



## COMUNE DI MODENA

### N. 125/2020 Registro Deliberazioni di Giunta

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 19/03/2020

L'anno 2020 il giorno 19 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		Assente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
FERRARI DEBORA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Assente
BORTOLAMASI ANDREA		Assente

Assenti Giustificati: Vandelli Anna Maria, Ferrari Ludovica Carla, Bortolamasi Andrea.

Assiste il Vice-Segretario Generale MARCHIANO' LUISA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

#### **OGGETTO n. 125**

**AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA ANTICIPATA DI ALLOGGIO ASSEGNATO IN GODIMENTO A TERMINE SITO IN VIA GEMONA N. 9 ALL. F13, FACENTE PARTE DEL COMPARTO P.E.E.P. N. 20 "TARCENTO" AL SIG. B.D.**

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Regolamento per l'edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 33/2018 e successive specificazioni approvate con delibera di Giunta comunale n. 275/2019;

Visto, in particolare, l'articolo 21 del Regolamento suddetto, rubricato: "Facoltà di acquisto dell'alloggio da parte del conduttore", in combinato disposto con l'art. 27, comma 5;

Vista l'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione in oggetto, agli atti del Settore, al prot. n. 12158 del 13/01/2020;

Dato atto che la quota da versare al Comune di Modena, ai sensi del Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata sopracitato è stata determinata in complessivi € 2.546,81 pari al 1,00% del prezzo massimo di cessione, definito dall'art. 19 bis della convenzione rep. n. 45453/10523 del 16.01.2009;

Accertato che la società "Abitcoop – Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena", ha corrisposto il contributo perequativo, a favore del Comune di Modena, così come sopra definito, con quietanza del 20/02/2020, agli atti dello scrivente Settore;

Vista la convenzione, approvata con determinazione dirigenziale n. 2493/2008, prot. gen. n. 149030/2008, stipulata in data 16.01.2009, tra il Comune di Modena e la società "Abitcoop – Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena", a ministero notaio dott.ssa Rita De Victoriis Medori rep. n. 45453/10523, trascritta a Modena il 27.01.2009, al gen. n. 2783, part n. 1962;

Visto il D.lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i.;

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

Vista la L.R. n. 24/2001;

Vista la proposta del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative, Ing. Michele Tropea, in forza della disposizione del Sindaco di attribuzione e definizione degli incarichi dirigenziali, prot. n. 313445 del 23/10/2019 e all'atto di delega prot. n. 326722 del 04/11/2019 della Dirigente del Settore Ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative, Ing. Michele 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 T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità della Dirigente del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, Ing. Maria Sergio, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

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 la Società “Abitcoop – Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena”, con sede a Modena (MO), via Nonantolana 520, ad alienare l'alloggio sito a Modena, Via Gemona n. 9 all. F13, all'interno del Comparto P.E.E.P. n. 20 “Tarcento” - Lotto 3 – scala F, assoggettato al vincolo di destinazione alla locazione a termine, all'attuale Conduttore, Sig. B.D., ivi residente.

- di fissare il prezzo massimo di cessione dell'alloggio di cui sopra, e relative pertinenze, in € 249.104,93 oltre ad € 5.575 ,99 per opere di miglioria realizzate prima e dopo la fine dei lavori, (come evidenziato dal prospetto riepilogativo allegato all'istanza citata nelle premesse al presente atto); tale prezzo massimo di cessione è aggiornato al mese di ottobre 2019, sulla base dell'ultimo indice ISTAT disponibile del costo di costruzione dei fabbricati residenziali;

- di stabilire che nel contratto di compravendita dell'alloggio di cui sopra, siano inserite le seguenti clausole:

“ Tutti i rogiti aventi ad oggetto le unità immobiliari realizzate, 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. 8). Decorso il termine in essa stabilito, la clausola n. 2 dovrà essere omessa.

1) La Parte alienante dichiara e la Parte acquirente dà atto di conoscere che l'immobile di cui alla presente compravendita/assegnazione 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 21.04.2107, mediante convenzione stipulata tra il Comune medesimo e la Società denominata “Abitcoop – Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena”, con sede a Modena (MO), via Nonantolana 520, a Ministero Notaio Dott.ssa Rita De Victoriis Medori, in data 16.01.2009, rep. n. 45453/10523, trascritta a Modena il 27.01.2009, al gen. n. 2783, part n. 1962; 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) (clausola da inserire solo nel primo atto di trasferimento della proprietà dell'alloggio. Negli atti di trasferimento dell'alloggio successivi al primo, il notaio avrà cura di adeguare i rinvii contenuti nel testo del presente articolo alla nuova numerazione che verrà assunta dalle rimanenti clausole)  
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.

3) 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 di una percentuale, calcolata sulla base di un coefficiente di deprezzamento determinato, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data del rilascio del certificato di conformità edilizia ed 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.

4) 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.

5) 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. 3).

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.

## 6) 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. 3), lettera b), e una penale pari al 5% del suddetto prezzo, in caso di violazione dell'obbligo di cui alla precedente clausola n. 5), 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%.

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

8) 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 modifiche ed integrazioni, e del vigente Regolamento comunale sull'attività e sui procedimenti amministrativi. ”

- di stabilire che la Società "Abitcoop – Cooperativa di abitazione della Provincia di Modena" dovrà attestare, nel rogito di vendita, che l'acquirente ha ricevuto copia della predetta convenzione, stipulata tra il Comune di Modena e la Società medesima per la concessione del diritto di superficie su un lotto edificabile facente parte del Comparto P.E.E.P. n. 20 "Tarcento";

- di autorizzare il notaio a non riportare, nelle apposite sezioni dei registri immobiliari, annotazioni inerenti al vincolo di destinazione alla locazione a cui è assoggettata l'abitazione, e relative pertinenze, oggetto di vendita al Conduttore, come più sopra identificato, in virtù della quale il vincolo medesimo si considera estinto;

- di stabilire che il presente atto venga 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;

D e l i b e r a

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 ANTICIPATA DI ALLOGGIO ASSEGNATO IN GODIMENTO A TERMINE SITO IN VIA GEMONA N. 9 ALL. F13, FACENTE PARTE DEL COMPARTO P.E.E.P. N. 20 "TARCENTO" AL SIG. B.D.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 691/2020, 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, 17/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(TROPEA MICHELE)  
con firma digitale





**COMUNE DI MODENA**

**VISTO DI CONGRUITÀ  
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

**OGGETTO:** AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA ANTICIPATA DI ALLOGGIO ASSEGNATO IN GODIMENTO A TERMINE SITO IN VIA GEMONA N. 9 ALL. F13, FACENTE PARTE DEL COMPARTO P.E.E.P. N. 20 "TARCENTO" AL SIG. B.D.

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. 691/2020.

Modena li, 17/03/2020

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 ANTICIPATA DI ALLOGGIO ASSEGNATO IN GODIMENTO A TERMINE SITO IN VIA GEMONA N. 9 ALL. F13, FACENTE PARTE DEL COMPARTO P.E.E.P. N. 20 "TARCENTO" AL SIG. B.D.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 691/2020, 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, 18/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

**OGGETTO:** AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA ANTICIPATA DI ALLOGGIO ASSEGNATO IN GODIMENTO A TERMINE SITO IN VIA GEMONA N. 9 ALL. F13, FACENTE PARTE DEL COMPARTO P.E.E.P. N. 20 "TARCENTO" AL SIG. B.D.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 691/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 18/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale