

PAOLO VINCENZI Notaio
41012 Carpi (MO) - Via G. Alghisi, 21 tel. 059 - 6228048 fax 059 - 6228056



CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU
AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI MODENA PER LA REALIZZAZIONE DI
INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DA CONCEDERE IN
LOCAZIONE AI SENSI DEL D.M. 22 APRILE 2008 E DEL REGOLAMENTO
DI EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA DEL COMUNE DI MODENA.---
AREA "NUOVA ESTENSE - VACIGLIO" - Z.E. 30 AREA 04-----
Repertorio Notarile N. 282990 Raccolta N. 48449
----- R E P U B B L I C A I T A L I A N A -----
L'anno duemiladiciannove, il giorno di giovedì sette del mese
di marzo.-----
-----7.3.2019.-----
In Modena, negli uffici comunali, posti in Via Santi n. 60.---
Davanti a me dottor PAOLO VINCENZI, Notaio iscritto nel Colle-
gio Notarile del Distretto di Modena con residenza in Carpi,
sono comparsi i signori:-----
TROPEA MICHELE nato a Foggia (FG) il giorno 9 marzo 1971, do-
miciliato per la carica presso il Comune di cui oltre, il qua-
le interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua
qualità di Dirigente del Servizio Progetti complessi e politi-
che abitative del:-----
"COMUNE DI MODENA", con sede legale in Modena (MO), Via Scuda-
ri n. 20, codice fiscale 00221940364 e in rappresentanza dello
stesso, autorizzato alle stipulazioni che seguono ai sensi
dell'art. 75 del vigente Statuto Comunale, in esecuzione
dell'art. 24 comma I del Regolamento Comunale di Organizzazio-
ne, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.
218/2002 e successive modificazioni, in forza dei poteri a lui
attribuiti con Disposizione del Sindaco in data 12.12.2017,
prot. gen. n. 188196/02.01 e con disposizione di delega di
funzioni del Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale
e Rigenerazione Urbana Ing. Sergio Maria in data 29.12.2017,
prot. gen. n. 197121/2017, al fine di dare esecuzione alla De-
liberazione del Consiglio Comunale in data 19.7.2018, n. 57 e
alla Determinazione Dirigenziale in data 20.11.2018, n.
2330/2018, entrambe esecutive ai sensi di legge, che, in copia
conforme, si allegano al presente atto rispettivamente sotto
le lettere =A= et =B=, per farne parte integrante e sostanzia-
le, dispensatamene dai comparenti la lettura;-----
ZINI CARLO nato a Modena (MO) il giorno 4 giugno 1955, domici-
liato per la carica presso la società di cui oltre, il quale
interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente
in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società:-
"MODENA ESTENSE S.P.A.", con sede legale in Carpi (MO), Via
Carlo Pisacane n. 2, capitale sociale di euro 350.000,00, in-
teramente versato, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n.
351596 REA, numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di
Modena e codice fiscale 03025260369, nella sua qualità di Pre-
sidente del Consiglio di Amministrazione e Consigliere Delega-
to della società stessa, a quanto in appresso autorizzato dal
Consiglio medesimo con verbale in data 1.10.2018, che, in

REGISTRATO
a Carpi
il 15/03/2019
N. 2171
Serie 1T
Esatti € 430,00

estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera =C=, per farne parte integrante e sostanziale, dispensatamente dai componenti la lettura.-----

Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, i quali-----

-----**PREMESSO:**-----

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 756 del 14.12.2010 è stato approvato l'Accordo di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000, stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme del dr. Pompeo Nuzzolo, Segretario Generale del Comune di Modena, in data 6.6.2011, rep. 83936/2011, regolarmente registrato;-----

- che in data 2.8.2012 è stato presentato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, progetto n. 1838/2012, denominato "Area Nuova Estense - Vaciglio";-----

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 15.7.2013 è stata approvata la variante al POC-RUE, esecutiva ai sensi di legge;-----

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 543 del 4.11.2014, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di cui sopra e la relativa convenzione urbanistica;-----

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 26.2.2016, esecutiva ai sensi di legge, sono state approvate alcune modifiche e integrazioni alla Convenzione urbanistica sopracitata;-----

- che in data 8.4.2016, con atto a mio ministero rep. n. 275278/43516, registrato a Carpi il 4.5.2016 al n. 2967 serie 1T e trascritto a Modena il 4.5.2016 ai n.i 7281-7282 reg. particolare, è stata stipulata la suddetta convenzione urbanistica;-----

- che con la stipula della citata convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore ha ceduto al Comune di Modena:-----

a) le aree relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), alle attrezzature e spazi collettivi, alle dotazioni ecologiche ed ambientali e alle dotazioni territoriali a carattere generale (UG), identificate catastalmente al foglio 222, mappali 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1033, 1034, 1035, 1037, 1038, 1040, 1041, 1042, 1044, 1045, 1046, 1052, 1059;-----

b) le aree per attrezzature generali (ZONA F), le aree destinate all'insediamento dei servizi di interesse collettivo (ZONA G), le aree destinate alla realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata, da concedere in diritto di superficie ai sensi dell'art. 16.7 Bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC POC RUE, e un ulteriore lotto edificabile, tutti identificati catastalmente al foglio 222, mappali 865, 897, 898, 1036, 1048, 1049, 1050, 1051, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1060;-----

- che in data 25.8.2016 la società "MODENA ESTENSE S.P.A." ha

presentato la Variante, prot. n. 2466/2016, al Piano Particolareggiato di iniziativa privata n. 1838/2012, contenente la previsione di realizzare la quota di alloggi destinati alla locazione a termine ai sensi del DM 22 aprile 2008 secondo le caratteristiche tipiche degli interventi di SOCIAL HOUSING;---

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 17.5.2018, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Regolamento di Edilizia Convenzionata e Agevolata, che prevede la facoltà del soggetto attuatore di proporre interventi di edilizia residenziale sociale aventi caratteristiche di SOCIAL HOUSING per una durata non inferiore a 15 anni da disciplinarsi con specifica convenzione;-----

- che in data 12.6.2018 con deliberazione di Giunta Comunale n. 278, immediatamente esecutiva, è stata approvata la Variante n. 2466/2016 al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area Nuova Estense - Vaciglio";-----

- che la società "MODENA ESTENSE S.P.A." ha trasmesso una proposta progettuale, posta agli atti del Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana al Prot. n. 96771/2018 del 27.6.2018 per la realizzazione in diritto di superficie su porzioni di aree di proprietà del Comune di Modena facenti parte dell'"Area Nuova Estense - Vaciglio", di n. 125 alloggi di edilizia residenziale sociale destinati alla locazione a termine per un periodo di 15 anni ai sensi del D.M. 22 aprile 2008;-----

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

- che in data 26.7.2018, con atto a mio ministero rep. n. 281405/47384, registrato a Carpi il 7.8.2018 al n. 6334 serie 1T e trascritto a Modena il 7.8.2018 ai. ni. 16290-16291 reg. particolare è stato stipulato l'atto integrativo alla convenzione urbanistica di cui sopra;-----

- che il presente atto è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 19.7.2018, sopra allegata, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 e con Determinazione Dirigenziale n. 2330/2018 del 20.11.2018,, anch'essa sopra allegata, ai sensi dell'art.192 del medesimo Decreto;-----

Tutto ciò premesso e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, essi comparenti-----

-----CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:-----

-----TITOLO I-----

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CARATTERISTICHE DEGLI-

-----EDIFICI DA REALIZZARE-----

-----ART.1-----

-----CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE-----

Il "COMUNE DI MODENA", come sopra rappresentato, in qualità di

proprietario dell'appezzamento di terreno edificabile, di seguito meglio descritto, ad esso pervenuto in forza dell'atto di cessione gratuita da me Notaio ricevuto in data 8.4.2016, Rep. n. 275278/43516, sopra citato,-----

-----CONCEDE-----

alla società "MODENA ESTENSE S.P.A.", di seguito, per brevità, indicata "Parte concessionaria" o "Soggetto Attuatore", che, come sopra rappresentata, accetta, il diritto di costruire e mantenere, sul terreno individuato al successivo art. 2, n° 5 edifici per complessivi massimi n. 124 alloggi e relative pertinenze, la cui superficie utile (S.U.) complessiva è pari a 8.440,46 mq., secondo le caratteristiche di cui al successivo art. 5, con le dotazioni territoriali a servizio degli interventi edilizi medesimi di cui al successivo art. 9.-----
Le unità immobiliari di cui alla presente Convenzione sono da considerarsi alloggi sociali ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 aprile 2008 e del successivo art. 10 del D.L. 47/2014, convertito in legge dalla L. n.80/2014.-----

-----ART. 2-----

-----INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO-----

L'appezzamento di terreno edificabile, oggetto della presente concessione, posto in Comune di Modena (MO), all'interno della zona elementare n. 30, area 04, giuste le risultanze del tipo frazionamento Prot. n. MO0061112 approvato dall'Agenzia delle Entrate di Modena - Ufficio del Territorio, in data 13.7.2018, risulta allibrato al Catasto Terreni del Comune di Modena, al foglio 222, con il mappale:-----

1106 - ha. 1.04.53 - SEMIN IRRIG - Cl. 1 - R.D. euro 129,56 - R.A. euro 134,96.-----

L'area oggetto di intervento, denominata Macrolotto B1, confina con i mappali 1111, 1105, 1091 su due lati, salvo altri.---

-----ART. 3-----

---CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DELL'AREA IN DIRITTO DI---
-----SUPERFICIE-----

Il corrispettivo unitario per la concessione dell'area in diritto di superficie, convenuto e accettato dalla Parte concessionaria, è fissato in euro 53,54 al mq. di superficie vendibile.-----

Pertanto, il corrispettivo totale per la concessione del diritto di superficie, rapportato alla superficie vendibile massima realizzabile di cui al successivo art. 11, è pari a euro 671.798,50 (seicentosestantunomilasettecentonovantotto virgola cinquanta).-----

Si dà atto che Parte concessionaria ha già provveduto a versare, quale acconto del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie sulle porzioni di area di cui sopra, euro 204.000,00, come risulta dalla richiesta di pagamento del Comune di Modena.-----

Per cui all'atto della stipula della presente convenzione, la Parte concessionaria provvede a versare, al netto dell'acconto

di cui sopra, la somma di euro 467.798,50 (quattrocentosessantasettemilasettecentonovantotto virgola cinquanta), quale corrispettivo per la concessione del diritto di superficie sull'area oggetto di intervento.-----

Il Comune di Modena dichiara che la concessione dell'area in diritto di superficie è fuori campo IVA, in base all'art. 4, comma 4, del DPR n. 633/72, per mancanza del presupposto soggettivo, in quanto rientrante nell'attività istituzionale dell'Ente.-----

Il Comune di Modena, a mezzo del costituito rappresentante, rilascia alla Parte concessionaria, per la somma versata, ampia e finale quietanza liberatoria, con rinuncia all'ipoteca legale.-----

-----ART. 3 BIS-----

-----CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE-----

Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto disciplinato dall'art. 10 dell'atto integrativo da me Notaio ricevuto in data 26.7.2018, rep. n. 281405/47384 (alla convenzione urbanistica da me Notaio ricevuta in data 8.4.2016, Rep. n. 275278/43516), al momento del rilascio dei titoli edilizi.-----

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

-----ART. 4-----

DURATA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E MODALITÀ-----

-----PER LA RICHIESTA DI RINNOVO-----

La concessione del diritto di superficie ha la durata di 99 (novantanove) anni con decorrenza dalla data di stipula del presente atto.-----

La Parte concessionaria e i suoi aventi causa potranno chiedere il rinnovo del diritto di superficie.-----

In caso di rinnovo, la durata della concessione del diritto sarà di ulteriori 99 anni.-----

Il corrispettivo del rinnovo sarà determinato dal Comune di Modena in proporzione all'edificabilità, come quota parte del valore delle aree comprese nella zona, secondo quanto stabilirà la disciplina vigente al momento, e in base al costo preventivato del rinnovo e adeguamento delle opere di urbanizzazione, se a carico del Comune.-----

Tutte le spese relative all'atto di rinnovo, alla stima per la determinazione del corrispettivo e ogni altra inerente al perfezionamento del rinnovo stesso, saranno poste a carico della Parte concessionaria o dei suoi aventi causa.-----

Scaduto il termine di concessione del diritto, compreso l'eventuale rinnovo, il diritto di superficie si estinguerà a favore del Comune di Modena che diverrà automaticamente proprietario delle costruzioni insistenti sul terreno.-----

-----ART. 5-----

---CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI---

1. La Parte concessionaria si obbliga a realizzare, sull'area concessa in diritto di superficie, complessivi n. 124 (centoventiquattro) alloggi e relative pertinenze, così distribuiti:
- n. 21 (ventuno) alloggi costituiranno l'edificio 1, di complessivi mq. 1.429,47 di SU;-----
 - n. 21 (ventuno) alloggi costituiranno l'edificio 2, di complessivi mq. 1.429,47 di SU;-----
 - n. 27 (ventisette) alloggi costituiranno l'edificio 3, di complessivi mq. 1.855,84 di SU;-----
 - n. 27 (ventisette) alloggi costituiranno l'edificio 4, di complessivi mq. 1.855,84 di SU;-----
 - n. 28 (ventotto) alloggi costituiranno l'edificio 5, di complessivi mq. 1.869,84 di SU.-----

Detti edifici dovranno essere realizzati conformemente alla normativa urbanistica e edilizia vigente e alla documentazione tecnico-economica depositata agli atti del Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana, prot. n.i 179637/2018 (per gli edifici n.i 1 e 2), 179665/2018 (per gli edifici n.i 3, 4 e 5).-----

2. Le tipologie costruttive di riferimento sono rappresentate da complessi condominiali pluripiano con interrato comune a più edifici.-----

a) Ciascun edificio dovrà essere dotato di:-----

- Stenditoio comune con adeguata aerazione naturale di superficie non inferiore a 1 mq per alloggio, al netto di eventuali percorsi per l'accesso ad altri locali;-----
- Deposito biciclette, da ricavarsi al piano terra degli edifici, di capacità non inferiore a 2 posti per abitazione, al netto dei percorsi di entrata/uscita. E' consentito di posizionare una quota massima del 50% dei posti bici occorrenti in apposite aree esterne, opportunamente coperte e dotate di sistema di videosorveglianza, collocate nelle aree verdi di pertinenza degli edifici e servite da appositi percorsi dedicati;
- Sala condominiale collettiva, dotata di servizio igienico, preferibilmente realizzata verso la corte centrale. Il dimensionamento di detti locali è quello prescritto dalle norme di RUE vigente.-----

Nel caso di edifici con più vani scala i suddetti locali dovranno essere distribuiti proporzionalmente per ogni vano scala.-----

La proposta progettuale dovrà prevedere ulteriori spazi e ambienti destinati ad attività funzionali e sociali, definibili come servizi integrativi per l'abitare. I suddetti locali, non costituenti superficie utile, dovranno avere una superficie minima aggiuntiva pari a 1,5 volte la superficie delle sale condominiali previste da RUE.-----

Tali spazi possono essere distribuiti all'interno degli edifici ovvero accorpati in apposito locale anche esterno agli edi-

fici in posizione idonea per agevolare la fruibilità degli stessi, fermo restando che ogni edificio dovrà essere dotato di sala condominiale collettiva di dimensione minima pari a quella definita dal RUE.-----

Sia le sale condominiali collettive che i servizi integrativi per l'abitare saranno, in via prevalente, dedicati ai residenti, ma anche aperti ai non residenti allo scopo di favorire la creazione di reti sociali e rapporti di condivisione.-----

La gestione dei suddetti spazi comuni e i relativi oneri sono a carico della Parte concessionaria e suoi aventi causa. Tuttavia, i conduttori degli alloggi dovranno contribuire alle spese per la gestione dei servizi medesimi in proporzione all'effettivo utilizzo.-----

b) Ciascun alloggio dovrà essere dotato di un posto auto privato e di un locale cantina di dimensione non inferiore a 5 mq.-----

c) Il mix tipologico degli alloggi da rispettare nella realizzazione di ogni edificio è il seguente:-----

- **Alloggi bilocali**, in quantità variabile dal 20% al 40% del totale, con 2 posti letto, aventi una SU fino a 55 mq., costituiti da soggiorno con angolo cottura, bagno, 1 camera da letto doppia;-----

- **Alloggi trilocali**, in quantità variabile dal 40% al 60% del totale, con 3/4 posti letto, aventi una SU compresa tra 56 a 85 mq., costituiti da soggiorno con cucina /angolo cottura, 1 bagno, 1 camera doppia e 1 camera singola, oppure con 2 camere doppie, oppure con 1 camera doppia e 2 camere singole;-----

- **Alloggi quadrilocali**, in quantità variabile dall'8% al 22% del totale, con 4/5 posti letto, aventi una SU compresa tra 86 a 105 mq., costituiti da soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere doppie e 1 camera singola. Il numero degli alloggi quadrilocali con 5 posti letto non potrà essere inferiore a n. 10 unità.

d) Tutti gli edifici dovranno avere una classe energetica A4 secondo la normativa vigente.-----

Per ogni intervento il Soggetto Attuatore si impegna a sottoporre all'Amministrazione una Relazione Energetica in cui dovranno essere evidenziate due o più soluzioni realizzative. Per un confronto tra le possibili tecnologie proposte, si richiede la definizione di diversi prospetti di sostenibilità economica di esercizio, in modo da consentire la valutazione comparativa oggettiva della convenienza economica dei diversi impianti in un arco di tempo di almeno 20 anni. Tale prospetto dovrà mettere in evidenza, ad esempio, gli ammortamenti, i costi per l'acquisto dell'energia e quelli manutentivi, gli eventuali proventi per la vendita di energia in rete, oltre ai benefici di tipo ambientale (emissione CO2 ed inquinanti). La definizione dei profili di utilizzo degli impianti nei vari periodi stagionali (inverno, stagioni intermedie, estate) dovrà avvenire su base oraria (almeno di alcune giornate rappresentative) e ricondotta ad una sintesi annuale. A conclusione

dell'analisi tra le possibili tecnologie proposte, la Relazione Energetica dovrà identificare quale soluzione impiantistica verrà realizzata. La scelta dovrà essere attuata secondo le politiche energetiche del Comune di Modena, così come introdotte nel Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (SEAP, approvato con delibera di Consiglio n. 31 del 18/7/2011), privilegiando pertanto la soluzione tecnica che comporta nel complesso minori emissioni di gas serra (CO2). A parità di emissioni di gas serra, la scelta dovrà ricadere sulla soluzione con minor impatto ambientale (emissioni in atmosfera, rumore, smaltimento, etc) e, a seguire, con minori costi di gestione.--

-----ART. 6-----

-----VARIANTI AL PROGETTO ESECUTIVO-----

Fermo restando l'obbligo degli adempimenti in materia di controllo dell'attività edilizia prescritti dalla vigente normativa, la Parte concessionaria potrà liberamente apportare varianti al progetto esecutivo di cui al precedente art. 5, che non comportino variazione della superficie vendibile complessiva nei limiti di cui all'art. 11.-----

Le eventuali varianti di cui capoverso precedente, laddove comportino modifiche alle proposte tecnico-economiche di cui al precedente art. 5, che si rendessero necessarie successivamente alla stipula del presente atto, dovranno essere recepite entro la data di fine lavori, aggiornando la documentazione tecnico-economica dei singoli interventi.-----

Potrà, altresì, apportare modifiche rispetto al capitolato descrittivo di cui al precedente art. 5, nel rispetto degli obblighi di cui ai successivi articoli 12 e 18 solo se preventivamente concordate con l'Unità Tecnica Gestione PEEP, ERP, ERS del Comune di Modena.-----

Le modifiche eccedenti tale ambito che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera potranno essere presentate al Servizio Trasformazioni edilizie, solo se preventivamente concordate con l'Unità Tecnica Gestione PEEP, ERP, ERS del Comune di Modena e, fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso, dovranno essere recepite nei Modelli E1, E2 e E3 aggiornati, di cui al precedente art. 5.-----

-----ART. 7-----

CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE E IL RILASCIO DEI PERMESSI DI-----
----COSTRUIRE - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI----

1) Il Soggetto Attuatore, previa sottoscrizione dell'atto integrativo alla convenzione urbanistica, ha richiesto il Permesso di costruire per tutti gli alloggi (richiesta presentata entro 120 gg dall'approvazione della presente convenzione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2018).-----

In considerazione della complessità dell'intervento, il Soggetto attuatore potrà altresì chiedere di darne attuazione in due stralci funzionali.-----

2. I permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare devono contenere le seguenti condizioni:-----

a) obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;-----

b) divieto, a carico del titolare del permesso di realizzare accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con gli uffici tecnici comunali;-----

c) i permessi di costruire dovranno riportare l'obbligo al controllo archeologico in corso d'opera, con le modalità prescritte nel parere preventivo della Soprintendenza per i beni archeologici dell'Emilia Romagna prot. n. 9593 del 6.8.2013.--

3. Il ritiro dei Permessi di costruire è in ogni caso subordinato:-----

- all'avvenuta stipula della presente convenzione;-----

- all'avvenuto ritiro del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto o del relativo stralcio di attuazione, così come individuato ai sensi dell'art. 5 dell'atto integrativo alla convenzione urbanistica e della tav. 20 del PUA;-----

- all'avvenuta presentazione del frazionamento, se necessario, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del Permesso di costruire;-----

- alla presentazione della Relazione Energetica di cui al precedente art. 5;-----

- alla presentazione del progetto di opera pubblica per la realizzazione della rete idrica fuori comparto.-----

4. Le opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità del Macrolotto B1 dovranno essere ultimate prima della presentazione delle Segnalazioni certificate per l'agibilità dei singoli edifici, e comunque entro e non oltre 4 anni dalla stipula dell'atto integrativo da me Notaio ricevuto in data 26.7.2018, rep. n. 281405/47384 alla convenzione urbanistica da me Notaio ricevuta in data 8.4.2016, Rep. n. 275278/43516.-

5. La Parte concessionaria si obbliga ad ultimare gli alloggi oggetto della presente convenzione prima del completamento delle abitazioni destinate alla vendita convenzionata e, in ogni caso, prima della presentazione della Segnalazione certificata per l'agibilità relativa a queste ultime.-----

6. I lavori di costruzione degli edifici dovranno iniziare ed essere ultimati entro il termine previsto dai titoli edilizi medesimi. Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 15/2013.-----

L'eventuale proroga di cui sopra non comporterà alcuna rivalutazione del costo di costruzione.-----

-----ART.7 BIS-----

-----SERVITU'-----

Il Comune, in accordo con Parte concessionaria, con il presente atto costituisce, su tutte le aree condominiali esterne agli edifici, a favore degli Enti istituzionalmente operanti

nei servizi, servitù di esecuzione e mantenimento delle reti tecnologiche costituenti le opere di urbanizzazione previste dai progetti delle opere di urbanizzazione del Comparto, ed eventuali loro varianti.-----

Si precisa, dalle parti, che del valore delle citate servitù si è tenuto conto nella determinazione del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie.-----

-----ART. 8-----

-----OPERE DI URBANIZZAZIONE-----

La Parte concessionaria eseguirà a propria cura e spese, a scomputo del contributo previsto per il rilascio dei Permessi di costruire, le opere di urbanizzazione all'interno dell'area concessa in diritto di superficie e quelle esterne al lotto, in quanto funzionalmente connesse agli interventi edilizi di cui al precedente art. 5, come previsto dall'art. 5 dell'atto integrativo alla convenzione urbanistica e della tav. 20 del PUA.-----

Allo scopo la Parte concessionaria ha stipulato l'atto integrativo da me Notaio ricevuto in data 26.7.2018, rep. n. 281405/47384 alla convenzione urbanistica Rep. n. 275278/43516, che disciplina tempi, modalità e garanzie per la realizzazione di dette urbanizzazioni a regola d'arte, nonché i criteri e le modalità per il trasferimento, a titolo gratuito, al Comune di Modena, delle opere che saranno realizzate sull'area concessa in diritto di superficie.-----

Ai sensi dell'art. 10 dell'atto integrativo da me Notaio ricevuto in data 26.7.2018, rep. n. 281405/47384, il costo delle opere di urbanizzazione è quello risultante dall'importo dell'appalto aggiudicato, ai sensi dell'art. 3 Ter comma 7 del medesimo atto.-----

Pertanto, ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, a seguito dell'affidamento dei lavori, potranno essere necessari conguagli a favore del Comune di Modena da gestire secondo le seguenti modalità e con riferimento ai singoli stralci attuativi:-----

- la Parte concessionaria dovrà presentare al Comune di Modena il contratto d'appalto stipulato con l'impresa esecutrice entro 30 gg. dalla sottoscrizione (se in presenza di più affidamenti sono da presentare tutti i contratti);-----

- qualora lo scomputo degli oneri riconosciuto risulti superiore all'importo complessivo delle opere affidate, il Soggetto attuatore dovrà versare al Comune di Modena le somme a conguaglio entro 60 gg. dalla richiesta formale.-----

Per la realizzazione di dette opere sono stati presentati i Permessi di costruire n. 2790/2018 in data 14.9.2018 n.1 2899/2018 e 2900/2018 in data 25.9.2018.-----

-----ART. 9-----

-----LIMITI AL POTERE DI DISPOSIZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA-----

1. Non è consentito alla Parte concessionaria di alienare il

diritto di superficie sull'area non edificata o solo parzialmente edificata.-----

2. Fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 17, l'alienazione a terzi delle unità immobiliari è consentita solo ad avvenuta ultimazione dei lavori e solo previo rilascio dei relativi atti di determinazione del prezzo massimo di cessione.-

3. Nel caso di trasferimento a terzi di tutte o parte delle unità immobiliari realizzate secondo le prescrizioni di cui al precedente comma 2, il soggetto attuatore si obbliga a trascrivere negli atti di trasferimento immobiliare quanto previsto all'art. 3 Capo II dell'atto integrativo da me Notaio ricevuto in data 26.7.2018, rep. n. 281405/47384.-----

4. Il Comune di Modena si riserva la facoltà dell'utilizzo di tutti o parte dei locali destinati ai servizi integrativi all'abitare per n° 12 giorni per ogni anno solare da concordarsi con la Parte concessionaria o suoi aventi causa.-----

-----ART. 10-----

-DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO MEDIO DI CESSIONE-

Il prezzo unitario medio di cessione delle unità immobiliari di cui al precedente art. 5, riferito al mq. di superficie vendibile (S.V.), determinata ai sensi del successivo art. 11, al netto dell'I.V.A. e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:-----

euro 53,54, quale corrispettivo unitario per la concessione del diritto di superficie;-----

euro 1.580,50, quale costo unitario di costruzione, compresi oneri vari, relativo alle superfici vendibili degli alloggi e delle dotazioni minime da RUE, comprensivo dell'adeguamento alle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 17.1.2018;-----

euro 61,97, quale costo unitario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dal "Quadro Economico" - Allegato M - della Variante al Piano particolareggiato approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 278/2018, riferito alla parte afferente l'intervento edilizio oggetto del presente atto; per questo costo si procederà all'eventuale conguaglio come previsto dal precedente art. 8 a seguito del contratto d'appalto stipulato con l'impresa esecutrice (in caso di più contratti d'appalto si sommano i valori);-----

euro 37,69 per gli edifici 1 e 2 ed euro 37,90 per gli edifici 3, 4 e 5, quale costo unitario per oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati ai sensi della normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione vigente al momento del rilascio del permesso di costruire (corrispondente al valore tabellare pari a euro 56,23 al mq. di SU di cui alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione come recepita dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 18/2/1999);-----

euro 8,38, quale costo unitario per la realizzazione delle opere generali del Comparto, risultante dal "Quadro Economico"

- Allegato M - della Variante al Piano particolareggiato approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 278/2018, riferito alla parte afferente all'intervento edilizio oggetto del presente atto; per questo costo si procederà all'eventuale conguaglio come previsto dal precedente art. 8 a seguito del contratto d'appalto stipulato con l'impresa esecutrice (in caso di più contratti d'appalto si sommano i valori);-----
euro 27,84, quale costo unitario di costruzione delle Superfici aggiuntive dedicate ai "Servizi integrativi per l'abitare" riferito alle superfici lorde dei medesimi locali.-----
Si precisa che il costo di costruzione è comprensivo dei costi di manodopera, materiali, noli, trasporti, utile d'impresa, spese tecniche e di progettazione, spese generali, allacciamenti alle reti dei servizi pubblici (escluse le attivazioni delle utenze private), operazioni di rilievo, frazionamento e accatastamento, polizze (CAR e Postuma decennale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 122/2005 con estensione alle impermeabilizzazioni delle coperture, pavimenti, rivestimenti, intonaci), certificazioni di legge (energetica, impianti, etc.), oneri finanziari, eventuali spese di intermediazioni per la locazione degli alloggi.-----

-----ART. 11-----

-----SUPERFICIE VENDIBILE (S.V.) E MODALITÀ DI CALCOLO-----

La superficie vendibile complessiva degli edifici da realizzare sul Macrolotto B1, come da proposta del soggetto attuatore, è di mq. 12.547,60.-----

Per le modifiche comportanti un aumento della Superficie Vendibile superiore al 2,5% di quella convenzionata, dovrà essere stipulato un nuovo atto di concessione del diritto di superficie.-----

La superficie vendibile (SV) di ciascun alloggio è determinata in base alle seguenti componenti:-----

- a) intera superficie delle unità immobiliari a destinazione abitativa, comprensiva di tutti i muri perimetrali sia condominiali che interni, compresi eventuali pilastri - (100%); i muri di confine con altre unità immobiliari saranno considerati per metà;-----
- b) intera superficie delle logge - (100%);-----
- c) metà della superficie dei balconi - (50%);-----
- d) un terzo della superficie di terrazzi o lastrici (anche posti al piano rialzato ed escluso piano terra) di pertinenza dell'unità immobiliare - (33,33%);-----
- e) metà della superficie di autorimesse/posti auto e delle cantine, comprensiva dei muri come indicati alla lettera a) - (50%);-----
- f) metà della superficie delle soffitte o di loro porzioni geometriche, aventi altezza media ponderata netta interna non inferiore a metri 1,80, comprensiva dei muri come indicati alla lettera a) - (50%);-----
- g) un decimo della superficie delle aree verdi e/o pavimentate

poste al piano terra, di pertinenza esclusiva delle abitazioni
- (10%).-----

Le scale interne si intendono comprese nella superficie
dell'alloggio in proiezione per ogni piano, calcolate, per
tutti i piani interessati, in base alla percentuale di calcolo
del piano stesso.-----

La Superficie Vendibile complessiva di ogni edificio non potrà
superare 1,5 volte la somma delle superfici utili (SU) dei
singoli alloggi, fatte salve modeste compensazioni tra gli al-
loggi stessi.-----

-----ART. 12-----

-----PREZZO MEDIO INIZIALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI-----

Il prezzo medio iniziale delle singole unità immobiliari e re-
lative pertinenze, oggetto del presente atto, viene determina-
to come di seguito indicato:-----

- in euro 1.769,69 al mq/SV per gli edifici 1 e 2, aventi una
superficie vendibile complessiva di mq. 4.264,90;-----

- in euro 1.769,89 al mq/SV per gli edifici 3, 4 e 5, aventi
una superficie vendibile complessiva di mq. 8.282,70.-----

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

Fermo restando il ricavo massimo totale riportato nel quadro
economico - Modello E1 - di cui al comma 1, lettera f), del
precedente art. 5, il prezzo medio unitario delle unità immo-
biliari, e relative pertinenze, potrà variare entro un limite
di +/- 5% rispetto al prezzo medio iniziale convenzionato, in
funzione delle differenze qualitative o di posizione delle
unità immobiliari medesime, quali: presenza di scale interne,
piano, orientamento, affaccio, esposizione, altri parametri.
Tali variazioni dovranno essere adeguatamente motivate.-----

Il prezzo medio di cessione così determinato resterà fisso ed
invariabile fino alla data di fine lavori, salvo aggiornamento
alla luce dell'eventuale conguaglio dovuto ai sensi dell'art.
8 del presente atto.-----

-----ART. 13-----

-----AGGIORNAMENTO DEL PREZZO INIZIALE DEGLI ALLOGGI-----

Successivamente all'ultimazione dei lavori, il prezzo massimo
di cessione di ogni singola unità immobiliare e relative per-
tinenze, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è
determinato dal Comune di Modena sulla base dei seguenti cri-
teri:-----

a) parziale aggiornamento, con frequenza biennale, del prezzo
di cessione dell'unità immobiliare, applicando l'indice mensi-
le di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione di un fab-
bricato residenziale dalla data ufficiale di fine lavori. In
caso di ritardo nella pubblicazione dell'indice ISTAT di cui
sopra l'inizio e la fine del periodo di riferimento saranno
opportunosamente retrodatati al fine di mantenere invariata la

durata del periodo stesso;-----

b) riduzione del prezzo rivalutato ai sensi della precedente lettera a), applicando un coefficiente di deprezzamento determinato, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data di presentazione della Segnalazione certificata per l'agibilità, secondo i seguenti parametri:-----

- fino al 5° anno: 0 (zero);-----

- dal 6° al 17° anno: fino al 3,00%;-----

- dal 18° al 30° anno: fino al 15%;-----

- oltre il 30° anno: fino al 25%.-----

Fino al 17° anno l'applicazione del corrispondente coefficiente sarà subordinata al rispetto di un "programma di manutenzione ordinaria e straordinaria", i cui criteri e modalità di verifica sono riportati nel documento che trovasi allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. 57/2018 sopra allegata.- In mancanza di osservanza degli obblighi pattuiti, i coefficienti di cui sopra, fino al 17° anno compreso, saranno aumentati del 50%.-----

Le verifiche di cui al programma suddetto dovranno essere documentate dalla Parte concessionaria o suoi aventi causa e validate dall'Unità Tecnica Gestione PEEP, ERP, ERS del Comune di Modena entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento delle suddette verifiche;-----

c) aggiunta delle spese documentate per eventuali opere di miglioramento di cui alle lettere b), d), f), dell'Allegato n. 1 alla L.R. n. 15/2013, aggiornate in base ai precedenti criteri.- Il suddetto prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza di interventi di ristrutturazione o restauro, per i quali sia stato rilasciato permesso di costruire o altro titolo abilitativo ai sensi di legge.-----

-----TITOLO II-----

NORME RELATIVE AGLI ATTI DI DISPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI DURANTE

-----IL PERIODO DI VIGENZA DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE-----

-----ART. 14-----

-----VINCOLO DI DESTINAZIONE-----

Gli alloggi oggetto della presente convenzione sono destinati alla locazione a termine per quindici anni, decorrenti dalla data del deposito della segnalazione certificata di agibilità. Le parti danno atto di rinunciare espressamente alla possibilità di svincolo anticipato da parte del conduttore prima della scadenza del vincolo quindicennale previsto dall'art. 21 del Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 33/2018.----- Decorso il periodo di destinazione alla locazione, gli alloggi di cui al presente Titolo II saranno assoggettati alle norme previste dalla presente convenzione al titolo III.-----

-----ART. 15-----

MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE E REQUISITI SOGGETTIVI DEI CONDUT--

-----TORI DEGLI ALLOGGI-----

Fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 16, comma 2, la Parte concessionaria, per la selezione dei beneficiari degli alloggi, potrà avvalersi di uno o più soggetti che operano secondo finalità solidaristiche, quali Consorzi di solidarietà, Cooperative sociali, Associazioni di Promozione Sociale o altro soggetto giuridico generalmente no profit o limited profit, di gradimento del Comune di Modena.-----
Detti soggetti dovranno selezionare i conduttori utilizzando i criteri di accesso all'abitazione di seguito indicati:-----
1) Tutti gli alloggi da realizzare sul terreno concesso in diritto di superficie devono essere abitati da persone fisiche in possesso dei seguenti requisiti:-----
- essere cittadini italiani o in possesso di altra condizione equiparata, prevista dalla legislazione vigente;-----
- avere residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Modena;-----
- essere in possesso dei requisiti di moralità, come definiti al successivo comma 2.-----
2) Ai fini della presente convenzione si considera in possesso dei requisiti di moralità colui:-----
- che non abbia riportato cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 e 84 del D.Lgs n. 159/2011;--
- che non sia destinatario di sentenza definitiva di condanna o di decreto penale di condanna o divenuto irrevocabile, o di sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti delitti: delitti consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416 bis del codice penale; delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416 bis, ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo; delitti, consumati o tentati, previsti dall'art. 74 del D.p.r. 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 secondo la definizione di cui all'art. 2 della decisione quadro 2008 /841 GAI.-----
3) Una quota non inferiore al 50% degli alloggi di cui sopra dovrà essere destinata a soggetti che dovranno possedere almeno uno dei requisiti delle seguenti categorie:-----
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 dei componenti

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) nuclei familiari aventi reddito complessivo ISEE non superiore a euro 25.000.-----

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

Il possesso di detti requisiti, durante la vigenza del diritto di superficie, dovrà riguardare chiunque abiti l'alloggio (acquirenti, conduttori e loro conviventi).-----

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

Gli elenchi contenenti i nominativi dei cittadini interessati ad abitare gli alloggi dovranno essere trasmessi al Comune di Modena prima della sottoscrizione dei contratti di locazione o assegnazione in godimento.-----

L'accertamento dei requisiti di cui sopra sarà effettuato, anche a campione, dal Comune di Modena entro 10 giorni lavorativi dalla trasmissione dell'elenco di cui sopra.-----

Il Soggetto Attuatore, o i suoi aventi causa, trasmetterà al Comune di Modena, con cadenza annuale, un prospetto aggiornato di tutte le locazioni stipulate, specificando i dati anagrafici di ogni singolo conduttore, il periodo di validità del contratto di locazione/assegnazione, il canone applicato, allegando le dichiarazioni sostitutive di certificazione comprovanti il possesso dei requisiti richiesti.-----

Il concessionario o il/i soggetto/i di cui si avvarrà per la selezione dei conduttori degli alloggi, dovrà/dovranno procedere con modalità che assicurino la trasparenza e l'evidenza pubblica delle procedure secondo quanto previsto dal Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018.-----

-----ART. 16-----

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

1) Il canone di locazione degli alloggi (al netto di IVA o di ogni altro onere fiscale e degli oneri accessori di cui all'allegato D al Decreto Interministeriale del 16.01.2017) non potrà superare il minor valore tra quello risultante dall'applicazione della normativa in materia di locazione degli immobili a canone concordato (art. 2, comma 3 della L. 431/1998) e il 3,5% del prezzo massimo di cessione di ciascun alloggio, come risultante dal modello E2 di cui all'art. 5.---
Tale canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore. Non po-

tranno essere richiesti ai conduttori oneri derivanti dalla gestione dei servizi integrativi all'abitare.-----

Per le sue caratteristiche specifiche, ai fini del calcolo del canone di locazione dei nuovi interventi residenziali e delle connesse opere di urbanizzazione, si assumerà come riferimento per il calcolo dei canoni la zona omogenea attualmente identificata come "Periferica" dall'Accordo territoriale per il Comune di Modena.-----

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad applicare, ai canoni come sopra stabiliti, uno sconto non inferiore al 5%.-----

Il canone di locazione così determinato è da considerarsi medio essendo consentite rimodulazioni nella misura massima di +/- 5% da concordarsi con il preposto ufficio comunale.-----

Tali variazioni sono consentite in funzione delle necessità comunali di rimodulare i canoni riferiti alle varie tipologie degli alloggi, fermo restando il canone annuo massimo complessivamente percepibile (pari all'applicazione dei citati criteri e dello sconto praticato) riferito alla totalità degli alloggi con esclusione di quelli oggetto di locazione a favore del Comune di cui al comma successivo.-----

2. Almeno n. 12 alloggi di almeno due tipologie, da realizzare ai sensi del presente atto, dovranno essere proposti in locazione al Comune di Modena (Agenzia per la Casa), che, entro 15 gg. dal ricevimento della proposta, potrà indicare eventuali modifiche all'elenco degli alloggi proposti.-----

Il Comune, a sua volta, li sublocherà a soggetti presenti nelle proprie graduatorie.-----

Il Comune di Modena, in qualità di conduttore, verserà al proprietario, durante tutto il periodo di destinazione alla locazione, un canone annuo di locazione determinato, per ciascuno alloggio, ai sensi della normativa in materia di locazione degli immobili a canone concordato (art. 2, comma 3 della L. 431/1998) ridotti del 20%.-----

3. Il Soggetto attuatore non potrà pattuire canoni di locazione superiori a quelli risultanti dagli atti di determinazione dei canoni rilasciati dall'Amministrazione comunale.-----

4. Scaduto il vincolo di destinazione alla locazione, gli alloggi di cui al presente atto saranno assoggettati alle norme di cui agli art.li 18 e seguenti.-----

-----ART.17-----

VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DURANTE LA VIGENZA DEL VIN-

-----COLO-----

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

Non è consentita la cessione in blocco a soggetti giuridici in regime di proprietà indivisa.-----

E' considerata vendita in blocco la contestuale cessione, a

favore di un unico acquirente, dell'intero edificio o di un corpo scala dell'edificio destinato a locazione a termine.----
In caso di vendita degli alloggi, la Parte concessionaria dovrà garantire la prosecuzione dei contratti di locazione fino a scadenza, rinunciando, sin da ora, alle facoltà di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), e) e g) della legge 9.12.1998, n.431, per tutto il periodo di destinazione alla locazione.-----

Il corrispettivo per la vendita in blocco degli alloggi medesimi dovrà essere determinato ai sensi del precedente art.13.--

-----TITOLO III-----

NORME SPECIFICHE PER GLI ALLOGGI NON PIU' SOGGETTI AL VINCOLO-

-----DI DESTINAZIONE ALLA LOCAZIONE-----

-----ART.18-----

-----VENDITA DEGLI ALLOGGI - PROCEDURE E CONDIZIONI-----

Scaduto il vincolo di destinazione di cui al precedente art.14, la Parte concessionaria potrà alienare le singole unità immobiliari osservando le procedure e le condizioni di seguito elencate.-----

Il Soggetto attuatore o suoi aventi causa, nel caso di vendita degli alloggi, avrà l'obbligo di procedere come segue:-----

- predisporre un avviso pubblico per la vendita degli alloggi, utilizzando lo schema tipo approvato dall'Amministrazione comunale, che dovrà essere pubblicato su almeno un quotidiano locale e inviato al Comune per la pubblicazione sul proprio Sito istituzionale;-----

- predisporre un elenco di richiedenti entro 60 giorni dalla scadenza dell'avviso, aggiornandolo ogni tre mesi, sino ad avvenuta stipulazione dei contratti preliminari e/o di compravendita riguardanti tutti gli alloggi offerti in vendita. Il suddetto elenco dovrà essere inviato al Comune di Modena entro i 30 giorni successivi dall'ultimo aggiornamento;-----

- inviare al Comune i preliminari d'acquisto stipulati, debitamente registrati, entro 30 giorni dalla data di registrazione, allegando copia delle fideiussioni da stipularsi ai sensi dell'art. 2 del Dlgs n. 122/2005. Dette fideiussioni dovranno essere rilasciate da un istituto bancario, impresa assicuratrice o da intermediari finanziari iscritti negli appositi elenchi e autorizzati dalla Banca d'Italia;-----

- consegnare, al promissario acquirente, copia della presente convenzione e della fideiussione di cui sopra.-----

Il Soggetto attuatore o suoi aventi causa avrà, altresì, l'obbligo di:-----

1. richiedere al Comune di Modena - Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana, la determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari, consegnando:-----

a) copia delle planimetrie concessionate, riportanti la superficie vendibile delle varie unità immobiliari e relative pertinenze;-----

- b) Modelli E1, E2 ed E3, eventualmente aggiornati, recanti l'indicazione della superficie vendibile, del prezzo unitario e a corpo di cessione;-----
2. pattuire un prezzo di cessione non superiore a quello determinato dal Comune di Modena secondo i criteri in precedenza specificati;-----
3. allegare gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione agli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari;-----
4. riportare negli altri atti di trasferimento, per esteso, le clausole di cui al successivo art. 18 ter:-----
5. comunicare, a sua cura e spese, al Comune di Modena entro 90 giorni dalla stipula, gli estremi degli atti di compravendita stipulati.-----

Nei casi in cui il prezzo pattuito tra la parte concessionaria e il privato sia inferiore di oltre il 15% rispetto al prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune, la parte venditrice deve darne comunicazione a mezzo PEC al Comune affinché possa esercitare il diritto di prelazione all'acquisto dell'alloggio, direttamente o attraverso enti partecipati (quali ACER, CambiaMO, ecc.). La facoltà di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto dell'unità immobiliare deve essere comunicata a mezzo PEC entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della comunicazione della parte venditrice.-----

Il Comune di Modena rilascerà la determinazione dei prezzi massimi di cessione entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta.-----

-----ART.18 BIS-----

VENDITA DEGLI ALLOGGI - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI-

1) Gli acquirenti degli alloggi dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:-----

- essere cittadini italiani o in possesso di altra condizione equiparata, prevista dalla legislazione vigente;-----

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

- essere in condizioni di impossidenza, secondo quanto riportato al comma 2);-----

- essere in possesso dei requisiti di moralità di cui al precedente comma 3 dell'art. 15.-----

2) Ai fini della presente convenzione si considera "impossidente" colui che non abbia la proprietà di altri immobili ad uso residenziale siti in Italia.-----

E' altresì considerato impossidente:-----

= il proprietario di un alloggio, sito sul territorio della Provincia di Modena e non più adeguato alle esigenze della famiglia, che, prima della sottoscrizione dell'atto di acquisto, stipulino un contratto di godimento a favore del Comune di Modena "Agenzia Casa" o altro ente (Cambiamo, ACER, ecc.), per almeno 10 anni, il cui canone di locazione non superi i valori medi previsti dagli Accordi Territoriali, ridotto del 20%;----

= il proprietario o comproprietario di beni immobili ad uso residenziale siti in Comuni diversi da 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);-----

= il nudo proprietario di patrimonio immobiliare ad uso residenziale qualora titolare dell'usufrutto sia un parente sino al secondo grado e l'atto costitutivo sia stato trascritto da almeno un paio di anni;-----

= il coniuge separato che non abbia la disponibilità dell'alloggio a causa del provvedimento di assegnazione del giudice;-----

= l'erede o il legatario a condizione che l'immobile non rientri nelle categorie catastali A1, A8, A9 (beni di lusso).-----

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

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

-----ART. 18 TER-----

-----CLAUSOLE DA INSERIRE PER ESTESO NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO-----
-----DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI-----

Tutti i rogiti aventi ad oggetto le unità immobiliari da vendere singolarmente, compresi i rogiti che saranno stipulati dai successivi aventi causa, dovranno riportare per esteso, in un'apposita sezione, la presente disposizione e le seguenti clausole (dal n. 1 al n. 12).-----

1) *La Parte alienante dichiara e la Parte acquirente dà atto di conoscere che l'immobile di cui alla presente compravendita è costruito su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Modena, con scadenza al 7.3.2118 mediante convenzione stipulata tra il Comune medesimo e la società "MODENA ESTENSE S.P.A." con sede in Carpi (MO) in data 7.3.2019, repertorio n., a ministero Notaio Vincenzi Paolo, trascritta a Modena il al n. Part.-----*

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

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

contratto di acquisto.-----

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

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

- = avere cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata prevista dalla legislazione vigente;-----
- = avere residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Modena;-----
- = trovarsi esso stesso e i componenti il proprio nucleo familiare nelle condizioni di impossidenza, come definita dalla successiva clausola n. 4);-----
- = essere esso stesso e i componenti il proprio nucleo familiare in possesso dei requisiti di moralità, come definiti alla successiva clausola n. 7).-----

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

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

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

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

Tale prezzo sarà stabilito come somma degli importi di ogni singola rata di corrispettivo, versata per l'acquisto dell'immobile e dei costi sostenuti per le opere di miglioria, eventualmente apportate, debitamente documentati, aggiornati con frequenza biennale in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale dalla data di fine lavori.-----

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

Il suddetto prezzo massimo di cessione sarà diminuito applicando un coefficiente di deprezzamento per vetustà determinato, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data di presentazione della Segnalazione certificata per l'agibilità, secondo i seguenti parametri:-----

- fino al 5° anno: 0 (zero);-----
- dal 6° al 17° anno: fino al 3,00%;-----
- dal 18° al 30° anno: fino al 15%;-----
- oltre il 30° anno: fino al 25%.-----

Il suddetto prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza a interventi di ristrutturazione, restauro, ricostruzione per i quali sia stato rilasciato Permesso di costruire o presentato altro titolo abilitativo ai sensi di legge.-----

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

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

e) Entro 90 giorni dalla stipula dovranno essere comunicati al Comune di Modena (Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana) gli estremi del rogito di compravendita.-----

4) E' considerato impossidente colui che non abbia la proprietà di altri immobili ad uso residenziale siti in Italia.-----

E' altresì considerato impossidente:-----

= il proprietario di un alloggio, sito sul territorio della Provincia di Modena e non più adeguato alle esigenze della famiglia, che, prima della sottoscrizione dell'atto di acquisto, sia stato concesso in godimento al Comune di Modena, a "Agenzia Casa" o altro soggetto pubblico o partecipato (Cambiamo, ACER, ecc.), per almeno 10 anni con contratto di locazione a canone non superiore ai valori medi previsti dagli Accordi Territoriali, ridotto del 20%.-----

Detta facoltà non è riconosciuta al proprietario di alloggio che si collochi in classe energetica F o G, fatto salvo l'impegno ad eseguire interventi di miglioramento energetico, o il ricorso allo strumento disciplinato dall'art. 15 del regolamento per l'edilizia Convenzionata e Agevolata;-----

= il proprietario o comproprietario di beni immobili ad uso residenziale siti in Comuni diversi da 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);-----

= il nudo proprietario di patrimonio immobiliare ad uso residenziale qualora titolare dell'usufrutto sia un parente sino al secondo grado e l'atto costitutivo sia stato trascritto da almeno un paio di anni;-----

= il coniuge separato che non abbia la disponibilità dell'alloggio a causa del provvedimento di assegnazione del giudice;-

= l'erede o il legatario a condizione che l'immobile non rientri nelle categorie catastali A1, A8, A9 (beni di lusso).-----

L'impossidenza deve sussistere al momento della sottoscrizione dell'atto di acquisto e permanere per almeno 10 anni.-----

5) Il Comune di Modena potrà esercitare il diritto di prela-

zione nell'acquisto dell'unità immobiliare anche in favore di soggetti designati o presenti nelle proprie graduatorie di assegnazione. L'esercizio di tale diritto dovrà intervenire entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di richiesta dell'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione. Entro 30 giorni dall'esercizio del suddetto diritto, il Comune di Modena, o il soggetto designato, sarà vincolato a stipulare, su richiesta della controparte, il contratto di trasferimento.-----

6) Fatto salvo quanto previsto alla clausola n. 2, in caso di locazione dell'unità immobiliare dovranno essere adempiuti i seguenti obblighi.-----

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

b) Il Comune di Modena, con tale atto, fisserà il canone massimo di locazione in misura pari al 3,5% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, calcolato ai sensi della precedente clausola n.3).-----

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

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

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

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

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

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

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

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

g) In caso di inosservanza del divieto di sublocazione, di cui alla precedente lettera f), dovrà essere fatta valere la riso-

luzione del contratto di locazione, inviando comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata A/R, al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Modena.-----

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

i) Il proprietario dovrà inviare al Comune di Modena ogni atto avente ad oggetto eventuali modifiche del contratto di locazione stipulato entro 30 giorni dalla data di registrazione.--

l) il conduttore deve essere in possesso dei requisiti di moralità di cui alla successiva clausola n. 7. Il possesso dei predetti requisiti dovrà essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt.li 46 e 47 del DPR 445/2000, da produrre all'Amministrazione comunale-----

m) Alternativamente a quanto stabilito alla precedente lettera l), l'alloggio potrà essere offerto in locazione a "Agenzia casa" o, direttamente, al Comune. in questi casi il canone massimo di locazione non potrà superare quello definito dagli Accordi territoriali vigenti, ridotto del 20%, e il proprietario potrà usufruire delle agevolazioni fiscali IMU, nella misura stabilita dall'Amministrazione comunale.-----

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

7) E' considerato in possesso dei requisiti di moralità colui:
= che non abbia riportato cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 e 84 del D.Lgs n. 159/2011;--
= che non sia destinatario di sentenza definitiva di condanna o di decreto penale di condanna o divenuto irrevocabile, o di sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti delitti: delitti consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416 bis del codice penale; delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416 bis, ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo; delitti, consumati o tentati, previsti dall'art. 74 del D.p.r. 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 secondo la definizione di cui all'art. 2 della decisione quadro 2008 /841 GAI.-----

Il possesso di detti requisiti, dovrà riguardare chiunque, durante la vigenza del diritto di superficie, abiti l'alloggio (acquirenti, conduttori e loro conviventi).-----

8. (comportamenti vietati) E' in ogni caso vietato selezionare i conduttori in base a convinzioni religiose, culturali o politiche o in base al sesso, alle scelte sessuali o per ragioni di etnia o razza, e per qualsiasi altro elemento che si ponga in contrasto con l'art. 3 della Costituzione.-----

9) Sanzioni-----

1) - Nullità:-----

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

2)- Sanzioni pecuniarie:-----

a) In caso di inosservanza dell'obbligo di pattuire corrispettivi di compravendita superiori a quelli stabiliti dal Comune di Modena, sarà applicata una sanzione determinata in misura pari al 10% del prezzo massimo di cessione calcolato alla data di accertamento della violazione.-----

b) In caso di inosservanza dell'obbligo di pattuire canoni di locazione superiori a quelli stabiliti dal Comune di Modena, sarà applicata una sanzione determinata in misura pari al 10% del canone annuo percepito, moltiplicato per il numero delle annualità trascorse dalla stipula del contratto.-----

c) La mancata richiesta al Comune dell'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione o del canone massimo di locazione comporterà l'applicazione della sanzione pecuniaria pari al 5% del prezzo o del canone, determinati alla data dell'accertamento della violazione.-----

d) La mancata comunicazione al Comune di Modena degli estremi del rogito di compravendita o la mancata produzione della copia del contratto di locazione stipulato comporterà l'applicazione della sanzione pecuniaria di € 500,00;-----

e) La mancata produzione delle dichiarazioni sostitutive attestanti il possesso dei requisiti di moralità e possidenza comporterà l'applicazione della sanzione di € 1000,00.-----

f) La vendita dell'immobile o la locazione stipulate con persone prive dei requisiti soggettivi richiesti (moralità e/o possidenza) comporterà l'applicazione di una sanzione determinata in misura pari al 10% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare compravenduta o locata.-----

g) La vendita dell'immobile prima del decorso di 5 anni dalla stipula del rogito di compravendita, in assenza di autorizzazione comunale, e la mancata occupazione dell'immobile per un periodo superiore a 2 anni comporteranno, ciascuna, l'applicazione di una sanzione pecuniaria determinata in misura pari al 10% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare.-----

h) il mancato trasferimento della residenza presso l'alloggio entro sei mesi dalla data dell'acquisto comporterà l'applicazione della pena pecuniaria determinata in misura pari al 2% del prezzo massimo di cessione dell'alloggio stesso, determinato alla data di accertamento della violazione.-----

10) L'attività di controllo circa il rispetto delle presenti clausole sarà esercitata dal Comune di Modena ai sensi degli art.li 6, 7, 8, 9 e 10 della Legge n. 241/1990, e sue successive mm. e ii., e del vigente Regolamento comunale sull'atti-

vità e sui procedimenti amministrativi.-----

11) L'esercizio della facoltà di riscatto della proprietà del terreno potrà avvenire verso un corrispettivo calcolato sulla base, non solo dei dati economico-finanziari relativi ai singoli lotti, ma altresì con riferimento al valore reale dei terreni stabilito periodicamente con deliberazione della Giunta comunale, nonché in conformità con quanto previsto dai Regolamenti comunali vigenti in materia di riscatti.-----

12) Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente atto, si rinvia ai contenuti del Regolamento per l'edilizia Convenzionata e Agevolata approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33/2018.-----

-----ART. 19-----

MODALITÀ PER LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E DETERMINAZIONE DEL CA--

-----NONE MASSIMO-----

Scaduto il termine di cui al precedente art. 14, fatto salvo il precedente art. 18, la Parte concessionaria potrà locare le singole unità immobiliari osservando le seguenti modalità:----

a) dovrà essere richiesto al Comune di Modena - Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana - apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando contestualmente le generalità del futuro conduttore. Il Comune di Modena, con tale atto, fisserà il canone annuo massimo di locazione in misura non superiore al minor valore tra quello risultante dall'applicazione della normativa in materia di locazione degli immobili a canone concordato (art. 2, comma 3 della L. 431/1998) e il 3,5% del prezzo massimo di cessione attualizzato di ciascun alloggio.-----

Tale canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.-----

b) Non dovrà esigere un canone superiore a quello determinato dal Comune di Modena nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione di cui alla precedente lettera a).-----

c) Dovrà essere aggiornato il canone di locazione nel seguente modo:-----

* a scadenze annuali, in misura non superiore alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi nell'anno precedente, nel caso il canone applicato sia pari al 3,5% del prezzo di cessione attualizzato;-----

* secondo quanto previsto dalla normativa in materia di locazione degli immobili a canone concordato, nel caso il canone applicato sia quello dell'Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/1998.-----

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

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

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

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

-----ART. 20-----

-----SCELTA DEL CONDUTTORE DEGLI ALLOGGI-----

1) I conduttori degli alloggi oggetto del presente Titolo III potranno essere liberamente scelti dalla Parte concessionaria a condizione che risultino in possesso dei requisiti di moralità previsti dall'art.15, comma 2, della presente convenzione.-----

Detti requisiti dovranno essere comprovati mediante dichiarazione sostitutiva da rendersi ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n° 445/2000.-----

2) Alternativamente a quanto stabilito alla precedente comma 1), gli alloggi potranno essere offerti in locazione all' "Agenzia casa" o, direttamente, al Comune. In tal caso il canone massimo di locazione non potrà superare quello definito dagli Accordi territoriali vigenti, ridotto del 20%, e il proprietario potrà usufruire delle agevolazioni fiscali IMU, nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.-----

-----TITOLO IV-----

-----SANZIONI-----

-----ART. 21-----

-----DECADENZA DAL DIRITTO DI SUPERFICIE-----

1. Il Comune di Modena potrà dichiarare decaduta la Parte concessionaria dalla concessione del diritto di superficie nei seguenti casi:-----

- inosservanza del divieto di trasferire il diritto di superficie relativo ad area non edificata o solo parzialmente edificata;-----

- inosservanza dell'obbligo di iniziare e ultimare i lavori entro il termine stabilito dal Permesso di costruire, fatte salve eventuali proroghe autorizzate dal Comune per cause di forza maggiore.-----

2. La pronuncia di decadenza dal diritto di superficie comporterà la risoluzione della presente convenzione, nonché l'applicazione di una penale pari al 30% del corrispettivo versato per l'acquisto del medesimo.-----

3. La pronuncia della decadenza dovrà essere preceduta dalla contestazione, alla parte inadempiente, dei fatti ad essa addebitati o dalla diffida ad adempiere laddove ancora sia possibile.-----

4. La parte inadempiente, secondo i casi, potrà presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero proce-

dere all'adempimento entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale.-----

5. In caso di decadenza dal diritto di superficie il Comune verserà al Soggetto Attuatore, al momento della rivendita dell'immobile ad un terzo, un'indennità pari al valore delle porzioni di edificio eventualmente realizzate, come risultante da una stima peritale compiuta da tre tecnici, di cui uno nominato dal Comune, uno dal Soggetto Attuatore e uno dal Concessionario subentrante nel diritto.-----

6. Da tale importo saranno dedotte: le spese necessarie per la valutazione dell'indennità; tutti gli oneri inerenti e conseguenti l'estinzione del diritto; una somma pari all'eventuale quota di mutuo non estinto e agli oneri reali gravanti sull'immobile; la penale di cui al comma 2 del presente articolo; fatti salvi i maggiori danni.-----

-----ART. 22-----

-----NULLITÀ E SANZIONI PECUNIARIE-----

Si dovrà fare riferimento alle nullità e sanzioni pecuniarie stabilite dal Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 17.05.2018, applicabili ai casi disciplinati dal presente atto.-----

-----TITOLO V-----

-----VARIE-----

-----ART. 23-----

-----TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE-----

Il presente atto e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche saranno trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena - Territorio a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa.-----

-----ART. 24-----

-----NORME FINALI-----

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del Concessionario del diritto di superficie, il quale chiede l'applicazione del trattamento tributario previsto dall'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, in quanto ne ricorrono i presupposti, nonché di ogni altra norma agevolata al riguardo.-----

-----ART. 25-----

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 4 luglio 2006, n. 153, convertito nella Legge 4.8.2006 n. 248, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'11.8.2006 n. 186, supplemento ordinario n. 183/L e successive modifiche ed integrazioni (L. 27.12.2006 n. 296), le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o men-

dace indicazione dei dati, che il corrispettivo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:-----

- quanto ad euro 204.000,00 (comprensivo anche di altra somma) mediante bonifico bancario CRO n. 28382946207, eseguito in data 8.4.2016 tramite l'Unipol Banca S.p.A., con valuta in pari data;-----

- quanto ad euro 467.798,50 mediante bonifico bancario rif. n. 1201190660139442, eseguito in data odierna tramite l'UniCredit S.p.A..-----

-----**ART. 26**-----

Con riferimento al disposto del secondo comma dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e successive modifiche, il rappresentante del Comune di Modena mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Modena in data 20.11.2018, Prot. gen. n. 183591 del 21.11.2018, che io Notaio allego al presente atto sotto la lettera =D=, per farne parte integrante e sostanziale, dispensatamene dai comparenti la lettura.-----

Il medesimo dichiara che successivamente alla data del rilascio del certificato suddetto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.-----

-----* * *-----

Le parti dichiarano di rinunciare al deposito delle somme di cui all'art. 1, comma 63, lett. c della L. 27/12/2013 n. 147 e s. m. (Legge n. 124/2017), dispensando me Notaio da qualsiasi responsabilità al riguardo, eccezion fatta per quelle strettamente connesse con la mia attività professionale.-----

La società "MODENA ESTENSE S.P.A." dichiara inoltre che sono stati ottemperati nei suoi confronti gli obblighi di cui all'art. 9, comma 4 del D.L. 24/1/2012 n. 1 e s. m. (legge n. 124/2017, art. 1, comma 150).-----

I comparenti danno atto di essere stati da me Notaio informati ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) e delle altre norme in materia e, quindi, consentono e autorizzano l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini di legge, nonché le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati.-----

----- **RICHIESTO** -----

io Notaio ho redatto e ricevuto il presente atto da me letto ai comparenti che lo approvano e lo confermano; quasi interamente scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me di mia mano completato, il presente atto occupa sessanta facciate sin qui di quindici fogli e viene sottoscritto alle ore dieci e minuti cinquanta.-----

F.TO MICHELE TROPEA - CARLO ZINI - PAOLO VINCENZI NOTAIO.-----