



COMUNE DI MODENA

N. 233/2020 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 21/05/2020

L'anno 2020 il giorno 21 del mese di maggio alle ore 15:00 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		Presente

Assenti Giustificati:

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 233

AUTORIZZAZIONE ALLA TRASFORMAZIONE ANTICIPATA DEL TITOLO DI GODIMENTO DI UN ALLOGGIO FRUENTE DI CONTRIBUTO PUBBLICO - PROGRAMMA SPERIMENTALE "20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO" SITO A MODENA IN VIA PAUL HARRIS N. 101 INT. N. 3 (COMPARTO PEEP N. 7 "BAZZINI", LOTTO N. 4) AD ACEA COSTRUZIONI S.P.A.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate:

- la deliberazione della Giunta regionale n. 925 del 26 maggio 2003 con la quale è stato approvato il bando per la selezione delle proposte di intervento da inserire nel piano operativo regionale del programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “20.000 abitazioni in affitto”;
- la deliberazione della Giunta regionale n. 122 del 1° febbraio 2010 con la quale sono state stabilite le procedure per la trasformazione dei titoli di godimento degli alloggi destinati alla locazione a termine o assegnazione in godimento realizzati con risorse pubbliche.

Premesso:

- che Acea Costruzioni S.p.A. con sede a Mirandola (MO) in Galleria del Popolo n. 12 ha beneficiato, nell’ambito del Programma sperimentale denominato “20.000 abitazioni in affitto” di cui alla Legge n. 21 dell’8 febbraio 2001, di un contributo pari a € 290.500,00 per la costruzione di n. 9 alloggi da assegnare in locazione a termine per 15 anni in Comune di Modena, localizzazione “PEEP n. 7 Via Bazzini - Lotto n. 4”;
- che con determinazioni dirigenziali regionali n. 16816 del 22/11/2006 e n. 11997 del 27/10/2010 è stato concesso e liquidato a favore della Acea Costruzioni S.p.A. il contributo di cui sopra;

Dato atto:

- che, a seguito della richiesta dei conduttori, sig.ri B.L. e F.C.S., la Acea Costruzioni S.p.A. ha presentato al Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative della Regione Emilia Romagna la domanda di autorizzazione alla trasformazione del titolo di godimento di un alloggio, sito in Modena, via Paul Harris n. 101, int. 3, acquisito agli atti del protocollo regionale con n. 70756 del 29/01/2020; ha trasmesso analoga istanza alla scrivente Amministrazione (prot. 379863 del 20/12/2019);
- che Acea Costruzioni S.p.A. è assoggettata ai vincoli e alle condizioni contenute nella convenzione sottoscritta con la scrivente Amministrazione in data 19/09/2006 repertorio n. 99790 raccolta n. 23528, a ministero notaio dott. Alessandro Frigo, pertanto ha presentato richiesta al Comune per ottenere il parere favorevole alla trasformazione del titolo di godimento dell’alloggio sopra citato;
- che il Comune di Modena, con nota acquisita agli atti con prot. 22714 del 23/01/2020, ha espresso parere favorevole alla suddetta richiesta;

Dato atto altresì:

- che l’autorizzazione anticipata alla trasformazione del titolo di godimento è subordinata alla restituzione alla Regione di una somma, quantificata secondo quanto previsto al punto 6) della D.G.R. n. 122/2010
- che con determinazione dirigenziale regionale n. 3721 del 4/3/2020, acquisita agli atti con prot. 67878 del 05/03/2020, il contributo erogato dalla Regione Emilia Romagna per l’alloggio in questione è stato determinato in € 38.951,28 e che pertanto, secondo quanto previsto al punto 6)

della D.G.R. n. 122/2010, la somma che deve essere restituita da Acea Costruzioni alla Regione ammonta a € 2.793,50;

Preso atto:

- che con nota assunta agli atti dello scrivente Settore al n. 90937 del 08/04/2020 la Regione ha comunicato l'avvenuto versamento, da parte di Acea Costruzioni S.p.A. della somma dovuta per la trasformazione del titolo di godimento relativo all'alloggio di cui trattasi, determinata come sopra;

che con nota prot. n. 75448 del 12/03/2020 Acea Costruzioni S.p.A. ha indirizzato alla scrivente Amministrazione la richiesta di determinazione di prezzo massimo dell'alloggio oggetto del presente provvedimento;

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 la deliberazione di Giunta Comunale n. 679/2010;

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 € 2.930,76 pari all'1,25% del prezzo massimo di cessione, residuando 2 anni al termine del vincolo;

Accertato che Acea Costruzioni S.p.A. ha corrisposto il contributo perequativo, a favore del Comune di Modena così come sopra definito, con quietanza del 20/04/2020, agli atti dello scrivente Settore;

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 Acea Costruzioni S.p.A. con sede a Mirandola (MO) in Galleria del Popolo n. 12 ad alienare l'alloggio sito in Modena via Paul Harris n. 101 int. n. 3 (Comparto PEEP n. 7 Bazzini Lotto 4) assoggettato al vincolo di destinazione al godimento a termine di medio periodo e fruente di contributo pubblico regionale agli attuali conduttori sig.ri B.L. e F.C.S.;

- di prendere atto della determinazione dirigenziale regionale n. 3721 del 04/03/2020, pervenuta agli atti del Settore con prot. 67878 del 05/03/2020, con la quale Acea Costruzioni S.p.A. è stata autorizzata dalla Regione Emilia Romagna alla trasformazione anticipata del titolo di godimento dell'alloggio sopracitato;

- di dare atto che l'autorizzazione alla trasformazione del titolo di godimento è soggetta al rispetto dei vincoli previsti dalla D.G.R. n. 925/2003 e dalla DGR 122/2010;

- di fissare il prezzo massimo di cessione dell'alloggio di cui sopra e relative pertinenza in € 234.460,53 aggiornato al mese di marzo 2020 sulla base dell'ultimo indice ISTAT disponibile del costo di costruzione dei fabbricati residenziali;

- di dare atto altresì che nell'atto notarile di trasferimento della proprietà deve essere fatta espressa menzione dei vincoli e degli obblighi previsti dalla normativa (ovvero che gli acquirenti/assegnatari degli alloggi realizzati con contributi pubblici sono obbligati a risiedere stabilmente nell'alloggio e a non alienarlo e a non locarlo per cinque anni dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà, pena la revoca del beneficio, fermo restando l'applicazione della D.G.R. n. 2044/2017) come di seguito meglio esplicitato;

- di stabilire, ai sensi dell'art. 22 della convenzione rep. n. 99790/23528 del 19/09/2006 a ministero notaio Alessandro Frigo citata in premessa, che nel contratto di compravendita dell'alloggio siano espressamente inserite le seguenti clausole (dalla 1 alla 6), 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 è compreso nel piano per edilizia economica e popolare, formato ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, e costruito su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Modena, con scadenza al 29.11.2103 mediante convenzione stipulata tra il Comune medesimo e la società ACEA COSTRUZIONI S.P.A. con atto redatto dal Notaio Alessandro Frigo di Modena.
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.
(clausola da inserire nel primo rogito avente ad oggetto alloggi non fruente di contributi pubblici):
2. 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 retrocessi 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 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 dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza ad interventi di ristrutturazione o restauro.
- 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 altri soggetti designati o presenti nelle proprie graduatorie di assegnazione. L'esercizio di tale diritto dovrà intervenire entro il termine di 30 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).

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.

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

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

e) In caso di inosservanza del divieto di sublocazione, di cui alla precedente lettera d), 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.

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 attuale di cessione in caso di violazione 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, poichè il prezzo o il canone risultano in linea con le determinazioni comunali, si applicherà una penale pari all'1% del prezzo massimo attuale di cessione.

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 di uno 0,5%.

- di dare mandato agli Uffici per la trasmissione di copia del presente atto alla Acea Costruzioni S.p.A. e ai conduttori sig.ri B.L. e F.C.S. sopra riportati;

- di disporre che il presente atto dovrà essere allegato al rogito di compra-vendita;
- di dare atto infine che, per quanto previsto in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà ai sensi delle disposizioni normative vigenti.

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 Segretario Generale
DI MATTEO MARIA



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA TRASFORMAZIONE ANTICIPATA DEL TITOLO DI GODIMENTO DI UN ALLOGGIO FRUENTE DI CONTRIBUTO PUBBLICO - PROGRAMMA SPERIMENTALE "20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO" SITO A MODENA IN VIA PAUL HARRIS N. 101 INT. N. 3 (COMPARTO PEEP N. 7 "BAZZINI", LOTTO N. 4) AD ACEA COSTRUZIONI S.P.A.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1320/2020, 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, 18/05/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA TRASFORMAZIONE ANTICIPATA DEL TITOLO DI GODIMENTO DI UN ALLOGGIO FRUENTE DI CONTRIBUTO PUBBLICO - PROGRAMMA SPERIMENTALE "20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO" SITO A MODENA IN VIA PAUL HARRIS N. 101 INT. N. 3 (COMPARTO PEEP N. 7 "BAZZINI", LOTTO N. 4) AD ACEA COSTRUZIONI S.P.A.

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. 1320/2020.

Modena li, 18/05/2020

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 TRASFORMAZIONE ANTICIPATA DEL TITOLO DI GODIMENTO DI UN ALLOGGIO FRUENTE DI CONTRIBUTO PUBBLICO - PROGRAMMA SPERIMENTALE "20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO" SITO A MODENA IN VIA PAUL HARRIS N. 101 INT. N. 3 (COMPARTO PEEP N. 7 "BAZZINI", LOTTO N. 4) AD ACEA COSTRUZIONI S.P.A.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1320/2020, 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, 19/05/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA TRASFORMAZIONE ANTICIPATA DEL TITOLO DI GODIMENTO DI UN ALLOGGIO FRUENTE DI CONTRIBUTO PUBBLICO - PROGRAMMA SPERIMENTALE "20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO" SITO A MODENA IN VIA PAUL HARRIS N. 101 INT. N. 3 (COMPARTO PEEP N. 7 "BAZZINI", LOTTO N. 4) AD ACEA COSTRUZIONI S.P.A.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1320/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 20/05/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 233 del 21/05/2020

OGGETTO : AUTORIZZAZIONE ALLA TRASFORMAZIONE ANTICIPATA DEL TITOLO DI GODIMENTO DI UN ALLOGGIO FRUENTE DI CONTRIBUTO PUBBLICO - PROGRAMMA SPERIMENTALE "20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO" SITO A MODENA IN VIA PAUL HARRIS N. 101 INT. N. 3 (COMPARTO PEEP N. 7 "BAZZINI", LOTTO N. 4) AD ACEA COSTRUZIONI S.P.A.

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 26/05/2020 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 11/06/2020

**II SEGRETARIO GENERALE
(DI MATTEO MARIA)
con firma digitale**