragione della vendita in blocco dell'edificio o dell'area, ove tali atti siano ammessi dalla convenzione, potranno prevedere, oltre ai requisiti previsti dalla normativa vigente, il possesso dei seguenti requisiti:

- iscrizione nell'elenco di merito della Regione Emilia Romagna di cui all'art. 34 della L.R. n. 18/2016 *"Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili"* ;
- possesso della certificazione della responsabilità sociale d'impresa di cui alla norma SA 8000;

- possesso della certificazione ambientale di cui alla norma UNI EN ISO 14001;
- possesso della certificazione del sistema qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO9000;
- iscrizione nella White List della Prefettura;
- possesso della certificazione del rating di legalità di cui al D.L. n. 1/2012 (art. 5 ter - Rating di legalità delle imprese) modificato dal D.L. n. 29/2012 e convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 62/2012;
- presenza di modelli di organizzazione e gestione di cui al D.Lgs. n. 231/2001 volti a prevenire la responsabilità penale degli enti.

**2.** I soggetti attuatori, i promissari acquirenti e i conduttori non devono avere cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 e 84 del D.Lgs n. 159/2011 (antimafia). Inoltre non devono essere destinatari di condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del c.p.p. per uno dei seguenti reati : delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416 bis del c.p. ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416 bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati previsti dall'art. 74 del decreto del presidente della repubblica 9 ottobre 1990 n. 309, dall'art. 291 quater del D.P.R. 23 gennaio 1973 n. 43 e dall'art. 260 del D.lgs 3 aprile 2006 n. 152 in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale quale definita dall'art. 2 della decisione quadro 2008/841 GAI.

**3.** Tutti i requisiti di cui al comma 2 dovranno essere attestati mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000. La documentazione è richiesta anche per i soggetti facenti parte del nucleo familiare, conviventi o chi si trasferirà nell'alloggio nel periodo di validità del contratto di locazione o, in caso di vendita, per il periodo di validità della convenzione.

**4.** Le mancate comunicazioni relative alle dichiarazioni dei requisiti richiesti dal presente articolo determinano l'applicazione della violazione formale grave, come disciplinato all'art.26 del presente regolamento.

**5.** Trova applicazione l'art. 12 della legge 11 gennaio 2018 n. 4, “Decadenza dell'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica per gli autori di delitti di violenza domestica”. La fattispecie costituisce violazione sostanziale grave ai sensi dell'art. 26 del presente regolamento. In attesa di una regolamentazione specifica da parte dello Stato e/o della Regione Emilia Romagna, si applica la sanzione prevista dall'art. 26 del presente regolamento.

## **CAPO II DIRITTO ALLA CASA**

### **SEZ. I ACQUISTO**

#### **ART. 3 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI DI ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

**1.** Il presente regolamento è strumento di politiche pubbliche che garantiscono l'accesso alla casa in particolare alle famiglie che per reddito e altri elementi soggettivi hanno maggiori difficoltà; la riduzione del prezzo per l'acquirente o il locatario è un fattore determinante che può avvenire

attraverso meccanismi perequativi, tra questi il minor costo delle aree e la gratuità totale o parziale del contributo di costruzione.

**2.** Le politiche pubbliche sono volte a favorire l'acquisto degli alloggi disciplinati dal presente regolamento a favore delle persone in possesso dei requisiti indicati al comma seguente.

**3.** I requisiti attengono ai seguenti stati, fatti o qualità del nucleo familiare che andrà ad abitare l'alloggio e dovranno essere posseduti al momento della stipula dell'atto di acquisto dell'immobile:

- 1) cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata prevista dalla legislazione vigente;
- 2) residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Modena;
- 3) il nucleo familiare che si trasferisce nell'alloggio convenzionato deve trovarsi nelle condizioni di impossidenza come definite dall'art. 4 del presente regolamento;
- 4) possesso dei requisiti di moralità definiti dall'art.2 del presente regolamento.

**4.** In relazione al singolo progetto, anche in considerazione dell'intervento pubblico sia in forma diretta che indiretta, la Giunta può prevedere per gli assegnatari il possesso di un requisito di reddito massimo, assumendo come indicatore di reddito il valore ISEE del nucleo familiare.

**5.** L'acquirente non potrà vendere l'unità immobiliare per almeno 5 anni e dovrà risiedervi per almeno 5 anni dalla data di stipula dell'atto di compravendita.

**6.** L'acquirente dovrà possedere i requisiti di moralità definiti dall'art.2 del presente regolamento. Anche nelle vendite successive degli alloggi e sino alla scadenza della convenzione gli acquirenti dovranno possedere i requisiti di moralità sopra richiamati.

**7.** La convenzione potrà definire un diverso tempo di applicazione del requisito dell'impossidenza, in relazione ai contributi pubblici diretti e/o eventualmente indirettamente erogati.

**8.** La Giunta nella definizione delle quote dei soggetti qualificati, che hanno diritto di priorità nell'acquisto dell'alloggio, dovrà tenere conto dei seguenti criteri preferenziali che devono sussistere al momento della sottoscrizione del contratto:

- a) Nuclei familiari residenti a Modena e nei Comuni limitrofi sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto per cause diverse dalla morosità;
- b) Nuclei familiari residenti a Modena in alloggi in locazione, con preferenza di chi occupa in alloggi inadeguati, in particolare quando siano presenti barriere architettoniche;
- c) Presenza nel nucleo familiare di una persona disabile;
- d) Nuclei familiari e monogenitoriali con minori di età inferiore a 18 anni;
- e) Giovani e giovani coppie, quando almeno uno degli acquirenti abbia un'età inferiore a 40 anni;
- f) Presenza nel nucleo familiare richiedente di persone di cui almeno uno dei componenti abbia un'età pari o superiore a 65 anni;
- g) residenti in alloggi in locazione nei Comuni della Provincia di Modena.

**9.** In fase di assegnazione delle aree destinate all'edilizia convenzionata il Comune potrà, in ragione delle specificità del progetto, stabilire diversi criteri di preferenza rispetto a quelli indicati al comma precedente, che i soggetti attuatori dovranno applicare per l'emanazione dell'avviso e successivamente per la stesura delle graduatorie. I soggetti qualificati avranno diritto ad almeno il 75% degli alloggi realizzati. La Giunta, in relazione a specifiche condizioni sociali ed economiche del contesto territoriale in cui l'intervento verrà realizzato, potrà definire una percentuale inferiore.

**10.** Compete all'impresa assegnataria delle aree soggette a edilizia convenzionata fornire alle persone interessate all'acquisto, compiuta informazione dei requisiti soggettivi e dei criteri di priorità definiti in sede di convenzione, predisponendo apposito materiale informativo che deve essere inviato al Comune, che può richiederne la modifica, prima della pubblicazione.

Gli elenchi dovranno essere pubblicati sul sito internet del soggetto attuatore e sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale.

**11.** Le disposizioni del presente articolo che attengono ai requisiti soggettivi si applicano a tutte le convenzioni sottoscritte dopo l'approvazione del presente regolamento.

**12.** Il soggetto attuatore, ovvero il proprietario, possono vendere unicamente a persone fisiche; questi possono richiedere di vendere una o più unità immobiliari ad associazioni ed enti del terzo settore iscritti all'apposito registro unico nazionale ai sensi del D.lgs n. 117/2017 "Codice del terzo settore a norma dell'art. 1 comma 2 lett.b della L. 6 giugno 2016 n. 106"; la Giunta può autorizzare la vendita a favore di detti soggetti previa definizione del corrispettivo che in ogni caso non può essere maggiore di quello previsto in convenzione.

## **ART. 4**

### **Impossidenza degli acquirenti**

1. Le politiche per la casa sono volte a facilitare l'accesso a chi per ragioni di lavoro, studio o familiari intenda acquistare casa a Modena per destinarla a residenza effettiva e continuativa, avendo scelto la città di Modena per ivi realizzare il progetto di vita familiare, professionale, sociale e culturale.

2. L'acquirente deve pertanto essere impossidente, ossia non essere proprietario di altri immobili ad uso residenziale. L'impossidenza deve sussistere al momento della sottoscrizione dell'atto di acquisto e permanere per almeno 10 anni. La violazione comporta applicazione di sanzioni per violazioni sostanziali gravi, ai sensi art. 26 del presente regolamento.

3. Sono equiparati agli impossidenti:

a. i proprietari di altro alloggio nel Comune di Modena e nella Provincia di Modena, non più adeguato alle esigenze della famiglia, che prima della sottoscrizione dell'atto di acquisto, stipulino un contratto di uso-godimento a favore del Comune Agenzia Casa o altro ente (CambiaMO, ACER...), per almeno 10 anni. Il Comune definirà presupposti e condizioni, nonché un contratto-tipo che, in particolare, dovrà prevedere un corrispettivo annuale ridotto almeno del 20% rispetto ai valori medi previsti dagli Accordi Territoriali. Non possono usufruire di questa opportunità i proprietari di alloggi in classe energetica F o G, salvo impegno ad eseguire interventi di miglioramento energetico o con contestuale ricorso allo strumento disciplinato all'art. 15 del presente regolamento.

b. i proprietari o comproprietari di beni immobili ad uso residenziale siti in Comuni diversi da quello di Modena il cui valore catastale sia inferiore ai 60.000 euro; il bene non dovrà comunque appartenere alle categorie catastali A1, A8, A9 (beni di lusso);

c. coloro che risultino nudi proprietari di patrimonio immobiliare ad uso residenziale con usufrutto a favore di parenti sino al secondo grado o godimento con provvedimento del giudice in sede di separazione tra coniugi e che pertanto al momento dell'acquisto non abbiano la disponibilità e il godimento diretto ed esclusivo del bene, situazione provata da atto trascritto almeno due anni prima dell'assegnazione del nuovo alloggio; il bene non dovrà comunque appartenere alle categorie catastali A1, A8, A9 (beni di lusso).

d. destinatari di eredità e/o lasciti testamentari successivamente all'acquisto dell'immobile; l'immobile ereditato non dovrà comunque appartenere alle categorie catastali A1, A8, A9 (beni di lusso).

4. L'acquirente deve occupare direttamente l'alloggio entro sei mesi dall'acquisto e deve risiedervi per almeno cinque anni e salva l'applicazione dell'art. 14 del regolamento.

5. I contenuti del presente articolo trovano applicazione alle convenzioni sottoscritte dopo l'approvazione del presente regolamento.

## **SEZ. II LOCAZIONE**

### **ART. 5 - REQUISITI SOGGETTIVI DEI CONDUTTORI DI ALLOGGI CON VINCOLO ALLA LOCAZIONE**

**1.** Nei casi in cui la convenzione ponga in capo al soggetto attuatore dell'intervento edilizio il vincolo di locazione di uno o più alloggi, i conduttori dovranno possedere i seguenti requisiti soggettivi:

- a) cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata prevista dalla legislazione vigente;
- b) residenza o sede dell'attività lavorativa o sede di studio o di formazione nel Comune di Modena;
- c) il nucleo familiare che occupa l'alloggio convenzionato deve trovarsi nelle condizioni di impossidenza come definite dall'art. 4 del presente regolamento. Il criterio dell'impossidenza non si applica in caso di permanenza temporanee per ragioni di lavoro, di studio o di formazione;
- d) possesso dei requisiti di moralità definiti dall'art.2 del presente regolamento.

**2.** Il bando per l'assegnazione dovrà inoltre stabilire criteri preferenziali che verranno applicati per la formazione delle graduatorie. I criteri preferenziali, che devono sussistere al momento della sottoscrizione del contratto, dovranno tenere conto delle seguenti condizioni oggettive e soggettive:

- a) nuclei familiari residenti a Modena e nei comuni limitrofi sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto per cause diverse dalla morosità;
- b) nuclei familiari residenti a Modena in alloggi in locazione, con preferenza di chi occupa alloggi inadeguati, in particolare quando siano presenti barriere architettoniche;
- c) presenza nel nucleo familiare di una persona disabile;
- d) nuclei familiari e monogenitoriali con minori di età inferiore a 18 anni;
- e) giovani e giovani coppie, quando almeno uno degli acquirenti abbia un'età inferiore a 40 anni;
- f) presenza nel nucleo familiare richiedente di persone di cui almeno uno dei componenti abbia un'età pari o superiore a 65 anni;
- g) residenti in alloggi in locazione nei Comuni della Provincia di Modena.
- h) il valore ISEE del nucleo familiare deve essere compreso tra 12.500 € e 45.000 € .

**3.** I conduttori dovranno mantenere la condizione di impossidenza per almeno quattro anni dal momento della sottoscrizione del contratto. E' fatto divieto di sublocazione da parte del conduttore.

**4.** La Giunta definirà la quota delle categorie in possesso dei requisiti preferenziali elencate al precedente comma che dovranno coprire almeno il 75% dell'intero pacchetto di alloggi assegnati a vincolo di locazione, da ripristinare in caso di disdetta da parte dei conduttori o in

caso di sfratto per morosità.

**5.** E' possibile locare gli immobili ad altri soggetti non in possesso dei requisiti preferenziali sopradescritti solo in assenza negli appositi elenchi predisposti dal soggetto attuatore o dal Comune, o altro soggetto pubblico o partecipato (ACER, Agenzia Casa, CambiaMo, ecc.) di candidati in possesso di tali requisiti. Il soggetto attuatore potrà attingere alle graduatorie o elenchi predisposti dal Comune o altro soggetto pubblico o partecipato (ACER, CambiaMo, ER.GO, ecc.).

**6.** Le graduatorie dovranno essere pubblicate on-line sui siti dei soggetti attuatori e sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale.

**7.** I contenuti dei commi soprariportati trovano applicazione alle Convenzioni ~~che verranno~~ sottoscritte dopo l'approvazione del presente regolamento.

**8.** Per dare continuità abitativa ai soggetti qualificati, dopo la scadenza del vincolo di locazione , su richiesta congiunta della proprietà e del conduttore, è ammessa la prosecuzione del contratto di locazione a titolo di compensazione di altro obbligo gravante su altro alloggio, di analoghe caratteristiche del medesimo proprietario, previa adozione da parte della Giunta di apposita deliberazione di autorizzazione e previa verifica delle seguenti condizioni:

- a. persistenza dei requisiti soggettivi del conduttore;
- b. applicazione del canone di maggior favore al conduttore tra quelli applicabili alle due situazioni abitative;
- c. impossibilità da parte del conduttore di esercitare il diritto di riscatto dell'immobile prima di quattro anni dalla data di proroga del vincolo;
- d. verifica estimativa dell'insussistenza di un maggior vantaggio per il soggetto attuatore; in caso di maggior vantaggio, a seguito dello spostamento del vincolo, trova applicazione un contributo perequativo pari alla metà del maggior vantaggio conseguito dal soggetto attuatore richiedente.

## **ART. 6 - ALLOGGI SENZA VINCOLO ALLA LOCAZIONE**

**1.** Quando il proprietario di alloggi acquisiti in regime di edilizia convenzionata abbia titolo a locare l'alloggio, prima di sottoscrivere il contratto dovrà:

1.a. chiedere al Comune la determinazione del canone massimo, che comunque non potrà superare quello definito dagli Accordi Territoriali vigenti al momento della sottoscrizione del contratto;

1.b. richiedere al conduttore l'attestazione dei requisiti di moralità di cui all'art.2 del presente regolamento.

**2.** Qualora il proprietario abbia titolo e intenda locare potrà inoltre:

- a. proporre l'alloggio ad Agenzia Casa ad un canone definito dalla stessa Agenzia sulla base della vigenza degli Accordi Territoriali sottoscritti ridotto almeno del 20 %;
- b. chiedere al Comune se vi siano soggetti interessati alla sottoscrizione di contratti sulla base di elenchi predisposti dall'Amministrazione o da altri soggetti quali: ACER, CambiaMo, Università, ecc.

**3.** Il presente articolo si applica nei seguenti casi:



a. il soggetto che abbia acquistato l'alloggio dal soggetto attuatore dell'intervento privo del vincolo di locazione e siano trascorsi almeno 5 anni di abitazione diretta dell'immobile da parte del proprietario.

b. il soggetto attuatore nel caso intenda locare uno o più alloggi successivamente alla scadenza del vincolo alla locazione ovvero in relazione ad alloggi privi sin dall'origine del vincolo secondo le modalità previste dagli accordi territoriali vigenti al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

**4.** Il conduttore potrà essere liberamente scelto dal proprietario senza alcun ulteriore vincolo soggettivo, ma qualora la locazione avvenga direttamente dal Comune o altro soggetto pubblico o partecipato (ACER, CambiaMo, ecc.) il proprietario potrà avere diritto all'applicazione di una aliquota IMU agevolata, che il Comune valuterà la possibilità di prevedere in sede di manovra tributaria nell'ambito dell'approvazione del Bilancio e nel rispetto dei suoi equilibri.

## **ART. 7 - REQUISITI SOGGETTIVI PARTICOLARI: STUDENTI E ENTI DEL TERZO SETTORE**

**1.** Modena è città con forte vocazione universitaria e deve offrire una dotazione di alloggi di qualità agli studenti universitari e a quelli che svolgono periodi di stage presso le aziende in città con residenza in alloggi per il tempo di permanenza per ragioni di studio e a un prezzo calmierato. La disciplina di riferimento è quella della "locazione abitativa per studenti universitari" come da accordo territoriale per il Comune di Modena e fermo restando i seguenti ulteriori requisiti.

**2.** Laddove sull'alloggio gravi un vincolo alla locazione, qualora l'alloggio non sia già occupato o solo nel caso il rilascio avvenga per volontà del conduttore o per sfratto per morosità, il proprietario può destinare l'alloggio a studenti alle seguenti condizioni:

- numero di posti letto per stanza non può essere superiore a 2, in particolare:

- 1 posto letto con camera di almeno 9 mq ;

- 2 posti letto per camere superiori a 14 mq in conformità a quanto prevede la normativa vigente.

- Il canone deve essere calcolato in conformità a quanto previsto per i contratti temporanei dagli Accordi Territoriali vigenti.

**3.** Al contratto devono essere allegati l'iscrizione presso l'Università di Modena o contratto di stage presso l'azienda, ove non sia già quest'ultima a stipulare il contratto di locazione. Si applicano tutte le norme connesse alla vigilanza e controllo (predeterminazione del canone, comunicazioni, ecc.).

**4.** In presenza di un vincolo di locazione e delle condizioni di cui al precedente comma 2, il soggetto attuatore ovvero il proprietario, possono richiedere di locare ad associazioni ed enti del terzo settore iscritti all'apposito registro unico nazionale ai sensi del D.lgs n. 117/2017; la Giunta può autorizzare la locazione a favore di detti soggetti previa definizione del canone che in ogni caso non può essere maggiore di quello previsto in convenzione.

**5.** Il presente articolo trova applicazione in relazione alle convenzioni stipulate successivamente all'approvazione del presente regolamento. Su richiesta del soggetto attuatore la Giunta può autorizzare la locazione a studenti degli alloggi realizzati sulla base di convenzioni approvate e stipulate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

## **ART. 8 - COMPORTAMENTI VIETATI**

**1.** Sono contrari agli obiettivi perseguiti col presente regolamento, pertanto vietati, tutti i

comportamenti atti a inficiare le finalità pubbliche tese a garantire una dotazione di alloggi per la locazione, anche quando questi vengano realizzati attraverso una successione di azioni non espressamente vietate.

2. E' vietato selezionare i conduttori in base a convinzioni religiose, culturali o politiche o selezionare in base al sesso, alle scelte sessuali o per ragioni di etnia o razza e qualsiasi altro elemento che si ponga in contrasto con l'art. 3 della Costituzione, che se accertati devono essere qualificati come violazioni gravi.

3. Salvo diversa disciplina contenuta nelle convenzioni sottoscritte dal Comune, i conduttori non possono essere selezionati sulla base dell'accettazione di un'opzione di acquisto o di anticipazioni connesse a patti di futura vendita.

4. Il contratto di locazione presuppone una distinzione netta tra proprietà e conduttore e deve perdurare per tutta la durata del vincolo di locazione, salve le ipotesi espressamente previste dalla convenzione.

5. L'adempimento al vincolo alla locazione si realizza con la continuità della locazione a favore dei conduttori, dovendosi distinguere validità del contratto di locazione e tempi del vincolo. Ove il vincolo abbia una durata maggiore del contratto, il rapporto con i conduttori deve proseguire per dare continuità e stabilità alla famiglia conduttrice. La risoluzione del contratto di locazione sottoscritto potrà avvenire solo a seguito di richiesta motivata all'Amministrazione che dovrà pronunciarsi.

6. Le uniche somme che possono essere richieste ai conduttori in via anticipata attengono alla cauzione e quote associative di valore modico (non oltre una mensilità) se il contratto è in capo a una cooperativa d'abitazione a proprietà divisa.

7. Ugualmente, se non previsto espressamente nella convenzione, devono ritenersi in violazione del vincolo alla locazione atti quali la sottoscrizione da parte del conduttore o la stessa accettazione da parte del proprietario di un Atto unilaterale d'obbligo di acquisto dell'alloggio o altro atto con cui il locatore si assume impegni diversi da quelli propri del conduttore, atti assunti dal soggetto attuatore senza espressa azione di respingimento con apposita comunicazione.

8. Il presente articolo, in quanto esplicita le finalità pubbliche delle politiche in materia, trova applicazione anche in relazione alle convenzioni già sottoscritte.

### **SEZ. III**

#### **LE PROCEDURE PER LA VENDITA E LA LOCAZIONE OPZIONI A FAVORE DEL COMUNE**

### **ART 9 -**

#### **PROCEDIMENTI PER LA VENDITA**

1. Il soggetto attuatore dell'intervento di edilizia convenzionata, ove ne abbia titolo, per la vendita degli alloggi deve procedere con modalità che assicurino la trasparenza e l'evidenza pubblica delle procedure. E' vietato selezionare i conduttori in base a convinzioni religiose, culturali o politiche o selezionare in base al sesso, alle scelte sessuali o per ragioni di etnia o razza e qualsiasi altro elemento che si ponga in contrasto con l'art. 3 della Costituzione, che se accertati devono essere qualificati come violazioni gravi.

2. Il soggetto attuatore dell'intervento predispone un avviso utilizzando lo schema tipo approvato

dall'Amministrazione che dovrà essere pubblicato su almeno un quotidiano locale e inviato al Comune per la pubblicazione sul Sito istituzionale.

3. L'elenco dei richiedenti deve essere predisposto entro 60 giorni dalla prima scadenza presente nell'avviso e per ogni successiva eventuale scadenza, aggiornato ogni tre mesi e inviato entro i 30 giorni successivi al Comune a cura del soggetto attuatore. L'aggiornamento degli elenchi ogni tre mesi deve proseguire sino all'alienazione di tutti gli alloggi oggetto della convenzione.

4. Il soggetto attuatore deve inviare al Comune i preliminari d'acquisto, che dovranno essere registrati, nonché la fideiussione prevista dall'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i., entro 30 giorni dalla registrazione del preliminare; la fideiussione dovrà essere bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti negli appositi elenchi e autorizzati dalla Banca d'Italia al rilascio di fideiussioni ai sensi dell'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i.

5. Il presente articolo, in quanto esplicita le finalità pubbliche delle politiche in materia, trova applicazione anche in relazione alle convenzioni già sottoscritte.

#### **ART. 10 -**

#### **VENDITA : OPZIONE DI ACQUISTO A FAVORE DEL COMUNE**

1. I criteri per la determinazione del prezzo massimo di alienazione degli alloggi sono determinati dal Comune in sede di Convenzione col soggetto attuatore dell'intervento. Tale prezzo massimo può aumentare di un massimo del 5% in caso di bene semiarredato e del 10% in caso di bene completamente arredato. E' vietato selezionare i conduttori in base a convinzioni religiose, culturali o politiche o selezionare in base al sesso, alle scelte sessuali o per ragioni di etnia o razza, e qualsiasi altro elemento che si ponga in contrasto con l'art. 3 della Costituzione, che se accertati devono essere qualificati come violazioni gravi.

2. Nei casi in cui il prezzo pattuito tra il soggetto attuatore e il privato sia inferiore di oltre il 15% al valore massimo di vendita stabilito dal Comune, la parte venditrice, prima di stipulare, deve darne comunicazione a mezzo pec al Comune affinché possa esercitare il diritto di opzione e acquisirlo al patrimonio pubblico al medesimo corrispettivo. Il presente comma si applica anche alle successive vendite in ambito di validità della convenzione.

3. Il Comune direttamente o attraverso enti partecipati, quali ACER, CambiaMO, ecc. deve esprimersi entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.

4. Il Comune potrà, con atto di Giunta, approvare avvisi volti a predisporre propri elenchi per la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata a favore di soggetti qualificati, così da favorire l'incontro domanda / offerta di edilizia convenzionata tra privati con l'obiettivo di facilitare l'accesso a particolari categorie di soggetti, quali giovani coppie, famiglie con minori o con persone disabili.

5. Il presente articolo trova applicazione in relazione alle Convenzioni che verranno stipulate dopo l'approvazione del presente Regolamento.

#### **ART 11 -**

#### **PROCEDIMENTI PER LA LOCAZIONE DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Il soggetto attuatore dell'intervento in edilizia Convenzionata per procedere alla locazione degli alloggi gravati dal relativo vincolo, deve procedere con modalità che assicurino la trasparenza e

l'evidenza pubblica.

2. Il soggetto attuatore dell'intervento predispone un avviso utilizzando lo schema tipo approvato dall'Amministrazione che dovrà essere pubblicato su almeno un quotidiano locale e inviato al Comune per la pubblicazione sul sito istituzionale.
3. L'elenco dei richiedenti deve essere predisposto entro 30 giorni dalla prima scadenza e aggiornato ogni tre mesi e inviato entro i 30 giorni successivi al Comune a cura del soggetto attuatore, ciò sino ad esaurimento degli alloggi.
4. Prima di sottoscrivere il contratto di locazione il soggetto attuatore deve manifestare l'intenzione di locare, richiedendo il canone massimo al Comune. Il Comune deve rispondere entro 30 giorni. La richiesta di determinazione del canone massimo dovrà essere inviata ogni volta che si intenda locare e siano decorsi 12 mesi dall'ultima determinazione in riferimento allo specifico alloggio.
5. Entro 3 mesi dalla registrazione del contratto questo deve essere inviato al Comune, a cura del proprietario.
6. Il proprietario deve inviare al Comune, entro 30 giorni dalla registrazione, ogni atto avente ad oggetto la modifica o e ogni documento afferente all'alloggio sino allo scadere del contratto.
7. Il presente articolo, in quanto preordinato ad adeguare le procedure ai principi di trasparenza e buona amministrazione, si applica anche alle Convenzioni già sottoscritte aventi ad oggetto un numero di alloggi con vincolo di locazione superiore a 5.

#### **ART 12 -**

##### **PROCEDIMENTI PER LA LOCAZIONE DA PARTE DEL PROPRIETARIO PRIVATO**

1. Il proprietario che ne abbia titolo che intenda locare deve richiedere al Comune, prima della sottoscrizione del contratto, la determinazione del canone massimo applicabile .
2. Non è sottoposto alle procedure di evidenza pubblica il privato che abbia acquistato un singolo alloggio non gravato da vincolo.
3. Si applica la disciplina procedimentale ad evidenza pubblica prevista dal precedente articolo, all'acquirente in caso di acquisto in blocco dal soggetto attuatore di più alloggi con vincolo di locazione ai sensi del precedente art. 11; la procedura ad evidenza pubblica non si applica in caso di alloggi privi di vincolo o con vincolo scaduto.
4. Entro 3 mesi dalla registrazione del contratto questo deve essere inviato al Comune, a cura del proprietario.
5. Il proprietario deve inviare al Comune, entro 30 giorni dalla registrazione, ogni atto avente ad oggetto la modifica o e ogni documento afferente all'alloggio sino allo scadere del contratto .
6. Il presente articolo, in quanto preordinato ad adeguare le procedure ai principi di trasparenza e buona amministrazione, si applica anche alle Convenzioni già sottoscritte aventi ad oggetto un numero di alloggi con vincolo di locazione superiore a 5.

#### **ART. 13 -**

##### **LOCAZIONE : OPZIONE A FAVORE DEL COMUNE**

1. Nei casi in cui il numero di alloggi con vincolo di locazione sia superiore a 10, la Convenzione può prevedere che parte di questi debbano essere proposti al Comune o ad altro ente partecipato dal Comune, da parte del soggetto attuatore ad un canone ridotto, elementi da correlare al piano finanziario dell'intervento e alle garanzie/agevolazioni prestate dall'Amministrazione (canone sicuro, restituzione alloggio previa manutenzione, eventuale riduzione aliquota IMU, ecc).
2. Il soggetto attuatore, successivamente alla presentazione della segnalazione certificata di

conformità edilizia e agibilità, deve offrire, gli alloggi di cui al comma 1 , con raccomandata o via pec, in locazione al Comune o altri enti controllati o partecipati. La mancata adesione del Comune o dell'ente controllato o partecipato entro 60 giorni dall'offerta inviata, consente al soggetto attuatore di locare gli alloggi alle condizioni previste dal presente Regolamento.

3. Il presente articolo trova applicazione alle convenzioni che verranno stipulate dopo l'approvazione del presente regolamento.

### **CAPO III**

#### **CONTRASTO AL VUOTO E AL SEMIVUOTO**

#### **ART. 14 -**

#### **CONTRASTO AL VUOTO E AL SEMIVUOTO**

1. Il Comune si impegna a realizzare una banca dati, denominata Registro Edilizia Residenziale Sociale (REReS), finalizzata a:

- a. rendere noto lo stato di sviluppo dei singoli interventi e i beneficiari delle politiche pubbliche;
- b. lo stato di utilizzo del patrimonio edilizio realizzato con contributi pubblici diretti o indiretti;
- c. rendere nota la domanda evasa e residua di alloggi in relazione alla stratificazione economica;
- d. rendere noti gli esiti dei controlli;

2. Al fine di prevenire il “vuoto” o il semivuoto occorre:

- a. promuovere politiche di riuso e intensificazione dell'uso degli alloggi esistenti;
- b. promuovere progetti di riqualificazione e rigenerazione degli immobili dismessi, contrastando processi di degrado urbano mediante il presente regolamento unitamente al Regolamento degrado e sicurezza urbana e al Regolamento sugli usi temporanei;
- c. favorire l' acquisto funzionale ad esigenze personali e dirette dell'acquirente che vi colloca la propria residenza e non come operazione o investimento immobiliare.

3. per alloggio vuoto si intende l'alloggio non utilizzato né direttamente da chi ne ha diritto, quindi il proprietario e i suoi famigliari e neppure dato in locazione, ove consentito, per due anni consecutivi. Tale comportamento contrasta con le politiche abitative perseguite col presente regolamento.

4. Nel caso in cui l'alloggio non venga utilizzato dal proprietario per fatti non imputabili allo stesso e neppure determinati dalla inagibilità dell'alloggio per omessa manutenzione , ma per ragioni di lavoro o per gravi ragioni di salute del proprietario che gli impediscono di risiedere nell'alloggio medesimo, tale comportamento non è sanzionabile.

5. Non si dà luogo a contestazione del “vuoto” nel caso in cui il proprietario, per motivate ragioni non sia in condizioni di occupare l'alloggio e prima del decorso dei due anni abbia offerto, con proposta irrevocabile per almeno 6 mesi, in locazione contratto per almeno 5 anni al Comune – Agenzia casa o altro soggetto individuato dall'Amministrazione, l'alloggio a un canone ridotto di almeno del 20% rispetto ai Patti concordati. Al termine del periodo di locazione al Comune, riprendono ad avere efficacie le norme sul contrasto al vuoto.

6. Le disposizioni contenute nei precedenti commi trovano applicazione alle convenzioni che verranno sottoscritte dopo l'approvazione del presente regolamento.

## **ART. 15**

### **REPAIR HOME**

1. Per contrastare il degrado e il mancato utilizzo del patrimonio privato realizzato in regime di Edilizia Convenzionata, per difficoltà dei proprietari a far fronte agli interventi di manutenzione, il Comune promuove progetti "REPAIR home" attraverso i quali la stessa Amministrazione o altri enti (CambiaMo, ACER, ER.GO, ...), si impegnano ad eseguire o a sostenere in tutto o parte il costo dei lavori a fronte di un vincolo di godimento a favore degli stessi, ovvero di costituzione della nuda proprietà sull'alloggio.
2. La formalizzazione del rapporto avviene mediante sottoscrizione di apposita Convenzione dal proprietario, coabitante e da almeno una organizzazione sindacale dei proprietari o inquilini che abbiano condiviso il relativo Protocollo approvato dalla Giunta. Essendo azione volta a sostenere i proprietari la Giunta potrà individuare i proprietari con cui contrarre, assumendo quali criteri di priorità:
  - a. famiglie con reddito ISEE inferiore a 30.000 euro;
  - b. famiglia composta da anziani;
  - c. famiglie monoreddito ;
  - d. famiglie con componenti fragili .
3. Successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento la Giunta predispone la bozza del Protocollo, convoca, in apposita audizione, le organizzazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini e, acquisiti contributi e osservazioni, approva il Protocollo e lo propone alla sottoscrizione delle organizzazioni sindacali interessate.
4. Il Comune o Agenzia casa o altro soggetto appositamente individuato dalla Giunta, sulla base di atti (Intese, protocolli ..) raccolte le richieste dei privati interessati, con appositi avvisi pubblici, ricercherà soggetti, quali Onlus, associazioni e soggetti del Terzo Settore, e proprietari disponibili a stipulare apposite Convenzioni di riqualificazione degli alloggi . La Giunta può attingere al fondo di cui all'art.24 del presente Regolamento per finanziare questa tipologia di interventi.
5. L'avviso e la successiva Convenzione dovrà disciplinare:
  - a. tipologia di interventi da realizzare, con particolare riferimento a: adeguamento energetico, sismico, abbattimento barriere e ristrutturazione impianti e sanitari;
  - b. importo lavori complessivo e quota sostenuta dal Comune o soggetto da questi individuato;
  - c. durata dell'utilizzo o costituzione della nuda proprietà a favore dell'ente procedente;
  - d. benefici del proprietario, quali detrazioni fiscali, al fine di individuare periodo di godimento dell'alloggio ovvero il valore della nuda proprietà;
  - e. garanzie da prestarsi da parte dei soggetti interessati, registrazione;
  - f. sanzioni.
6. Il Comune valuterà nell'ambito della manovra tributaria in sede di approvazione del Bilancio la possibilità di prevedere a favore dei proprietari, che aderiscono a queste iniziative, agevolazioni d'aliquota nel rispetto degli equilibri di Bilancio.
7. In via di prima applicazione i contenuti del presente articolo trovano applicazione sul patrimonio edilizio soggetto al presente Regolamento. Dopo una prima fase di sperimentazione, con apposito atto di Giunta, previa intesa con le Associazioni, si potrà valutare se l'applicazione dei criteri e delle modalità descritte è applicabile a casi diversi.

**CAPO IV**  
**SOCIAL HOUSING E ABITARE CONDIVISO**

**ART. 16**  
**SOCIAL HOUSING**

1. Ai sensi del presente Regolamento si definisce Social Housing l'insieme delle attività tecniche amministrative che il Comune intende utilizzare al fine di fornire soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato.
2. Il Comune si impegna a promuovere e gestire interventi immobiliari con il fine prevalente di contribuire ad incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti nel D.M. del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008. Si definisce quindi alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione per periodi medio e medio lunghi, sino alla permanente, che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.
3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione agevolata.
4. Gli interventi classificabili come Social Housing contengono anche politiche di innovazione sociale e smart city, prevedendo nel medesimo progetto anche la creazione di spazi e ambienti per la socialità e la condivisione, definibili come servizi integrativi per l'abitare, e una particolare attenzione alla realizzazione di azioni di riqualificazione del contesto urbano e di risparmio energetico.
5. Il Comune privilegerà gli interventi di Social Housing che prevedano l'eliminazione o la forte limitazione della possibilità di svincolo da parte del conduttore dal rapporto di locazione, per l'acquisto della proprietà dell'alloggio, come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del presente Regolamento.
6. In tutti gli interventi di edilizia residenziale sociale, programmati e non, il soggetto privato non può proporre progetti con le caratteristiche di Social Housing di durata inferiore a 15 anni. Il progetto proposto, con le caratteristiche specifiche e con la previsione di interventi e opere connesse ai criteri di cui al presente articolo, non ricade nel campo di applicazione del presente Regolamento e dei Regolamenti di cui agli art. 16.10 e 16.7 bis del Testo coordinato PSC POC RUE.

**ART. 17**  
**PRINCIPI GENERALI E DEFINIZIONI DI ABITARE CONDIVISO**

1. Obiettivo del presente Regolamento è aprire una fase di sperimentazione, promuovendo progetti e iniziative da parte di diversi soggetti che propongano progetti abitativi innovativi in grado di tenere insieme la dimensione individuale, collettiva e pubblica dell'abitare.
2. Il presente Regolamento definisce le tipologie di abitare condiviso per le quali si riconosce un

interesse pubblico e limitatamente a queste individua le modalità con cui sostenere e promuovere il loro sviluppo. Ogni progetto di abitare condiviso che rientrerà nelle fattispecie indicate verrà regolato da apposita Convenzione, costruita in maniera concertata tra proponente e Comune, a seconda delle caratteristiche distintive e delle finalità dell'intervento.

3. Nell'ambito del presente Regolamento si individuano in particolare due tipologie di abitare condiviso, il *cohousing* privato di interesse pubblico e progetti di *full home*.

4. Possono rientrare in queste tipologie sia interventi di nuova costruzione che interventi di recupero su immobili esistenti o su aree da riqualificare

5. Per cohousing privato di interesse pubblico si intende un modello abitativo che prevede le seguenti caratteristiche:

- progetti volti creare progetti di comunità: coabitazioni di sostegno reciproco, collaborazioni familiari, o di sostegno alla scolarità sostegno alla scolarità e formazione professionale per contrastare l'abbandono scolastico, bullismo, o di integrazione culturale rispetto alle famiglie di immigrati, o, infine, progetti per integrazione assistenza e sanitarie come la coabitazioni con giovani con disabilità , patti di assistenza rivolta a persone con difficoltà motorie e/o psichiche
- presenza nel progetto dell'intervento di alloggi privati e di spazi comuni per uso collettivo, a disposizione dei residenti e da questi autogestiti, con la possibilità di costruirvi intorno servizi in grado di generare un impatto anche all'esterno. A titolo di esempio, tra i servizi per la collettività che potrebbero essere gestiti dagli abitanti utilizzando gli spazi comuni, attraverso apposita Convenzione, si ricordano: camere ad uso foresteria ; officina condivisa, con spazio dedicato al rimessaggio dell'attrezzatura necessaria per la manutenzione del verde di vicinato o alla riparazione di biciclette; destinazione del salone polifunzionale del cohousing a determinate categorie di utenti (bambini, anziani) o a determinate funzioni (palestra, sala studio, ludoteca); orto condiviso aperto al quartiere; campo da basket/tennis/pallavolo/calcetto realizzato nell'area del cohousing e gestito dagli abitanti a disposizione di tutti i cittadini; magazzino per lo stoccaggio dei prodotti provenienti da gruppi di acquisto solidale aperti anche ai non residenti;
- integrazione tra spazi residenziali e di lavoro, incentivando la polifunzionalità degli usi consentiti negli spazi comuni, anche al fine di generare entrate economiche per il cohousing, attraverso attività gestite dagli abitanti, quali ad esempio coworking, laboratori artigianali, piccole attività commerciali;
- interventi di integrazione sociale, anche attraverso la messa a disposizione di alloggi per nuclei familiari svantaggiati, da affidare in gestione ad Agenzia Casa;
- attenzione al risparmio energetico, prevedendo soluzioni che assicurino la sostenibilità delle spese energetiche degli spazi comuni;
- riduzione dell'impatto della circolazione automobilistica, attraverso una particolare attenzione progettuale ai percorsi pedonali e ciclabili interni e di collegamento con il quartiere, proposte di delocalizzazione dei posti auto in aree vicine ma non interne all'intervento, sperimentazione di servizi alternativi all'uso dell'automobile individuale, che consentano anche di agire sulle dotazioni standard di parcheggi.

6. Il progetto di social housing si sviluppa su basi circoscritte e su interventi puntuali, pertanto prevede un approccio di natura prevalentemente progettuale e non di tipo programmatico, tipico delle politiche attuate nelle zone PEEP e negli accordi di perequazione da attuarsi nelle zone F classificate del PSC.



7. Per progetti di full home si intendono soluzioni abitative nelle quali il proprietario rende disponibile parte del suo alloggio a lavoratori, studenti o altri soggetti che per ragioni di lavoro, formazione o studio hanno necessità di trasferirsi a Modena per periodi temporanei.

## **ART. 18**

### **PROGETTI DI COHOUSING**

1. Al fine di promuovere e sostenere progetti di cohousing proposti da soggetti privati il Comune, in collaborazione con altri soggetti pubblici, quali Agenzia Casa ACER e Cambiamo, attiverà azioni volte a:

- gestire direttamente l'assegnazione, attraverso bandi pubblici di concorsi di idee e progetti, dei suoli e degli edifici pubblici destinati a progetti di cohousing promossi dal privato con funzioni di interesse pubblico;
- svolgere un lavoro di assistenza ai gruppi di progettazione che si attivano, per semplificare il procedimento attuativo;
- promuovere l'abitare condiviso con incontri e progetti di sensibilizzazione di operatori economici, attori del privato sociale e cittadinanza su tematiche che tengono insieme dimensione individuale, collettiva e pubblica ;
- riorientare progetti in corso di edilizia convenzionata nelle zone PEEP e nelle zone F del PSC oggetto di accordi di perequazione al fine di introdurre finalità di social housing.

2. Il Comune può decidere di compartecipare da un punto di vista progettuale, gestionale o finanziario alla realizzazione di interventi, previa attivazione delle necessarie procedure di evidenza pubblica .

3. Le proposte di intervento dovranno possedere i seguenti requisiti minimi

- dimensione minima dell'intervento pari ad almeno 5 unità abitative distinte;
- sottoscrizione della proposta da almeno il 50% dei futuri abitanti o di un promotore qualificato di interventi di Social Housing;
- previsione di almeno uno spazio/area comune aperto anche a soggetti esterni;
- proposta di un ipotesi gestionale di almeno un servizio per il vicinato, la cui attività può svolgersi anche a fronte di un corrispettivo.

4. Il soggetto proponente dovrà presentare una proposta tecnica contenente i seguenti documenti:

- a. una relazione illustrativa per evidenziare gli elementi peculiari del progetto, le caratteristiche che lo configurano come intervento di abitare condiviso e funzioni, attività e servizi di interesse generale previsti, anche a seconda delle indicazioni fornite dal bando pubblico;
- b. un progetto architettonico di massima degli alloggi e degli spazi comuni, che metta in luce anche le soluzioni tecnico-impiantistiche adottate, al fine di evidenziare la sostenibilità di utilizzo delle dotazioni condivise;
- c. il piano economico finanziario dell'intervento, che ne evidenzi gli elementi di fattibilità;
- d. una relazione illustrativa delle modalità di gestione degli spazi comuni e dei servizi condivisi, con indicazione dei costi e dei ricavi a questa connessi, in ottica di sostenibilità.

5. I progetti selezionati prioritariamente tramite procedura ad evidenza pubblica verranno regolamentati da apposita Convenzione sottoscritta dal Comune e dal promotore privato.

I principali contenuti della Convenzione sono:

- a. l'oggetto e i corrispettivi per la concessione del diritto di superficie se l'intervento è proposto su aree date dal Comune in diritto di superficie;

- b. la durata della concessione e le modalità di rinnovo;
- c. i tempi, le modalità, le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- d. la modalità di gestione degli spazi comuni e i relativi obblighi rispetto al Comune;
- f. vincoli e relative sanzioni.

6. I progetti selezionati potranno beneficiare di un sistema di agevolazioni sul prezzo del terreno/immobile da recuperare e di riduzione degli oneri, a fronte della definizione di un prezzo massimo di vendita degli alloggi, benefici da individuare sulla base di un apposito piano finanziario . Per i progetti di cohousing, stante il carattere sperimentale e la peculiarità di ogni singolo progetto e del relativo piano economico finanziario, si valuterà la possibile non applicazione all'intervento specifico dei contenuti dell'art. 4, relativo ai Requisiti soggettivi degli acquirenti di alloggi di edilizia convenzionata.

Potrà essere inoltre previsto un sistema di agevolazioni crescenti a seconda delle opere e dei servizi di interesse generale che verranno realizzati dal soggetto privato, in particolare in termini di:

- numero di alloggi riservati a nuclei familiari svantaggiati;
- interventi di valorizzazione del territorio (sistemazione aree verdi, nuova pista ciclabile, ecc);
- spazi comuni realizzati dal privato;
- risposte ai bisogni di alloggi in locazione a canone calmierato .

7. Considerata la natura e le caratteristiche peculiari degli interventi di cohousing, nell'ambito della revisione degli strumenti urbanistici comunali ed in particolare del regolamento edilizio si valuterà la possibilità introdurre nel caso di interventi di cohousing l'applicazione di parametri urbanistici ed edilizi differenziati rispetto agli altri interventi residenziali. In particolare si potranno prevedere modalità e quantità diversificate relativamente alla disciplina delle destinazioni d'uso, alla dimensione degli spazi comuni e delle unità immobiliari e alla dotazione minima di parcheggi pubblici e pertinenziali e di standard pubblici, sempre nel rispetto della normativa di riferimento nazionale e regionale.

8. In relazione a interventi già programmati di edilizia convenzionata, in aree comprese nel PEEP o in Zone F oggetto di accordi di perequazione, il soggetto privato può proporre progetti di cohousing. Il progetto proposto, con caratteristiche specifiche e con la previsione di interventi e opere connesse ai criteri di coabitazione, non ricade nel campo di applicazione degli art.4, 5,6, 7, 8 del presente Regolamento, fatto salvo per quanto riguarda:

- la durata del diritto di superficie;
- le caratteristiche e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e relativo cronoprogramma

## **ART. 19 FULL HOME**

1. Per contrastare i fenomeni negativi legati ai cambiamenti delle composizione delle famiglie, sempre più mono componente e con crescente numero di famiglie con solo persone anziane, proprietarie di alloggi divenuti troppo ampi e che utilizzano solo in parte, il Comune promuove progetti “full home” con cui il proprietario rende disponibile parte dell'alloggio a lavoratori, studenti o altri soggetti identificati dal Comune che per ragioni di lavoro, formazione o studio vengano ad abitare a Modena per periodi superiori a un mese.

2. Successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento la Giunta comunale, sentite le organizzazioni rappresentative degli studenti, dei proprietari e degli inquilini, approverà una bozza di Convenzione di coabitazione, che dovrà essere sottoscritta dal proprietario e dal coabitante e a una Associazione dei proprietari o degli inquilini.
3. La Convenzione disciplinerà gli spazi a disposizione del coabitante, le dimensioni minime delle camere; le modalità di uso dei servizi igienici e degli altri spazi comuni, il contributo economico spettante alla famiglia per l'ospitalità.
4. Il Comune o Agenzia Casa o altro soggetto appositamente individuato dalla Giunta, tramite appositi bandi/avvisi, potrà agevolare l'incontro tra domanda e offerta mediante la formazione di appositi elenchi, distinguendo tra le categorie degli studenti fuori sede, dei lavoratori pendolari e delle altre tipologie di persone che potranno essere interessate ad avviare percorsi di coabitazione presso famiglie.
5. Per favorire le forme di coabitazione destinate agli studenti fuori sede il Comune avvierà uno Sportello definendone con apposita delibera di Giunta l'organizzazione e le risorse di concerto con le altre istituzioni locali.
6. Il proprietario che abbia interesse ad attivare forme di coabitazione, potrà quindi inviare richiesta al Comune indicando gli spazi messi a disposizione .
7. Il proprietario può stipulare su locali aventi una superficie inferiore al 50% della superficie complessiva dell'unità immobiliare e per un numero massimo di n. 2 ospiti:
  - a. contratto parziale, ai sensi e in conformità agli Accordi territoriali;
  - b. Patto di collaborazione.
8. Il contenuto della Convenzione, denominata "Patto di collaborazione", sarà definito nel Protocollo e dovrà assumere i seguenti criteri:
  - a. la coabitazione deve essere di supporto a persone sole o anziani, ma che non presentino patologie gravi; il coabitante non deve sostituire attività infermieristiche o di assistenza;
  - b. famiglie con reddito ISEE inferiore a 35.000;
  - c. la collaborazione deve essere di supporto al proprietario per piccole mansioni e per un limitato tempo non oltre 8 ore settimanali;
  - d. il coabitante può essere una persona e avere a disposizione una camera di almeno 9 mq o se due coabitanti lo spazio a disposizione deve essere di 14 mq se camera doppia, o due camere di almeno 9 mq ciascuna, in uso esclusivo oltre ad poter usufruire dei servizi e la cucina ;
  - e. la coabitazione deve avere carattere temporaneo e il coabitante deve essere persona che ha necessità di ospitalità per ragioni di studio o lavoro;
  - f. la coabitazione deve essere a titolo gratuito e il coabitante deve unicamente contribuire alle spese delle utenze e oneri di gestione ordinaria della casa (luce, acqua , gas, tari, spese analoghe condominiali, ad esclusione di quelle che sono a carico della proprietà). I criteri calcolo saranno definiti nel Protocollo.
9. La coabitazione disciplinata dal patto di collaborazione, non avendo finalità lucrative, non ha rilievo ai fini dell'applicazione dell'IMU, mentre rileva al fine del calcolo dei componenti conviventi.
10. Il Comune valuterà nell'ambito della manovra tributaria in sede di approvazione del Bilancio la possibilità di prevedere a favore dei proprietari, che aderiscono a queste iniziative, agevolazioni d'aliquota nel rispetto degli equilibri di Bilancio.
11. Dopo una prima fase di sperimentazione i risultati saranno relazionati al Consiglio Comunale, con apposito atto del medesimo organo, previa intesa con le Associazioni rappresentative degli inquilini e dei proprietari, si potrà estendere l'applicazione della Convenzione agli immobili di edilizia residenziale pubblica.
12. Il Comune ha intenzione di promuovere lo sviluppo di tali soluzioni abitative condivise attraverso la realizzazione e gestione di una piattaforma pubblica di mediazione tra domanda (di sistemazioni saltuarie da parte di soggetti con necessità abitative temporanee) e offerta (all'interno

del proprio alloggio di spazi sottoutilizzati da destinare per soddisfare queste richieste temporanee), destinando una parte dei proventi derivanti dalla piattaforma al suo mantenimento e una parte ad alimentare un fondo a sostegno di politiche di full home più stabili, ad esempio finanziando il frazionamento dell'alloggio a fronte della messa a disposizione della nuova unità abitativa ad Agenzia casa, per progetti di locazione a canone sociale.

13. I proprietari di alloggi assoggettati a Convenzione (peep, zone F ...), anche quando vietato dalla Convenzione, a far data dall'approvazione del presente Regolamento, possono stipulare Patti di collaborazione, e Contratti di locazione parziali, ai sensi e in conformità agli Accordi territoriali, alle seguenti condizioni ed effetti:

- a. il proprietario sia uno dei conviventi;
- b. si applicano gli Accordi territoriali per quanto non disciplinato nel Protocollo;
- c. nel contratto di locazione parziale applicando l'aliquota previste per la locazione disciplinata dagli Accordi territoriali, sono esclusi dal regime IMU i patti di collaborazione;
- d. copia del Contratto o del Patto di collaborazione sottoscritto deve essere inviata al Comune entro 30 giorni dalla sottoscrizione o dalla registrazione ove prevista.

## **CAPO V**

### **FLESSIBILITA' TRA MODELLI**

#### **ART. 20**

#### **PROPRIETÀ INDIVISA - PROPRIETÀ DIVISA**

1. Al fine di favorire la proprietà indivisa, che rappresenta un modello di proprietà importante per i progetti di condivisione dell'abitare, il soggetto attuatore può proporre la trasformazione dell'iniziativa immobiliare in un progetto di proprietà indivisa, presentando apposita istanza da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, allegando:

- a. relazione illustrativa del progetto e bozza Convenzione;
- b. relazione tecnico finanziaria e cronoprogramma;
- c. Atto costitutivo, Statuto, organismi di gestione, certificazioni antimafia.

2. La cooperativa indivisa deve possedere adeguati requisiti di capacità economico finanziaria.

3. Gli organismi devono possedere requisiti professionali adeguati alla complessità della gestione del patrimonio .

4. Per la trasformazione / scioglimento del soggetto a proprietà indivisa, anche in relazione agli interventi già convenzionati precedentemente all'approvazione del presente Regolamento, si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia. La richiesta di trasformazione deve essere presentata dal liquidatore, o dal legale rappresentante della Cooperativa. Allegata alla richiesta la proposta di modifica della Convenzione o una nuova convenzione che in ogni caso dovrà attenersi ai seguenti criteri:

- a. non è possibile ridurre la durata del diritto di superficie;
- b. non è possibile modificare il regime delle opere di urbanizzazione e la cessione di queste, fatto salvo che la modifica non comporti la cessione di maggiori opere e aree gratuitamente all'Amministrazione;
- c. non sarà possibile aumentare il prezzo di ogni alloggio ;
- d. in via compensativa dei particolari benefici già riconosciuti, sarà possibile inserire clausole che attengano alla prelazione a favore del comune degli alloggi, sia per la vendita che per la locazione, con una riduzione dei relativi corrispettivi, da calcolare in relazione ai benefici.

5. La convezione, approvata dal Consiglio comunale dovrà essere approvata dagli organi della Cooperativa e sottoscritta dal nuovo soggetto giuridico che intende acquistare gli alloggi nella forma della proprietà indivisa o dal soggetto in procinto di sciogliersi.
6. Nei casi in cui è possibile lo scioglimento della proprietà indivisa i soci diverranno proprietari dei singoli alloggi, previa stipula di una nuova convenzione approvata dal Consiglio Comunale, anche in deroga ai requisiti soggettivi previsti dal vigente Regolamento, se decorsi almeno 5 anni dalla costituzione della cooperativa.

## **Art. 21**

### **FACOLTÀ DI ACQUISTO DELL'ALLOGGIO DA PARTE DEL CONDUTTORE**

1. Salva diversa previsione contenuta nella Convenzione, è sempre riconosciuta a favore del conduttore o assegnatario in godimento di cooperative indivise, durante tutto il periodo di permanenza del vincolo di destinazione alla locazione, la facoltà di chiedere di acquistare l'abitazione oggetto del contratto di locazione, purché sia decorso il periodo minimo di almeno quattro anni dalla stipula del contratto di locazione, debitamente registrato, facoltà riconosciuta sia nel caso di locazione a termine che nel caso di locazione permanente. Le convenzioni di Social housing e di Cohousing possono prevedere l'esclusione di questa facoltà, anche al fine della valutazione del piano finanziario e della commisurazione dei benefici e delle eventuali agevolazioni.
2. Ai fini del calcolo del contributo di svincolo, nell'ipotesi di locazione permanente o proprietà indivisa, si assume una durata del vincolo di 30 anni.
3. La facoltà è estesa a tutti i componenti conviventi da almeno quattro anni del nucleo familiare del conduttore. Per componente del nucleo familiare, parimenti autorizzato all'acquisto dell'alloggio, si intende ogni componente la famiglia anagrafica del Conduttore, purché presente nel suo stato di famiglia sin dalla data di stipula del contratto di locazione, ovvero da almeno quattro anni. Si applicano i requisiti di cui agli art. 2, 3 e 4 del Regolamento.
4. La richiesta dell'autorizzazione all'esercizio della facoltà di acquisto e della determinazione del prezzo massimo di acquisto deve essere presentata al Comune dal conduttore e con accettazione da parte del proprietario.
5. La richiesta da parte del proprietario di acquisto al conduttore e/o il rilascio di qualsiasi atto di promessa o impegno di acquisto da parte del conduttore, se non regolati espressamente nella Convenzione, sono vietati in quanto elusivi del vincolo stesso di destinazione dell'alloggio alla locazione.
6. Al fine di non incorrere in alcuna sanzione il soggetto attuatore o avente causa deve tempestivamente rifiutare in quanto irricevibile l'atto unilaterale di impegno di acquisto rilasciato dal conduttore. La irricevibilità della proposta unilaterale del conduttore deve essere formalizzata entro 30 giorni dal ricevimento e documentata con atto avente data certa e trasmessa per conoscenza al Comune.
7. Per l'esercizio della facoltà di acquisto da parte del conduttore dovrà essere corrisposto, a favore del Comune di Modena, un contributo perequativo a carico del proprietario calcolato come da tabella A allegata al presente Regolamento.

8. Entro 60 giorni dalla autorizzazione alla vendita al conduttore e di determinazione del prezzo massimo da approvare con delibera di giunta comunale si deve perfezionare l'atto di vendita al conduttore. Trovano applicazione le disposizioni previste dagli artt. 9 e 10 circa le comunicazioni al Comune e ogni altro obbligo previsto dal presente Regolamento se ed in quanto non incompatibile col presente articolo

9. Nel conteggio degli anni residui di vigenza del vincolo, sarà calcolato, come anno intero, il periodo che, alla data di presentazione al Comune della domanda di svincolo o di autorizzazione alla vendita, risulti superiore a sei mesi e un giorno.

10. Restano inalterati tutti i vincoli connessi alla disciplina della vendita e nei rogiti dovranno essere riportati gli obblighi relativi previsti nella Convenzione.

11. Il contributo perequativo di cui al precedente comma 7 non sarà riconosciuto quale importo integrativo dei successivi prezzi di cessione degli alloggi.

12. Nel caso in cui le unità immobiliari facciano parte di interventi edilizi che abbiamo ricevuto ulteriori finanziamenti pubblici, oltre a quelli di competenza comunale, le modalità di svincolo dovranno integrarsi con le procedure previste dalle normative regionali e nazionali di riferimento.

## **Art. 22**

### **FACOLTA' DI RISCATTO DAL VINCOLO DI DESTINAZIONE ALLA LOCAZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE – PROPRIETARIO.**

1. E' riconosciuta al Soggetto Attuatore e ai suoi aventi causa la facoltà sciogliersi dal vincolo alla locazione a cui è assoggettato tutto o parte dell'immobile, qualora l'alloggio al momento della richiesta sia libero, non soggetto ad un contratto di locazione, e sussistano le seguenti condizioni:

- a) l'alloggio non abbia trovato interesse alla locazione da parte del Comune di Modena o ente partecipato o controllato, ad un canone di locazione ridotto almeno del 20% rispetto al canone applicabile secondo gli accordi territoriali;
- b) l'avviso pubblico non abbia portato ad alcuna manifestazione di interesse da parte di privati.

2. L'esercizio della facoltà di riscatto comporta la corresponsione, a favore del Comune di Modena, di un contributo perequativo determinato come da Tabella A allegata al presente Regolamento.

3. Il contributo perequativo indicato nella Tabella A è determinato in misura fissa e non rileva il conteggio degli anni residui di vigenza del vincolo di locazione.

4. A seguito di approvazione della richiesta, con delibera della Giunta comunale e col pagamento da parte del soggetto attuatore o avente causa del contributo perequativo, diviene inefficace il vincolo di destinazione a locazione e si potrà procedere all'alienazione dell'unità immobiliare al prezzo massimo fissato dal Comune.

5. Entro 6 mesi dalla autorizzazione alla vendita e di determinazione del prezzo massimo, si deve perfezionare l'atto di vendita tra soggetto attuatore e primo acquirente. Trovano applicazione le disposizioni previste all'art. 26 circa le comunicazioni al Comune.

6. Nei casi in cui il soggetto attuatore non abbia assegnato gli alloggi o sottoscritto contratti di locazione e siano trascorsi inutilmente 5 anni dalla fine lavori, per procedere a nuovi interventi deve prima procedere al riscatto ai sensi del presente articolo e nel rispetto del seguente comma.

7. Restano inalterati tutti i vincoli connessi alla disciplina della vendita e nei rogiti dovranno essere

riportati gli obblighi relativi previsti nella Convenzione.

8. Il contributo perequativo di cui sopra non sarà riconosciuto integrativo dei successivi prezzi di cessione degli alloggi.

9. Nel caso in cui le unità immobiliari facciano parte di interventi edilizi che abbiano ricevuto ulteriori finanziamenti pubblici, oltre a quelli di competenza comunale, le modalità di svincolo dovranno integrarsi con le procedure previste dalle normative regionali e nazionali di riferimento.

## **CAPO VI GOVERNANCE**

### **ART. 23 - AGENZIA CASA**

1. Agenzia casa opera con importanti risultati da oltre 10 anni; è lo strumento individuato come strategico per assicurare la governance operativa delle politiche abitative, ha maturato notevoli esperienze ed ha le capacità per un'ulteriore espansione delle competenze in relazione ai compiti ad essa affidati dal presente Regolamento. In particolare Agenzia casa svolge le seguenti funzioni:

a. agevolare il reperimento di alloggi per le famiglie di lavoratori e di anziani in difficoltà a reperire alloggi autonomamente;

b. incentivare alla locazione i proprietari di alloggi sfitti attraverso la costituzione di garanzie fornite dall'ente pubblico a favore degli stessi per ampliare il numero di alloggi disponibili sul mercato dei contratti a canone agevolato ribassato in ragione delle condizioni del mercato dell'affitto dell'appetibilità dell'alloggio e della situazione economica e delle famiglie al fine di favorire il generale contenimento dei canoni di locazione;

c. garantire ai proprietari degli alloggi il pagamento dei canoni di locazione ed eventuali spese accessorie;

d. garantire ai proprietari agevolazioni fiscali.

Tali finalità vengono raggiunte attraverso il reperimento di alloggi sul mercato privato delle locazioni e relativa concessione in uso tramite apposite concessioni amministrative; i conduttori vengono individuati sulla base dei requisiti richiesti di cui al protocollo d'intesa per il funzionamento di agenzia casa approvato con DC 33 del 3 giugno 2013.

Tale servizio può rivelarsi uno strumento strategico come osservatorio dei bisogni, in quanto punto di incontro domanda di alloggi e offerta di alloggi privati e convenzionati destinati per vincolo o per decisione della proprietà alla locazione.

La finalità del servizio è quella di operare per reperire alloggi per la fascia grigia, intervento strutturale importante per contrastare eventuali processi di scivolamento verso la povertà;

2. E' fondamentale avere un osservatorio attento che ogni due anni aggiorni, mediante la predisposizione di un Report da sottoporre all'apposita Commissione consigliare, sul bisogno di ERS (locazione e vendita). In tal modo sarà possibile aggiornare i fabbisogni e, ove ritenuto necessario, dare l'avvio di nuove iniziative di edilizia convenzionata per la locazione e la vendita.

3. Compete alla Giunta definire le dotazioni organizzative dell'Agenzia sulla base del programma di lavoro assunto anche in conformità al presente regolamento.

**ART. 24**  
**FONDO PEREQUATIVO ERS (FPE)**

1. Per attivare politiche attive di sostegno alle famiglie più fragili sono necessarie risorse.
2. A tal fine potrà essere valutata l'istituzione di un apposito Fondo Perequativo .
3. Tutte o parte delle somme percepite a titolo di sanzioni, contributi perequativi, riscatti dei vincoli di locazione, diritto di superficie, vincoli convenzionali in genere, potranno concorrere a finanziare il Fondo Perequativo, qualora istituito.
4. Il Fondo, qualora istituito, sarà destinato a finanziare interventi per agevolare nella locazione e nell'acquisto di chi è nella cd fascia grigia, la cui individuazione è demandata alla Giunta sulla base di un'analisi socio economica.
5. Il Fondo, qualora istituito, sarà finalizzato a sostenere in particolare:
  - a. giovani età inferiore a 40 anni;
  - b. famiglie con minore/i;
  - c. famiglie con anziani;
  - d. famiglie con disabilità.
6. Il Fondo potrà anche finanziare:
  - a. il fondo affitti relativo al patrimonio privato anche quello non ricompreso nell'ERS;
  - b. interventi di Agenzia Casa per “repair home”;
  - c. interventi per promuovere il full home e repair home.
7. Il Fondo potrà concorrere a interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.

**ART 25 -**  
**DATA BASE : REGISTRO EDILIZA RESIDENZIALE SOCIALE (REERS)**  
**MONITORAGGIO E CONTROLLI**

1. Il richiedente dichiara nella domanda di accesso alla graduatoria di essere a conoscenza che possono essere eseguiti controlli diretti ad accertare la veridicità delle informazioni fornite ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e ai sensi della legge 241/1990.
2. L'Amministrazione potrà procedere ad accertamenti tecnici e acquisire documenti a dimostrare :
  - 1) la completezza dei dati dichiarati;
  - 2) la veridicità dei dati dichiarati;
  - 3) la congruità dei dati dichiarati rispetto ad altre dichiarazioni rese o domande presentate.
3. Il Comune può inoltre effettuare controlli sulla veridicità della situazione familiare dichiarata, confronti dei dati reddituali e patrimoniali in proprio possesso con i dati in possesso del sistema informativo del Ministero delle Finanze, richiedere controlli da parte della Guardia di Finanza presso gli istituti di credito o altri intermediari finanziari che gestiscono il patrimonio mobiliare. Il richiedente in fase di richiesta di acquisto o locazione di immobili e contestualmente alla dichiarazione dei requisiti , dovrà attestare di essere consapevole delle responsabilità penali che assume ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 per falsità negli atti, per dichiarazioni mendaci e per uso di atti falsi.
4. I controlli sui requisiti oggettivi e soggettivi devono avvenire con le seguenti modalità e sulla base di uno specifico atto di coordinamento approvato dalla Giunta comunale:
  - a. nei confronti dei soggetti attuatori di interventi edilizi: prima della assegnazione delle aree o



della stipula delle convenzioni e ripetute prima dell'inizio di ogni intervento edilizio assoggettato a titolo edilizio;

b. nei confronti degli acquirenti: a campione, non meno del 20 %;

c. nei confronti dei conduttori: a campione, non meno del 10 % ;

5. La constatazione di dichiarazioni:

A. incomplete dovranno essere integrate entro 60 giorni con l'applicazione della sanzione per violazioni formali;

B. non veritiere e qualora la non veridicità attenga a requisiti oggettivi e soggettivi, comporterà la decadenza dai benefici, l'iscrizione in apposito elenco e l'applicazione di sanzioni, in particolare:

a. nei confronti dei soggetti attuatori: l'impossibilità di stipulare nuove convenzioni col comune di Modena per almeno 5 anni, fatta salva applicazione di ulteriori prescrizioni ostative previste dalla vigente normativa; risoluzione della convenzione per la parte non ancora attuata; restituzione delle aree non ancora edificate se assegnate dal comune. Alla risoluzione della convenzione consegue l'applicazione di una sanzione così determinata:

a1. se l'area è di proprietà del privato: sanzione pari al 10% del valore assunto ai fini IMU dell'area oggetto di intervento;

a2. se l'area è assegnata dal Comune: sanzione pari al corrispettivo pattuito per il diritto di superficie o il 10% se le aree sono assegnate in diritto di proprietà

b. ove le opere siano già iniziate, la decadenza determina l'acquisizione delle stesse al minor valore tra quanto risulta dal contratto di appalto stipulato dal soggetto attuatore e il valore accertato dal Comune;

c. nei confronti degli acquirenti di singole unità immobiliari la Giunta, può disporre l'acquisizione dell'alloggio al prezzo massimo previsto in Convenzione, oppure, senza modifica della Convenzione, la corresponsione di una sanzione pari al 10% del valore dell'alloggio.

6. L'amministrazione procederà all'istituzione di apposito sistema di monitoraggio degli alloggi di edilizia convenzionate e agevolata, mediante creazione di data base informatico, secondo modalità da definire con apposita delibera di Giunta.

7. Al fine di verificare il corretto adempimento degli obblighi convenzionali, l'Amministrazione oltre a predisporre propri elenchi, può attivare iniziative utili per monitorare l'attività dei soggetti attuatori e acquirenti, come questionari, interviste mirate, indagini di mercato.

8. L'organizzazione del REERS, le risorse e il personale necessario alla predisposizione e gestione verranno definiti con atto di organizzazione approvato dalla Giunta Comunale .

## **CAPO VII**

### **SANZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **ART. 26**

#### **NULLITA' E SANZIONI PECUNIARIE**

1. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi massimi di compravendita e dei canoni massimi di locazione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente. Le sanzioni di seguito previste tendono a prevenire le violazioni, determinandone altresì il peso in relazione alla gravità e con criterio di proporzionalità e congruità, dovendosi escludere quelle sanzioni che incidono,

erodendo il patrimonio, con importo superiore al 50 % del valore del bene.

2. Oltre alle nullità di cui sopra, e alle spese amministrative previste, saranno applicate le seguenti sanzioni:

**A. VIOLAZIONI FORMALI**, quali omesse comunicazioni, estremi rogito, nominativi inquilini e ogni comportamento idoneo a impedire o rendere più difficoltoso il monitoraggio circa l'uso e le modifiche oggettive e soggettive del patrimonio ERS, comportano l'applicazione di una sanzione determinata in misura fissa in € 500;

**B. VIOLAZIONI FORMALI GRAVI** sono quelle che attengono all'omessa o ritardata comunicazione dei requisiti di cui all'art. 2 del presente regolamento, al mancato respingimento di proposte di acquisto, proposte non autorizzate in sede di convenzione, comportano l'applicazione di una sanzione determinata in misura fissa in € 1000.

**C. VIOLAZIONI CHE IMPEDISCONO LA CONCLUSIONE DEGLI ITER PROCEDURALI E L'AZIONE DI CONTROLLO DEL COMUNE**, in particolare omessa richiesta:

- di determinazione del prezzo massimo di vendita: sanzione pari al 5% del prezzo massimo di cessione;

- del canone massimo di locazione: sanzione pari al 5% del canone annuo di locazione;

**D. VIOLAZIONI ECONOMICHE**, sono quelle che attengono alla violazione degli obblighi relativi ai valori massimi dei corrispettivi, quali prezzo maggiore di vendita, canone di locazione maggiore ecc, che hanno determinato un ingiusto vantaggio a favore di una delle parti private; oltre alla nullità di cui al comma 1, detti fatti comportano l'applicazione di una sanzione quantificata come di seguito specificato:

- nel caso di prezzi di vendita maggiori di quelli autorizzati verrà applicata una sanzione pari al 10% del prezzo massimo di cessione, oltre alla restituzione delle somme all'acquirente;

- nel caso di canoni di locazione annui maggiori di quelli autorizzati: si applicherà una sanzione pari al 10% del canone annuale moltiplicato per il numero delle annualità, oltre alla restituzione delle somme al conduttore.

**E. VIOLAZIONI SOSTANZIALI GRAVI**, sono quelle che attengono agli obblighi posti per garantire il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico, comportano, su decisione della Giunta, la decadenza o una sanzione pari a 10% del prezzo massimo di cessione. Sono da ascrivere alle violazioni sostanziali gravi:

- violazioni alle norme che attengono ai requisiti soggettivi disciplinati in Convenzione;

- la mancanza del requisito antimafia, e requisiti di cui all'art. 2 del presente regolamento;

- la mancanza del requisito dell'impossidenza;

- la vendita anticipata non autorizzata rispetto ai 5 anni di vincolo;

- la mancata occupazione diretta dell'alloggio da parte dell'acquirente per un periodo superiore ai 2 anni;

- la selezione degli acquirenti o conduttori in violazione dei principi definiti col presente regolamento o dalla Convenzione;

- la locazione in assenza di contratto registrato;

**F. ULTERIORI VIOLAZIONI, CASI PARTICOLARI:**

a. il mancato trasferimento della residenza nell'alloggio acquistato da parte del proprietario entro sei mesi dalla sottoscrizione dell'atto di acquisto, comporta l'applicazione di una sanzione pari al 2% annuo del valore dell'immobile se comunque l'occupazione avviene entro due anni dall'acquisto. Oltre tale termine si configura come violazione sostanziale grave.

b. In caso di riscatto del vincolo dell'affitto, ove la sottoscrizione di impegno di acquisto sia stata a titolo oneroso, la somma è restituita al conduttore e chi ha ricevuto la somma è soggetto all'applicazione di una sanzione pari al 10% del prezzo massimo di cessione.

3. Qualora un medesimo fatto determini il perfezionarsi di più violazioni, le sanzioni si sommano. L'ufficio competente, qualora accerti una violazione, deve contestare il fatto alla parte privata,

dandone comunicazione a tutti i soggetti interessati, assegna alle parti 30 giorni per dedurre e produrre documenti. Entro i successivi 30 giorni adotta il provvedimento finale con la determinazione della somma da corrispondere a titolo di sanzione e diritti di segreteria.

4. Il soggetto attuatore o il privato avente causa, anche a titolo gratuito, nel confronti del quale sia accertata una violazione economica o violazione grave, non può stipulare nuovi negozi con l'Amministrazione che afferiscano: promuovere nuove iniziative di edilizia agevolata; acquistare in blocco o singole unità immobiliari di edilizia agevolata. Rientrano nell'edilizia agevolata tutti gli interventi che vengono realizzati con contributi diretti o indiretti da parte del Comune. In caso di soggetti giuridici, la norma non trova applicazione in ipotesi di vicende che incidono sulla rappresentanza (estromissione dei legali rappresentanti, responsabilità del Consiglio di amministrazione, promozione di azioni di responsabilità, ecc.), nei procedimenti di liquidazione, nelle procedure esecutive di ogni specie, o di sostituzione della gestione in caso di cooperative indivise.

5. Compete alla Giunta definire i diritti di segreteria da applicare in relazione ai diversi procedimenti o atti da rilasciare ai privati in relazione ad atti di natura negoziale.

6. Nel caso di alloggi usufruenti di contributo pubblico, le sanzioni eventualmente previste dalle convenzioni tipo regionali si sommeranno alle suddette. Le sanzioni non concorrono a modificare il regime delle Convenzioni, come durata, prezzo massimo ecc.

7. Le sanzioni di importo significativo, ovvero superiori al quinto del reddito ISEE delle persone fisiche ovvero di 25.000 euro delle persone giuridiche potranno essere rateizzate previa prestazione di garanzie rilasciate da Istituti bancari o assicurativi a norma di legge; il saldo deve avvenire entro 12 mesi, prevedendo ratei semestrali. Con delibera di Giunta possono essere ammessi, in casi particolari, periodi più lunghi di pagamento.

8. In sostituzione di tutto o parte delle somme da versare a titolo di sanzione ovvero come contributo perequativo è possibile sottoscrivere una nuova Convenzione, approvata dall'organo competente, in cui si vanno a rideterminare:

a. durata dei vincoli, prevedendo maggiore durata;

b. riduzione del prezzo massimo di alienazione con inserimento di condizioni che attengono ai requisiti soggettivi;

c. prelazione a favore del Comune in caso di locazione e di vendita con una riduzione dei corrispettivi in caso di locazione non inferiore al 20% e in caso di vendita non inferiore al 10%.

9. Per altri comportamenti ritenuti sanzionabili e non previsti nel presente articolo, la determinazione e l'entità della sanzione sarà stabilita dalla Giunta comunale in relazione alla gravità della violazione da un minimo del 2% ad un massimo del 10% del valore del prezzo massimo di cessione.

10. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutte le Convenzioni stipulate dopo l'approvazione del presente Regolamento, ovvero su richiesta del soggetto attuatore o suo avente causa, nei casi di Convenzioni già sottoscritte, in relazione a fattispecie non previste da queste ovvero quando la sanzione sia superiore al 50% del valore dell'alloggio definito in sede di Convenzione.

## **ART 27 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

1. La Giunta comunale procederà all'aggiornamento delle convenzioni tipo approvate.

2. Sino all'approvazione delle Convenzioni tipo, gli atti convenzionali verranno approvati dal Consiglio Comunale.

3. Le Convenzioni che verranno sottoscritte dopo l'approvazione del presente regolamento devono conformarsi, anche nel caso in cui alcune disposizioni siano in contrasto o contengano impegni non previsti in precedenti atti (accordi, piani, ecc), alle norme che attengono:

- alla formazione degli elenchi e alla scelta delle famiglie interessate all'acquisto e alla locazione;
- agli adempimenti che attengono alla trasparenza (comunicazioni);
- le previsioni che hanno natura equitativa e perequativa e in quanto tali idonee a esplicitare le modalità per conseguire l'interesse pubblico, (ad esempio art. 4).

4. I privati possono avvalersi delle norme contenute nel presente Regolamento o chiedere la modifica della Convenzione per introdurre le norme previste dal presente Regolamento se volte a rendere più flessibile il riuso del patrimonio, essendo questa una finalità pubblica ritenuta di primario interesse in quanto strumento di contrasto al degrado e al consumo di suolo, in particolare:

- a. contratti di locazione parziale e patti di collaborazione (art. 19);
- b. progetti di repair home;
- c. il riscatto da parte del proprietario dell'alloggio con vincolo di locazione;
- d. facoltà di acquisto da parte del conduttore.

5. Trovano applicazione solo in relazione alle nuove Convenzioni sottoscritte dopo l'entrata in vigore del presente articolo le disposizioni che apportano vincoli al godimento del bene, quali:

- disposizioni relative al "vuoto o semivuoto" ;
- requisiti soggettivi relativi alle vendite e locazioni.

6. Continuano a trovare applicazione le norme sanzionatorie previste nelle Convenzioni già stipulate prima dell'approvazione del presente Regolamento, più favorevoli.

7. Vengono disapplicate a far data dall'approvazione del presente Regolamento le delibere incompatibili col Regolamento.

8. Salva diversa previsione contenuta nei singoli articoli, il presente Regolamento abroga tutte le norme in contrasto contenute in precedenti atti regolamentari o che disciplinano aspetti oggetto del presente Regolamento in particolare, le delibere di Giunta n.679/2010 e n. 154/2012.

## TABELLA A

MODALITA' DI SVINCOLO ANTICIPATO ALLOGGI REALIZZATI IN REGIME DI LOCAZIONE AGEVOLATA A TERMINE, LOCAZIONE PERMANENTE E PROPRIETA' INDIVISA			
	PERIODO MIN. LOCAZIONE/GODIMENTO	CONTRIBUTO COMUNALE SU RICHIESTA DEL CONDUTTORE O ASSEGNATARIO IN GODIMENTO A CARICO OPERATORE	SVINCOLO su RICHIESTA OPERATORE
LOCAZIONE AGEVOLATA A TERMINE (fino a 10 anni compresi)	<u>4 anni</u> da stipula contratto, su richiesta del conduttore	<b>2,5 %</b> del prezzo massimo convenzionale per il primo anno in cui è possibile lo svincolo (5° anno) per poi ridursi in maniera lineare fino a un minimo 1%	<b>6 %</b> del prezzo massimo convenzionale
LOCAZIONE AGEVOLATA A TERMINE (oltre 10 anni)	<u>4 anni</u> da stipula contratto, su richiesta del conduttore	<b>3,5 %</b> del prezzo massimo convenzionale per il primo anno in cui è possibile lo svincolo (5° anno) per poi ridursi in maniera lineare fino a un minimo 1%	<b>7 %</b> del prezzo massimo convenzionale
LOCAZIONE PERMANENTE (equiparata ad una locazione trentennale)	<u>4 anni</u> da stipula contratto, su richiesta del conduttore	<b>5 %</b> del prezzo massimo convenzionale per il primo anno in cui è possibile lo svincolo (5° anno) per poi ridursi in maniera lineare fino a 0,5% al termine del periodo di locazione previsto in convenzione)	<b>10 %</b> del prezzo massimo convenzionale
PROPRIETA' INDIVISA	come da normativa Regione E-R	NON PREVISTO CONTRIBUTO (sostituito da modifiche della Convenzione nella direzione del maggior vantaggio pubblico)	NON PREVISTA