



COMUNE DI MODENA

N. 123/2020 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 17/03/2020

L'anno 2020 il giorno 17 del mese di marzo alle ore 09:30 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
FERRARI DEBORA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Assente

Assenti Giustificati: Bortolamasi Andrea.

Assiste il Vice-Segretario Generale MARCHIANO' LUISA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 123

AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DELL'ALLOGGIO SITO IN VIA G. SPAGGIARI N. 77, INT. 5, FACENTE PARTE DEL COMPARTO P.E.E.P. N.41 "LESIGNANA" - DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato:

- che con Determinazione Dirigenziale n. 1005/2012, veniva approvato il bando di gara per la concessione in diritto di superficie, a imprese di costruzione e a cooperative di abitazione, di lotti edificabili facenti parte dei Comparti P.E.E.P. “Lesignana”, “Marzaglia Vecchia”, “Marzaglia Nuova Est” e Cittanova 2”;

- che con Determinazioni Dirigenziali n. 151/2014 e n° 452/2014, veniva rispettivamente aggiudicato e assegnato, alla Cooperativa Edificatrice Modena Casa – Società Cooperativa – con sede a Modena, il lotto di terreno edificabile n. 9, facente parte del Comparto P.E.E.P. n. 41 “Lesignana”;

in data 14.01.2015 la Società di cui sopra presentava il permesso di costruire n. 338/2015 relativo alla realizzazione di un edificio residenziale per complessivi n° 8 alloggi e relative pertinenze;

- che con atto, a ministero notaio Avv. R. Ramacciotti, in data 26.01.2016 rep. n. 55518/14266 veniva stipulata la convenzione tra il Comune di Modena e la Cooperativa Edificatrice Modena Casa per la concessione in diritto di Superficie del lotto di terreno edificabile di cui sopra.

Tenuto conto:

- che i lavori di cui al permesso di costruire n° 338/2015 venivano terminati in data 11.12.2017;

- che la Cooperativa, a seguito della non chiara gestione societaria, presentava in data 22.05.2018 al Ministero dello Sviluppo economico richiesta di nomina di un Commissario ai sensi dell'art. 2545 sexiesdecies del codice civile;

- che con decreto direttoriale n. 26/SGC/2018 del 31/08/2018 il Ministero dello Sviluppo Economico revocava il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Edificatrice Modena Casa, e contestualmente nominava l'avv. Adriano Tortora Commissario governativo, attualmente ancora in carica;

- che il Commissario governativo raggiungeva un accordo tra i soci promissari acquirenti, l'istituto di credito e l'impresa costruttrice “Edilfontana del Geom. Claudio Fontana”;

- che in funzione della natura transattiva dell'accordo il Signor Claudio Fontana accettava il trasferimento in proprietà dell'ultimo alloggio dell'intervento, a titolo di parziale conguaglio del credito che la sua impresa vantava nei confronti della Cooperativa;

- che a seguito dell'accordo di cui sopra, veniva stipulato l'atto rep. n. 56965/15244 del 03.09.2019 a ministero notaio Avv. R. Ramacciotti, con il quale si trasferiva la proprietà superficaria:

- a) di n. 7 alloggi e relative pertinenze ai soci promissari acquirenti aventi diritto;
- b) dell'unità immobiliare, sita a Modena in via G. Spaggiari n° 77 e distinta al catasto fabbricato del Comune di Modena al foglio 26 mappale 966 subb. 10 (appartamento) e 6 (cantina) e mappale 967 sub. 7 (autorimessa), al Signor Claudio Fontana, quale persona fisica beneficiaria ai sensi dell'art. 20 della convenzione in premessa.

Vista la convenzione per la concessione del diritto di superficie stipulata in data 26.01.2016 al rep. n. 55518/14266 a ministero notaio Avv. R. Ramacciotti, e in particolare l'art. 18, comma 2, che recita: “Fino alla scadenza del quinto anno dalla data di stipula del rogito di compravendita è fatto divieto al proprietario di alienare l'immobile oggetto del presente atto, fatta salva l'autorizzazione del Comune di Modena per sopravvenuti e comprovati motivi”;

Vista l'istanza agli atti del settore Pianificazione e sostenibilità urbana prot. n. 296859 del 09/10/2019, con la quale il Signor Fontana Claudio chiedeva l'autorizzazione alla cessione anticipata rispetto alla scadenza di cui sopra dell'alloggio acquistato, a seguito delle difficoltà economiche della sua impresa aggravate anche dal mancato trasferimento della proprietà dell'alloggio in capo all'impresa medesima, come evidenziato dall'analisi finanziaria allegata all'istanza del revisore dei conti Dott. Castagnetti Ivan;

Visto il Regolamento per l'edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 33/2018, e le successive “SPECIFICAZIONI” approvate con deliberazione di Giunta Comunale n° 275/2019;

Accertato, in capo al suddetto istante il possesso dei requisiti di moralità previsti dal regolamento citato;

Richiamato l'art. 48 del D.lgs. n. 267/2000 T.U. Ordinamento EE.LL.;

Vista la proposta del Dirigente responsabile del Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche abitative Ing. Michele Antonio Tropea in forza della disposizione del Sindaco di attribuzione e definizione degli incarichi dirigenziali, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente, prot. 313445 del 23.10.2019 e dell'atto di delega prot. n. 326722 del 4/11/2019 della Dirigente del Settore Ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche abitative Ing. Michele Antonio Tropea, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità della Dirigente responsabile del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana, Ing. Maria Sergio, espresso ai sensi del vigente Regolamento di Organizzazione;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

- di autorizzare, ai sensi dell'art. 18 comma 2 della convenzione in premessa, il sig. Fontana Claudio ad alienare anticipatamente l'alloggio sito a Modena, Via G. Spaggiari n° 77, int. 5, all'interno del Comparto P.E.E.P. n. 41 “Lesignana”, e sue relative pertinenze, identificato come segue:

- foglio 26 mappale 966 sub. 10 – ctg. A/2 - cl. 2 - Vani 3 – Sup. Cat. mq. 67 escluse aree scoperte mq. 65 – Rendita Euro 325,37;
- foglio 26 mappale 966 sub. 6 – ctg. C/2 – cl. 8 – Sup. Cat. mq. 6 – Rendita Euro 10,95;
- foglio 26 mappale 967 sub. 7 – ctg. C/6 – cl. 9 – Sup. Cat. mq. 20 – Rendita Euro 69,36;

- di fissare il prezzo massimo di cessione dell'alloggio di cui sopra, e relative pertinenze, in € 134.704,85 sulla base di quanto previsto dalla convenzione citata in premessa;

- di stabilire che nel contratto di compravendita dell'alloggio siano inserite le seguenti clausole (dalla n. 1 alla n. 8) che dovranno essere trascritte a cura del notaio rogante nei pubblici registri immobiliari:

“ 1) La Parte alienante dichiara e la Parte acquirente dà atto di conoscere che l'immobile di cui alla presente compravendita è compreso nel piano per l'edilizia economica e popolare, formato ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni, e costruito su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Modena, con scadenza al 22 aprile 2113, mediante convenzione stipulata tra il Comune medesimo e la “Cooperativa Edificatrice Modena Casa” - Società Cooperativa -, con sede a Modena, Via Rubens Triva, n. _____, a Ministero Notaio Avv. R. Ramacciotti, in data 28.1.2009, Repertorio n. 55518, trascritta a Modena il 17.2.2009, al n. 4349 R. 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) In caso di compravendita dell'unità immobiliare dovranno essere adempiuti i seguenti obblighi.

a) Dovrà essere richiesto al Comune di Modena apposito atto di determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare.

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 in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, verificatasi tra la data di ogni singolo pagamento e quella di determinazione del prezzo massimo di cessione. In caso di ritardo nella pubblicazione dell'indice ISTAT l'inizio e la fine del periodo di riferimento saranno opportunamente retrodatati in eguale misura.

Il suddetto prezzo massimo di cessione sarà diminuito applicando un coefficiente di deprezzamento determinato, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, secondo la seguente tabella:

- fino al 5° anno: 0;
- dal 6° al 10° anno: fino al 5%;
- dall'11° al 20° anno: fino al 10%;
- dal 21° al 30° anno: fino al 20%;
- oltre il 30° anno: fino al 30%.

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

b) 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.

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

d) Entro 90 giorni dalla stipula dovranno essere comunicati al Comune di Modena gli estremi del rogito di compravendita dell'unità immobiliare.

3) Il Comune di Modena potrà esercitare il diritto di prelazione nell'acquisto delle unità immobiliari, anche in favore di soggetti designati o presenti nelle proprie graduatorie di assegnazione. L'esercizio di tale diritto dovrà intervenire entro il termine di 40 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.

4) In caso di locazione 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.

Il Comune di Modena, con tale atto, fisserà il canone massimo di locazione in misura pari al 4% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, calcolato ai sensi della precedente clausola n. 2).

In caso di alloggio ammobiliato, il canone di locazione di cui sopra potrà subire un aumento non superiore al 30%.

Per alloggio ammobiliato si intende quello avente la seguente dotazione minima: i letti, i tavoli per la consumazione dei pasti con relative sedie, gli armadi guardaroba, i cassettoni, il frigorifero, le stufe ed i fornelli di cucina e la lavatrice, in quanto indispensabili alle esigenze di vita del conduttore e dei famigliari con esso conviventi.

Tale canone 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.

b) 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).

c) L'aggiornamento del canone di locazione potrà avvenire 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.

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.

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

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

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.

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

5) Sanzioni

a)- 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.

b)- Sanzioni pecuniarie:

I - Il Comune provvederà ad applicare una penale pari al 10% del prezzo massimo di cessione, calcolato alla data di accertamento della violazione, in caso di inosservanza dell'obbligo di cui alla precedente clausola n. 2), lettera b), e una penale pari al 5% del suddetto prezzo, in caso di violazione dell'obbligo di cui alla precedente clausola n. 4), lettera b).

II - Nel caso in cui un soggetto abbia provveduto a vendere l'alloggio o a locarlo senza richiedere apposita determinazione del prezzo o del canone massimo di locazione, ma non si incorra nell'ipotesi di cui sopra, poiché il prezzo o il canone risultano in linea con le determinazioni comunali, si applicherà una penale pari all'1% del prezzo massimo di cessione, calcolato come sopra.

III - Nel caso in cui si verificano entrambe le violazioni (richiesta di prezzo o canone più elevato del dovuto e mancata richiesta dell'atto di determinazione del prezzo o del canone massimo) si applicherà la sanzione prevista per la violazione di cui al punto I -, maggiorata dello 0,5%.

6) La manutenzione delle opere e le sistemazioni relative alle aree di pertinenza dell'edificio sono a carico dei concessionari del diritto di superficie.

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

8) I proprietari si impegnano, per sé e per i propri aventi causa, in caso di alienazione dell'immobile, ad inserire le presenti clausole, dalla n. 1) alla n. 8), nel rogito di compravendita e nella nota di trascrizione nei registri immobiliari. ”

- di stabilire che il presente atto sia allegato al rogito di compravendita dell'alloggio in oggetto.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi di urgenza;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

Delibera

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Vice-Segretario Generale
MARCHIANO' LUISA



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DELL'ALLOGGIO SITO IN VIA G. SPAGGIARI N. 77, INT. 5, FACENTE PARTE DEL COMPARTO P.E.E.P. N.41 "LESIGNANA" - DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 545/2020, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 09/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA**

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DELL'ALLOGGIO SITO IN VIA G. SPAGGIARI N. 77, INT. 5, FACENTE PARTE DEL COMPARTO P.E.E.P. N.41 "LESIGNANA" - DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 545/2020.

Modena li, 11/03/2020

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DELL'ALLOGGIO SITO IN VIA G. SPAGGIARI N. 77, INT. 5, FACENTE PARTE DEL COMPARTO P.E.E.P. N.41 "LESIGNANA" - DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 545/2020, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 11/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DELL'ALLOGGIO SITO IN VIA G. SPAGGIARI N. 77, INT. 5, FACENTE PARTE DEL COMPARTO P.E.E.P. N.41 "LESIGNANA" - DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 545/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 13/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale