



COMUNE DI MODENA

N. 283/2022 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 21/06/2022

L'anno 2022 il giorno 21 del mese di giugno alle ore 12:30 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

La presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi del “Regolamento per lo svolgimento in modalità telematica della Giunta comunale” approvato con deliberazione di Giunta n. 117 del 29/03/2022.

Hanno partecipato alla seduta:

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

Assenti Giustificati: Pinelli, Luca' Morandi e Bosi.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 283

MODIFICA DGC N.20/2022 - CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI MODENA E COOP. EDILIZIA UNIONCASA SCARL. PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN AREA COMUNALE DI VIA DEI GEMELLI (ZONA ELEMENTARE 1250 AREA 11) - APPROVAZIONE CON RIDEFINIZIONE DEI PREZZI MASSIMI DI CONVENZIONAMENTO

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate:

- la delibera di Consiglio comunale n. 94/2001 “Approvazione dello schema di convenzione per la concessione in diritto di superficie di aree edificabili comprese nel P.E.E.P. ai sensi dell'art. 35 L. 22.10.1971 n. 865”;
- la delibera di Consiglio comunale n. 78/2002 “Regolamento per la concessione in diritto di superficie di aree edificabili comprese nel P.E.E.P.”;
- la delibera di Consiglio comunale n. 52/2006 “Modifica di schema tipo di convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree P.E.E.P. - impegni degli operatori e indirizzi per la progettazione esecutiva e l'avvio dei lavori per la realizzazione degli edifici”;

Premesso:

- che con delibera di Consiglio comunale n. 92 del 17/12/2018 “Delibera d'indirizzo”, tra le altre previsioni, è stata anche approvata la rilocalizzazione in area comunale di Via Dei Gemelli (Zona elementare 1250, area 11) di una quota di alloggi a favore di Cooperativa Edilizia Unioncasa e ACEA Costruzioni spa, derivanti dalle risultanze dell'Avviso Pubblico (c.d. “Bandone”) approvato con delibera di Giunta comunale n. 1155/2002, la cui localizzazione era definita dalla delibera di Giunta comunale n. 559 dell'8/6/2004;
- che tale rilocalizzazione riguarda, relativamente a Cooperativa Edilizia Unioncasa, n. 14 alloggi da realizzarsi in un edificio in linea di 4 piani fuori terra (3 piani più piano terra), con autorimesse interrato oltre al piano soffitte;
- che in base agli impegni originariamente assunti conseguentemente alla partecipazione all'Avviso Pubblico di cui sopra, ed in proporzione al numero di alloggi da destinare all'affitto di quelli non attuati, sono da destinare alla locazione a termine per 10 anni, n.3 dei 14 nuovi alloggi previsti per la Cooperativa Edilizia Unioncasa;

Premesso inoltre:

- che con la richiamata delibera di Giunta comunale n. 755 del 17/12/2019 è stato altresì stabilito di dare mandato agli uffici del Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative di procedere con l'iter per la rilocalizzazione di 21 alloggi su aree facenti parte della Zona elementare 1250, area 11 ubicata in via Dei Gemelli, derivanti dalle previsioni attuative stabilite dalla delibera di Giunta comunale n. 559/2004 e come disposto dalla delibera di Consiglio comunale n. 92/2018;
- di dare atto che il suddetto intervento edilizio, ai sensi della delibera di Giunta comunale n. 275/2019, rimane assoggettato alle condizioni e prescrizioni derivanti dall'Avviso Pubblico di gara, approvato con delibera di Giunta comunale n. 1155/2002, fermi restando gli adattamenti ai tipi edilizi necessitati dalla conformazione della nuova area;
- di confermare che l'intervento sarà convenzionato sulla base dello schema di convenzione approvato con delibera consiliare n. 94/2001, modificato ed integrato con delibere consiliari nn. 78/2002 e 52/2006 conformemente a quanto indicato nella delibera di Giunta comunale 275/2019, recante specificazioni relative al Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 33/2019;

- di precisare che i criteri di determinazione dei corrispettivi sono quelli previsti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 116/2002 di approvazione della programmazione economica-finanziaria del piano PEEP, dal quale, il presente intervento deriva;

Dato atto:

- che con determinazione dirigenziale n. 141 del 04/02/2020 si è proceduto all'assegnazione alla Cooperativa Edilizia Unioncasa dell'area in Via Dei Gemelli, ricompresa nella zona elementare 1250 area 11, per la realizzazione di un numero massimo di 14 alloggi in diritto di superficie nel rispetto dei parametri previsti dall'“Appendice” all'Avviso Pubblico richiamato, nonché quelli proposti in gara al fine di ottenere punteggi preferenziali, anche in caso di riduzione della superficie media degli alloggi, fermi restando gli adattamenti ai tipi edilizi necessitati dalla conformazione della nuova area;

- che con delibera di Giunta Comunale n. 20 dell'8/02/2022 è stato approvato un primo schema di “Convenzione per la concessione del diritto di superficie sul lotto di terreno edificabile in oggetto, conforme ai riferimenti precedentemente citati e che recepisce i contenuti della Proposta Tecnico-Economica prot. nn. 376794/21 e 392117/21;

- che la Convenzione sopracitata prevedeva: all'articolo 12, rubricato “criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi”, un prezzo massimo iniziale medio per gli alloggi destinati alla vendita pari a euro 1828,84/ mq di sv al netto di IVA; all'articolo 19, rubricato “costo iniziale degli alloggi”, un costo iniziale medio per gli alloggi destinati alla locazione a termine pari a euro 1801,30/mq di sv al netto di IVA;

Considerato:

- che, a fronte degli eccezionali aumenti di materie prime, costi energetici e materiali di costruzione divenuti esponenziali negli ultimi mesi, la Cooperativa Edilizia UNIONCASA, al fine di rendere sostenibile l'intervento sotto il profilo economico, ha richiesto formalmente con lettera prot. 85482 del 14/3/2022, una ridefinizione del prezzo suddetto, rispetto a quello indicato nella Proposta Tecnico-Economica prot. nn.376794/21 e 392117/21;

- che, a tal fine, come comunicato con lettera prot. 189739 del 25/05/2022, sono state attivate verifiche per l'applicazione di ulteriori parametri, oltre quelli già precedentemente considerati, previsti dalle norme del “Bandone” sulla composizione del prezzo (DGC 1155/2002; DCC 52/2006; DGC 153/2012) inerenti il riconoscimento di costi aggiuntivi, non precedentemente richiesti dall'operatore, nonché l'aggiornamento ISTAT a marzo 2022 quale effettivo semestre di riferimento per l'inizio dei lavori e l'aggiornamento della quota per il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio di cui alla DGC 153/2012;

in particolare, i nuovi extra costi rispetto all'intervento base, non precedentemente richiesti, riconoscibili sulla base di specifici computi metrici estimativi, sono stati individuati in:

- extra costo per fondazioni a platea anziché trave rovescia;
- extra costo per sistema di riscaldamento a pavimento anziché a radiatori;
- extra costo per sistema di riscaldamento e produzione A.C.S. ibrido (pompa di calore + caldaia) anziché solo caldaia condensazione;

- che, con prot. 196199 del 30/05/2022 Unioncasa ha trasmesso idonea documentazione di modifica

ed integrazione della Proposta Tecnico-Economica sopra indicata;

- che, con Relazione prot. 215795 del 16/6/2022, qui allegata, il Servizio Politiche Abitative e Progetti Urbani Complessi, ha asseverato la congruità del nuovo prezzo massimo di convenzionamento, verificando anche la congruità dello stesso rispetto all'applicazione degli incrementi fatti registrare dai prezzari della Regione Emilia Romagna delle opere pubbliche tra gli anni 2019 e 2022, prendendo a riferimento i dati riportati in apposita analisi estimativa compiuta dal CRESME Ricerche S.p.A. (prot.184751 del 23/5/2022), rilevando come il prezzo che deriverebbe dall'applicazione di tali parametri sarebbe maggiore a quello indicato nella suddetta modifica della Proposta Tecnico-Economica

Tenuto conto:

- che, a livello nazionale il Legislatore, per fronteggiare il notevole rincaro dei prezzi delle materie prime, ha introdotto il D.L. n. 73 del 25/05/2021, convertito in L. n. 106 del 23/07/2021, la quale all'art. 1 septies, dispone che "Per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi di alcuni materiali da costruzione verificatisi nel primo semestre dell'anno 2021, per i contratti in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili rileva, entro il 31 ottobre 2021, con proprio decreto, le variazioni percentuali, in aumento o in diminuzione, superiori all'8 per cento, verificatesi nel primo semestre dell'anno 2021, dei singoli prezzi dei materiali di costruzione più significativi". Tale disposizione, seppure presenta un ambito applicativo circoscritto ai soli contratti d'appalto, evidenzia l'esigenza di predisporre a favore delle imprese edili dei rimedi compensativi per sostenere l'eccezionale aumento del costo dei materiali da costruzione;

- che il Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili con D.M. del 5 aprile 2022 è ulteriormente intervenuto al fine di compensare il rincaro dei costi dei materiali da costruzione per garantire la tutela dell'utilità economica delle imprese edili ed inoltre con l'intento di consentire la realizzazione di opere pubbliche;

Richiamato l'art. 48 del TUEL n. 267/2000;

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 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 D.Lgs. n. 267/2000, T.U. 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 favorevoli espressi in forma palese;

D e l i b e r a

- di approvare l'adeguamento del prezzo finale di cessione e di locazione degli alloggi di edilizia convenzionata, oggetto dello schema di convenzione tra il Comune di Modena e la Cooperativa Edilizia Unioncasa per la concessione del diritto di superficie su area edificabile, di proprietà comunale, sita in Via Dei Gemelli (Zona elementare 1250 area 11), approvato con deliberazione di Giunta n. 20/2022
- di stabilire un aumento del prezzo medio di convenzionamento, rispetto alla precedente Proposta Tecnico-Economica, pari a:
 - 247,16 euro per gli alloggi destinati alla vendita;
 - 243,53 euro per gli alloggi destinati alla locazione a termine;
- di rideterminare, pertanto, come descritto nella Relazione prot. 215795, del 16/06/2022, qui riportata come allegato 1 e costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, il prezzo medio di convenzionamento per gli alloggi destinati alla vendita e per quelli destinati alla locazione e relative pertinenze nel seguente modo:
 - 2076,00 euro per gli alloggi destinati alla vendita;
 - 2.044,83 euro per gli alloggi destinati alla locazione a termine;
- di approvare pertanto, recependo quanto sopra, un nuovo schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie sull'area edificabile, di proprietà comunale, in oggetto, in sostituzione di quello approvato con deliberazione giuntale n. 20 dell'8/02/2022, qui riportato come allegato 2, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di dare mandato al Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani e complessi e Politiche abitative Ing. Michele Tropea di procedere all'adozione dei necessari provvedimenti per dar corso alla stipula dell'atto modificativo;
- di dare atto che in sede di stipula potranno essere corretti eventuali errori materiali e apportate modifiche non sostanziali allo schema approvato con la presente deliberazione.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi di urgenza al fine di addivenire alla modifica delle disposizioni della Convenzione e pertanto consentire l'avvio dei lavori;

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

Ad unanimità di voti favorevoli 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 Segretario Generale
DI MATTEO MARIA

SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA

SERVIZIO PROGETTI URBANI COMPLESSI E POLITICHE ABITATIVE

RELAZIONE SU RICHIESTA RIDEFINIZIONE PREZZO MASSIMO DI CONVENZIONAMENTO INTERVENTO UNIONCASA - VIA DEI GEMELLI (*richiesta prot.85482 del 14/3/2022*)

DATI GENERALI

- intervento di 14 alloggi (di cui 3 con vincolo di locazione decennale);
- ai sensi della DGC 275/2019 è assoggettato a condizioni e prescrizioni del cd. "Bandone"
- assegnazione avvenuta con DD 141 del 4/2/2020 (idem per intervento ACEA) a seguito della quale hanno versato, come richiesto, circa l'80% del corrispettivo;
- il sistema di determinazione del prezzo di convenzionamento del "Bandone" è regolamentato dalla DCC 52/2006 e prevede rivalutazione semestrale con **indici ISTAT costo di costruzione del prezzo di riferimento del tipo edilizio relativamente al solo costo di costruzione, dal 1/3/2004 al 1/3 (1 marzo) o 1/9 (1 settembre) dell'anno nel quale hanno inizio i lavori:**
- in fase istruttoria, si era concordemente stabilito un aggiornamento riferibile al 3/2021 (anno in cui si auspicava l'inizio lavori) ;
- le elaborazioni progettuali dei soggetti attuatori e la fase istruttoria, svolta in collaborazione con il Servizio Trasformazioni Edilizie, sono invece risultate molto laboriose, in particolare per l'intervento della società cooperativa UNIONCASA:
 - la fase progettuale ed istruttoria dell'intervento, tra studi progettuali, pareri preventivi e definitivi, si è protratta da 3/2020 a 12/2021, con svariate modifiche e ridimensionamenti dell'edificio;
 - il relativo PdC 1535/2021 è stato presentato il 22/4/2021 (con successiva necessità di richiedere modifiche ed integrazioni da parte degli uffici comunali) ed è ora ritirabile a convenzione stipulata;
- a fronte di un corrispettivo per il valore dell'area e delle urbanizzazioni pari a 256,18 €/mq, il **prezzo convenzionato** di UNIONCASA, risultante dalla proposta tecnico-economica definitiva, ma con ancora convenzione da stipulare (approvato schema con DGC n.20 del 8/2/2022) è **pari a 1.828,84 €/mq** per gli alloggi in vendita;
- gli eccezionali aumenti di materie prime, costi energetici e materiali di costruzione divenuti esponenziali negli ultimi mesi, hanno portato UNIONCASA a richiedere formalmente con lettera prot.85482 del 14/3/2022, una ridefinizione del prezzo suddetto, al fine di rendere nuovamente sostenibile l'intervento sotto il profilo economico;
- a tal fine, in collaborazione con UNIONCASA, come comunicato con ns. lettera prot.189793 del 25/5/2022, sono state attivate verifiche relative all'applicazione di ulteriori parametri previsti dalle norme del "Bandone" sulla composizione del prezzo (DGC 1155/2002; DCC 52/2006; DGC 153/2012) inerenti il riconoscimento di costi aggiuntivi, non precedentemente richiesti dall'operatore e l'aggiornamento ISTAT a marzo 2022 quale effettivo semestre di riferimento per l'inizio dei lavori;
- tale percorso, oltre all'aggiornamento del prezzo base e della quota per il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio di cui alla DGC 153/2012, dovuti al forte incremento fatto registrare dagli indici ISTAT, ha comportato il riconoscimento, sulla base di appositi computi metrici estimativi, dei seguenti costi aggiuntivi rispetto alle caratteristiche dell'intervento base, non precedentemente richiesti:
 - extra costo per fondazioni a platea anziché trave rovescia;
 - extra costo per sistema di riscaldamento a pavimento anziché a radiatori;
 - extra costo per sistema di riscaldamento e produzione A.C.S. ibrido (pompa di calore + caldaia) anziché solo caldaia condensazione;
- relativamente all'indice ISTAT di riferimento per l'aggiornamento, durante il percorso di ridefinizione del prezzo è avvenuta la pubblicazione di un indice ISTAT provvisorio per marzo 2022 (117,9) che presentando un aumento esponenziale rispetto al precedente definitivo di febbraio 2022 (113,9), ha imposto la non trascurabilità di tale dato;
- UNIONCASA ha pertanto avanzato una proposta prudenziale per l'aggiornamento, con l'applicazione parziale di tale indice provvisorio, nella misura di 116,6 per Costo di costruzione ed Oneri vari e 117,3 per la quota per il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio;
- gli elementi di cui sopra sono contenuti nei documenti prot.196199 del 30/5/2022 costituenti modifica ed integrazione alla Proposta Tecnico-Economica già ai nostri atti, e determinano il **nuovo prezzo massimo convenzionabile per gli alloggi in vendita in 2076 €/mq di S.V.;**

- successivamente alla presentazione della modifica ed integrazione di cui sopra, l'indice ISTAT costo di costruzione di fabbricato residenziale di marzo 2022 è divenuto definitivo confermando il dato provvisorio di 117,9;
- parallelamente questo ufficio ha compiuto una verifica sulla congruità di tale nuovo prezzo, rispetto all'applicazione degli incrementi fatti registrare dai prezzari della Regione Emilia Romagna delle opere pubbliche tra gli anni 2019 e 2022, prendendo a riferimento i dati riportati in apposita analisi estimativa compiuta dal CRESME Ricerche S.p.A. (prot.184751 del 23/5/2022), rilevando come il prezzo che ne deriverebbe sarebbe maggiore a quello sopra indicato.

RIDEFINIZIONE PREZZO MASSIMO CONVENZIONE INTERVENTO RESIDENZIALE VIA GEMELLI UNIONCASA

Applicazione delle modalità di determinazione previste dal “Bandone”

Operando nell'ambito dell'applicazione letterale delle modalità di determinazione dei prezzi aggiornati per gli interventi del “Bandone”, previste ai sensi della DCC 52/2006 e DGC 153/2012, è possibile aggiornare il prezzo di UNIONCASA a 3/2022 (inizio lavori entro l'estate) ed applicare il riconoscimento di alcuni extra costi dell'intervento rispetto alla proposta base, non precedentemente richiesti dall'operatore, conseguendo valori che lo rendono sostenibile economicamente, senza nessuna modifica normativa, ma solo sulla base di una proposta tecnico-economica aggiornata e conseguente modifica della DGC n.20 del 8/2/2022;

Con applicazione integrale parametri “Bandone” ed aggiornamento, come da proposta UNIONCASA, con parziale indice ISTAT di marzo 2022 (116,6) su indice di marzo 2004 (78,5):

- prezzo base riferito a 3/2004 = 1.048 €/mq. S.V.;
- aggiornamento ISTAT (come sopra indicato) **+48,53%** = 508 €/mq. S.V.;
- costi aggiuntivi rispetto a proposta base = 264 €/mq. S.V.;
- corrispettivo area + urbanizzazioni + recupero costi personale = 256 €/mq. S.V.;

Prezzo massimo totale 2.076 €/mq. S.V.

Verifica modalità di determinazione prezzo massimo con applicazione incremento registrato dai Prezzari regionali.

Tale verifica è stata compiuta con applicazione, solo sul Costo di Costruzione (*manodopera, materiali, noli, trasporti*), dell'incremento registrato dai prezzari regionali dal 2019 al 2022, pari a **+23,5%**, come da analisi estimativa CRESME Ricerche S.p.A. (prot.184751 del 23/5/2022). E' stata quindi esclusa la rivalutazione della quota relativa ad Oneri Vari (*spese tecniche e di progettazione, spese generali e amministrative, allacciamenti reti, rilievi, frazionamento, accatastamento, postuma decennale, certificazioni, oneri finanziari, utile d'impresa*):

- Costo di Costruzione base: 1.048 €/mq S.V. (prezzo base “Bandone” 3/2004) – 20% (quota Oneri Vari da offerta UNIONCASA per Bandone, pari a 210 €/mq. S.V.) = 838 €/mq. S.V.;
- aggiornamento ISTAT solo Costo di Costruzione da 3/2004 a 3/2019 (**+31,1%**) = 261 €/mq. S.V.;
- quote per applicazione normativa antisismica ed efficientamento energetico a comporre il costo di costruzione interventi Bandone (*non comprese nel prezzo base*) = 75 €/mq. S.V.;
- Costo di Costruzione aggiornato al 2022: (838 + 261 + 75) = 1174 + 23,5 % (pari a 276 €/mq. per incremento prezzari regionali da 2019 a 2022) = **1450 €/mq. S.V.**
- Extra costi intervento determinati sulla base di computi metrici estimativi (fondazioni platea, sistema riscaldamento, recinzione lotto, parete sostegno accesso corsia interrato): **124 €/mq. S.V.**;
- Quota per fidejussioni e polizza CAR (*non comprese nel prezzo base “Bandone”*): **37 €/mq. S.V.**;
- Oneri Vari (riferito a 3/2004): **210 €/mq. S.V.**;
- corrispettivo area + urbanizzazioni + recupero costi personale = **256 €/mq. S.V.**;

Da tale verifica risulta un prezzo massimo totale pari a 2.077 €/mq. S.V.*

**tale valore contiene però la quota Oneri Vari con valore riferito a 3/2004 e prudenzialmente non aggiornato*

CONCLUSIONI

Viste, analizzate e valutate le proposte da UNIONCASA e la simulazione/verifica di cui sopra, si ritiene congruo il prezzo massimo di convenzionamento di **2076 €/mq S.V.**, riportato nei documenti prot.189793 del 30/5/2022 costituenti modifica ed integrazione alla Proposta Tecnico-Economica già ai nostri atti, derivante dall'applicazione dei parametri di riferimento del "Bandone".

Il Dirigente Responsabile del Servizio
Ing. Michele Tropea

**CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE
EDIFICABILI COMPRESSE NEL P.E.E.P
COMUNE DI MODENA**

L'anno duemilaventidue, il giorno _____ del mese di _____

In Modena, nella Sala Comunale in via _____, avanti a me Dott. _____, con sede in _____, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di _____, sono personalmente comparsi:

Ing. MICHELE TROPEA, nato a _____ il _____, domiciliato ove appresso per la carica, il quale agisce nella propria qualità di Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana del

“COMUNE DI MODENA”

con sede in Modena, in Modena, via Scudari n. 20, C.F. 00221940364, autorizzato ai sensi dell'art. 74 dello Statuto del Comune stesso, in esecuzione dell'art. 26 del “Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti”, nonché giuste le attribuzioni conferitegli con disposizione del Sindaco prot. n. 313445 del 23/10/2019, nonché con determinazione del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana ing. Maria Sergio prot. n. 326722 del 4/11/2019;

_____ in rappresentanza della società

“COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA S.C.A.R.L”

con sede a Modena, in Via Emilia Ovest n. 101 int. ____, capitale sociale euro _____, iscritta nella Sezione ordinaria del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Modena al numero – C.F. e P.IVA 01352550360, autorizzato con verbale del Consiglio di Amministrazione _____, che qui espressamente si richiama.

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

premesse:

- che con delibera di Consiglio comunale n. 94 del 19.7.2001, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato lo schema di convenzione per la concessione in diritto di superficie di lotti edificabili all'intero delle aree P.E.E.P., successivamente modificato e integrato con delibere di Consiglio Comunale nn. 78/2002 e 52/2006;

- che con delibera di Consiglio comunale n. 92 del 17/12/2018 “Delibera d'indirizzo”, tra le altre previsioni, è stata anche approvata la rilocalizzazione in area comunale di Via Dei Gemelli (Zona elementare 1250, area 11) di una quota di alloggi a favore di Cooperativa Edilizia Unioncasa e ACEA Costruzioni spa, derivanti dalle risultanze dell'Avviso Pubblico (c.d.

“Bandone”) approvato con delibera di Giunta comunale n. 1155/2002, la cui localizzazione era definita dalla delibera di G.C. 559 del 8/6/2004;

- che con delibera di Giunta comunale n. 755 del 17/12/2019 è stato tra l'altro stabilito di procedere con l'iter per la rilocalizzazione di 21 alloggi su aree facenti parte della Zona elementare 1250, area 11 ubicata in via Dei Gemelli;
- che con determina dirigenziale n. 141 del 04/02/2020 si è proceduto, tra l'altro, all'assegnazione a Cooperativa Edilizia Unioncasa S.c.a.r.l dell'area in via Dei Gemelli, ricompresa nella zona elementare 1250 area 11, per la realizzazione di un numero massimo di 14 alloggi in diritto di superficie, nonché ad accertare ed introitare, al momento, la somma di € 137.531,20 quale acconto sul corrispettivo di concessione del diritto di superficie sull'area debitamente quietanzata dal Comune di Modena in data 23/07/2020;
- che i criteri di determinazione dei corrispettivi sono quelli previsti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 116/2002 di approvazione della programmazione economica-finanziaria del piano PEEP, dal quale il presente intervento deriva;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 20 dell' 8/02/2022 è stato approvato un primo schema di Convenzione per la concessione del diritto di superficie sul lotto di terreno edificabile di cui all'art.2 che recepiva i contenuti della Proposta Tecnico-Economica prot. nn.376794/21 e 392117/21;
- che gli eccezionali aumenti di materie prime, costi energetici e materiali di costruzione divenuti esponenziali negli ultimi mesi, hanno portato UNIONCASA a richiedere formalmente con lettera prot.85482 del 14/3/2022, una ridefinizione del prezzo suddetto, al fine di rendere sostenibile l'intervento sotto il profilo economico;
- che conseguentemente, in collaborazione con UNIONCASA, come comunicato con lettera del Comune prot. 189793 del 25/5/2022, sono state attivate verifiche relative all'applicazione di ulteriori parametri previsti dalle norme del c.d.“Bandone” sulla composizione del prezzo inerenti il riconoscimento di costi aggiuntivi, non precedentemente richiesti dall'operatore e l'aggiornamento ISTAT a marzo 2022 quale effettivo semestre di riferimento per l'inizio dei lavori;
- che tale percorso ha portato, con prot. n.196199 del 30/5/2022 alla consegna di una modifica ed integrazione alla Proposta Tecnico Economica precedentemente agli atti, la cui congruità è stata accertata come riportato nell'apposita Relazione prot. n. 215795 del 16/06/2022;
- che con Delibera di Giunta Comunale n.....del.....è stata conseguentemente approvata la presente convenzione modifiche ed integrazioni di cui sopra;

Tutto ciò premesso, detti componenti, a me personalmente noti, senza l'assistenza dei testimoni ai quali, con il mio consenso, dichiarano di rinunciare, come rinunciano, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

si conviene e si stipula quanto segue:

TITOLO I

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI DA REALIZZARE

Art.1 - CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il COMUNE DI MODENA,

a mezzo come sopra, in qualità di proprietario degli appezzamenti di terreno fabbricabili, di seguito meglio descritti, ad esso pervenuti in forza di atto di acquisto a titolo gratuito, Rep. n. 85102 del 14.07.2016, a Ministero Dott.ssa Maria Di Matteo, Segretario Generale del Comune di Modena, trascritto a Modena il 03.08.2016, Reg. part. n. 13533, Reg. gen. n. 19930,

concede

alla società “COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA S.C.A.R.L”, di seguito, per brevità, indicata come “Parte concessionaria” o “UNIONCASA”, che a mezzo del costituito legale rappresentante, _____, il diritto di costruire e mantenere, sul terreno individuato al successivo art. 2, il complesso edilizio di cui al successivo art. 6 e le dotazioni territoriali a servizio degli interventi edilizi medesimi, di cui al successivo art. 5.

Art. 2 - INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO

I terreni oggetto della concessione di cui al presente atto, posti in Comune di Modena all'interno del Comparto “via Dei Gemelli”, risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Modena, nel modo seguente:

foglio n. 197, mappale n. 410 (996 mq.) e mappale n. 411 (485 mq.), quest'ultimo quale area comune ai mappali 410 e 412, qui concessa relativamente al mappale 410 per una cointeressenza di 666,67 millesimi, calcolata sulla base del numero di alloggi complessivi dei due interventi edilizi previsti nel comparto “via Dei Gemelli”, giuste le risultanze del tipo di frazionamento prot. n. 2020/MO0042030 approvato dall'Agenzia del Territorio di Modena in data 6/8/2020.

Gli appezzamenti di terreno, come sopra identificati, formano un unico corpo e confinano:

- a nord con mappale n. 409, del foglio n. 197,
- a ovest con mappale n. 382, del foglio n. 197,
- a sud con mappale n. 412, del foglio n. 197,
- a est con mappale n. 394, del foglio n. 197.

Art.3 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il corrispettivo, convenuto ed accettato dalla Parte concessionaria, per la presente concessione del diritto di superficie, è fissato in complessivi Euro 488.596,02 (quattrocentoottantottomilacinquecentonovantasei virgola zero due), di cui:

- Euro 193.625,05 (centonovantatremila seicentoventicinque virgola zero cinque), quale corrispettivo per la concessione dell'area in diritto di superficie;
- Euro 217.401,23 (duecentodiciassettemila quattrocentouno virgola ventitré), quale corrispettivo per oneri di urbanizzazione primaria;
- Euro 58.487,74 (cinquantottomila quattrocentoottantasette virgola settantaquattro) quale corrispettivo per oneri di urbanizzazione secondaria;
- Euro 19.082,00 (diciannovemila ottantadue virgola zero zero) a titolo di recupero costi organizzativi.

Si dà atto che Parte concessionaria ha già provveduto a versare € 137.531,20 (centotrentasettemila cinquecentotrentuno virgola venti), quale acconto sul corrispettivo di concessione del diritto di superficie sull'area debitamente quietanzata dal Comune di Modena in data 23/07/2020.

Pertanto, prima della stipula della presente convenzione, Parte concessionaria ha provveduto a versare la restante quota a saldo, come di seguito indicato:

- € 56.093,85 (cinquantaseimila novantatre virgola ottantacinque) per la concessione dell'area in diritto di superficie;

- € 19.082,00 (diciannovemila ottantadue virgola zerozero) per recupero costi organizzativi.

Per un totale pari ad € 75.175,85 (settantacinquemila centrosettantacinque virgola ottantacinque).

Si dà atto che l'IVA sul corrispettivo per la concessione dell'area di cui sopra non è dovuta, in quanto detto atto rientra nello svolgimento dell'attività istituzionale del Comune.

Il Comune di Modena, a mezzo del costituito rappresentante, rilascia alla Parte concessionaria, per le somme versate, ampia e finale quietanza liberatoria.

Si dà atto che i corrispettivi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno versati dalla parte concessionaria al ritiro del Permesso di Costruire di cui all'intervento edilizio qui previsto.

Relativamente quindi al corrispettivo per oneri di urbanizzazione primaria, il versamento sarà di 157.309,48 €, pari alla differenza tra il corrispettivo medesimo sopraindicato di 217.401,23 € e il valore delle opere che saranno realizzate a parziale scomputo dello stesso, pari a 60.091,75 €, derivante dal computo metrico estimativo redatto dal soggetto attuatore sulla base dell'Elenco Prezzi per opere di Urbanizzazione di cui all'Avviso Pubblico (c.d. "Bandone") in premessa citato, come meglio definito nel PdC 3650/2021 relativo alle opere di adeguamento delle urbanizzazioni di via Dei Gemelli e nell'Atto Unilaterale d'Obbligo del 20/4/2021 a ministero dott. Aldo Barbati, rep. 45124/15224, il tutto secondo quanto specificato al successivo art.5."

Con riferimento all'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella legge 248/2006 ed in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 (Testo Unico sulle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazioni amministrative), 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 mendace indicazione dei dati, le parti, congiuntamente, sotto la loro personale responsabilità,

dichiarano

che il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie è stato così corrisposto:

- Euro 137.531,20 (centotrentasettemila cinquecentotrentuno virgola venti), con versamento effettuato alla Tesoreria del Comune di Modena presso Unicredit Banca S.p.a., incassato in data 23/07/2020;
- Euro 75.175,85 (_____), con versamento effettuato alla tesoreria del Comune di Modena presso Unicredit Banca S.p.a., incassato in data _____;

Art. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E MODALITA' PER LA RICHIESTA DI RINNOVO

La concessione del diritto di superficie ha la durata di 99 (novantanove) anni con decorrenza dal 04.02.2020 (data della determinazione dirigenziale n. 141/2020, con la quale si è proceduto all'assegnazione dell'area).

La Parte concessionaria o 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 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.

In ottemperanza a quanto previsto al punto 2.4.5 dell'allegato A alla DCC 92/2018 "Delibera d'indirizzo", la parte concessionaria e la "ACEA Costruzioni S.p.A." sono tenute a realizzare, su aree di proprietà comunale esterne ai lotti assegnati, l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti su via Dei Gemelli e la sistemazione a verde pubblico attrezzato dell'adiacente area 12 della Z.E. 1250, in quanto opere funzionalmente connesse ai due interventi edilizi previsti nell'area 11 della Z.E. 1250.

L'onere di tali interventi sarà a carico dei due soggetti attuatori in quota proporzionale agli indici edificatori attribuiti (1/3 ACEA e 2/3 Unioncasa).

L'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti su via Dei Gemelli verrà realizzato a parziale scomputo del corrispettivo per oneri di urbanizzazione primaria previsto per i rispettivi interventi.

La sistemazione a verde attrezzato dell'adiacente area 12 avverrà invece in luogo della realizzazione di parte delle dotazioni delle sistemazioni esterne relative a detti due interventi edilizi, comprese nelle offerte tecnico-economiche presentate dai due sopracitati operatori relativamente all'Avviso Pubblico di cui in premessa e non realizzabili direttamente nelle aree assegnate per i limiti dimensionali delle stesse.

L'importo economico per la realizzazione dell'area a verde, eccedente rispetto al costo di realizzazione teorico delle dotazioni esterne previste dall'Avviso pubblico, dimostrato attraverso specifico computo metrico estimativo comparativo, sarà anch'esso conteggiato a parziale scomputo del corrispettivo per oneri di urbanizzazione primaria.

Per regolamentare le realizzazioni delle opere di urbanizzazione e complementari di cui sopra, di cui al PdC 3650/2021 è stato sottoscritto dai due sopraindicati soggetti attuatori, un apposito Atto Unilaterale d'Obbligo il 20/4/2021 a ministero dott. Aldo Barbati, rep. 45124/15224, 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 realizzate.

Art. 6 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI DA REALIZZARE, TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI

1. La parte concessionaria si obbliga a costruire, sul lotto denominato “A” concesso in diritto di superficie, n. 1 edificio in linea per complessivi n. 14 (quattordici) alloggi di cui n.11 da destinare alla vendita e n.3 alla locazione/godimento a termine con vincolo decennale, oltre alle relative opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5.
2. La Parte concessionaria si obbliga a realizzare le costruzioni per le quali è concesso il diritto di superficie, conformemente alla normativa urbanistica ed edilizia vigente e a quanto definito dalla seguente documentazione tecnica:
 - a) Progetto esecutivo e sue successive varianti, redatte secondo quanto indicato nel relativo articolo dalla presente convenzione;
 - b) Capitolato descrittivo delle opere edili e delle sistemazioni esterne;
 - c) Programma lavori;
 - d) Modello E1, quadro economico, contenente le indicazioni dei costi relativi alle singole componenti;
 - e) Modello E2, prospetto dei prezzi unitari e a corpo delle singole unità immobiliari e pertinenze;
 - f) Modello E3, prospetto dimostrativo della superficie vendibile di ciascuna unità immobiliare e pertinenze;
 - g) Relazione tecnica descrittiva;
 - h) Relazione condizioni generali intervento;
 - i) Computi metrici estimativi dei maggiori oneri per recinzione lotto, parete accesso interrato, fondazioni a platea e impianto di riscaldamento ibrido a pannelli radianti a pavimento .

Tali documenti sono tutti posti agli atti del Comune di Modena, prot. nn. 376794/2021, 392117/2021 e 196199 del 30/5/2022.

3. E' vietata la chiusura, anche successiva alla costruzione, di logge, balconi, logge-balconi, di porticati condominiali, con serramenti sia apribili che non apribili.
E' vietata la realizzazione di servizi igienici nei locali destinati a soffitta.
E' vietato il collegamento di vani tra il piano interrato e il piano terra.

Art. 6 bis - MANUTENZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE IN AREA COMUNE

La manutenzione delle opere da eseguire sul mappale 411, sulla base dell'individuazione del terreno di cui al precedente art. 2, è a carico dei due lotti costituenti il comparto “via Dei Gemelli” sulla base dei millesimi di concessione del diritto di superficie, calcolati in funzione del numero degli alloggi dei due interventi edilizi: lotto “A” 666,67 millesimi; lotto “B” 333,3 millesimi.

Art. 7 - 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 comma 2 del precedente art. 6, che non comportino variazione della superficie vendibile complessiva, né diminuzione delle opere.

Potrà, altresì, apportare modifiche rispetto al capitolato descrittivo di cui al citato comma 2 dell'art. 6, nel rispetto degli obblighi di cui ai successivi articoli 12 e 16.

Le modifiche eccedenti tale ambito potranno essere, eccezionalmente, presentate al Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, solo se preventivamente concordate con il Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative - Ufficio P.E.E.P. e, fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso, dovranno essere recepite nei Modelli E1, E2 e E3 aggiornati, di cui all'art. 16, lettera a), n. 2.

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

Art. 8 - SERVITU'

Il Comune, in accordo con Parte concessionaria, con il presente atto costituisce, su tutte le aree condominiali esterne all'edificio, 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. 9 - LIMITI AL POTERE DI DISPOSIZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

1. E' fatto divieto alla Parte concessionaria, e ai suoi aventi causa, di alienare il diritto di superficie sull'area non edificata o solo parzialmente edificata.
2. Salva la possibilità di stipulare contratti preliminari di compravendita, ai sensi del successivo art. 15, l'alienazione a terzi degli alloggi è consentita solo ad avvenuta ultimazione dei lavori e solo previo rilascio dei relativi atti di determinazione del prezzo massimo di cessione, di cui all'art. 16 della presente convenzione e previa presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

3. Il diritto di superficie sull'area è incapace di ipoteca, al di fuori dell'ipotesi di cui al comma 1 del successivo art. 10.

Art. 10 - MUTUI IPOTECARI

1. La Parte concessionaria e i suoi aventi causa potranno contrarre con istituti di credito mutui ipotecari sui fabbricati costruiti, o in corso di costruzione, sul terreno concesso in diritto di superficie.
2. Il diritto di superficie sull'area è incapace di ipoteca, eccetto quanto previsto dal precedente comma 1, in osservanza dell'art. 9, comma 3, della presente convenzione.
3. Il mutuo ipotecario finalizzato al finanziamento dell'intervento edilizio dovrà essere sottoscritto esclusivamente dalla Parte concessionaria e in nessun caso da promissari acquirenti o soggetti assegnatari degli alloggi.
4. Il suddetto mutuo è soggetto ad un massimale rapportato alla spesa prevista, pertanto il relativo importo non potrà superare il 75% del costo per la realizzazione dell'intervento.
5. La costituzione di ipoteche è ammessa unicamente a favore di Enti o Istituti di credito a garanzia dei mutui concessi per il finanziamento del programma edilizio da realizzare in ottemperanza alla presente convenzione.
6. Il contenuto del presente articolo deve essere espressamente menzionato nella nota di trascrizione ai sensi dell'art. 2659 cod. civ.

Art. 11 - SUPERFICIE VENDIBILE

La superficie vendibile dell'edificio, al quale è riferito il prezzo di vendita/costo delle singole unità immobiliari, come risultante dai Modelli E3, è complessivamente di mq. 1908,20, di cui 1520,31 mq. per gli alloggi destinati alla vendita e 387,89 mq. per quelli destinati alla locazione a termine.

Detta superficie è calcolata in base alle seguenti componenti:

- intera superficie delle unità immobiliari a destinazione abitativa, comprensiva dei muri perimetrali, condominiali e interni, compresi eventuali pilastri e metà dei muri di confine con altre unità immobiliari;
- intera superficie dei balconi delimitati da tre muri perimetrali (logge);
- metà della superficie dei balconi;
- un terzo della superficie di terrazzi o lastrici di pertinenza dell'unità immobiliare;
- metà della superficie delle autorimesse;
- metà della superficie di solai o soffitte, o di loro porzioni geometriche, (comprensiva di muri come sopra computati) aventi altezza media ponderata non inferiore a metri 1.80;

- un decimo della superficie delle aree verdi di pertinenza esclusiva di abitazioni poste al piano terra;
- metà della superficie delle cantine.

Le scale interne si intendono comprese nella superficie vuota per pieno dell'alloggio calcolata, per tutti i piani interessati, in base alla percentuale di calcolo del piano stesso.

TITOLO II

NORME RELATIVE AGLI ALLOGGI NON DESTINATI ALLA LOCAZIONE/GODIMENTO A TERMINE

Art. 12 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di vendita dei n. 11 alloggi e relative pertinenze, non assoggettati al vincolo di destinazione alla locazione/godimento a termine è pari a Euro 2.076,00/mq. di S.V., al netto di I.V.A.

Detto prezzo, riferito alla data di inizio lavori, è da intendersi quale prezzo massimo iniziale medio degli alloggi medesimi, realizzati conformemente al capitolato descrittivo e al progetto esecutivo, di cui al precedente art. 6, onnicomprensivo di ogni onere o costo concernente la consegna dei fabbricati finiti in ogni loro parte e completi di agibilità, attestata mediante 2076 segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità.

Fermo restando il ricavo massimo totale riportato nel prospetto dei prezzi (Mod. E1), il prezzo unitario effettivo delle unità immobiliari, e delle 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, quali: presenza di scale interne, piano, orientamento, affaccio, esposizione, ecc.

Eventuali variazioni rispetto alle caratteristiche qualitative e quantitative, risultanti dalla documentazione di cui all'art. 6, dovranno essere eseguite esclusivamente su richiesta degli acquirenti, fatte salve quelle derivanti da forza maggiore.

Condizioni particolari nella vendita delle unità immobiliari, eventualmente praticate in favore di taluno, in nessun caso potranno comportare aumenti ingiustificati nei confronti degli altri acquirenti.

Il prezzo massimo di vendita degli alloggi, e relative pertinenze, IVA esclusa, dovrà restare fisso ed invariabile fino alla data di comunicazione ufficiale di ultimazione dei lavori, fatte salve le eventuali modifiche di cui precedente art. 7.

Art. 13 - MODALITA' DI PAGAMENTO DEGLI ALLOGGI

Sino alla data di comunicazione ufficiale di ultimazione dei lavori la Parte concessionaria si impegna ad applicare, per la vendita di ciascuna unità immobiliare, le seguenti modalità e termini di pagamento, espressi in percentuale rispetto al prezzo globale:

- 10% alla stipula del preliminare;
- 20% all'inizio del getto di fondazione, la cui data è da comunicarsi per iscritto al Comune di Modena (Settore Pianificazione e sostenibilità urbana – Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative – Ufficio PEEP) a cura della Parte concessionaria;
- 20% a 6 mesi dalla data di inizio getto fondazione;
- 25% a 12 mesi dalla data di inizio getto fondazione;
- 15% alla comunicazione ufficiale di fine lavori;
- 10%, a saldo, alla data del rogito.

Nel caso in cui la stipula del preliminare di compravendita avvenga tra l'inizio e la fine dei lavori per causa non imputabile alla Parte concessionaria, all'acquirente potranno essere addebitati, come oneri finanziari, in maggiorazione del prezzo di cessione, gli interessi semplici maturati sulle singole rate di pagamento già scadute, calcolati, per l'intervallo di tempo trascorso tra la scadenza di ciascuna rata e la data di stipula del preliminare, in misura pari al tasso ufficiale di sconto BCE in vigore nei periodi interessati, aumentato del 2%. Per il calcolo degli interessi sulla prima rata, da corrispondersi all'atto della stipula, la data cui fare riferimento è quella della comunicazione ufficiale di inizio dei lavori.

In caso di ritardato pagamento delle rate, all'acquirente potranno essere parimenti addebitati, come oneri finanziari, in maggiorazione del prezzo di cessione, interessi semplici in misura pari al tasso ufficiale di sconto BCE al momento in vigore, aumentato del 2%, calcolati dalla data di scadenza della rata a quella dell'effettivo pagamento; tale addebito è condizionato alla presentazione, da parte del Concessionario, della comunicazione scritta dell'avvenuto getto di fondazione.

In caso di anticipati versamenti, rispetto allo scadenzario di cui sopra, saranno riconosciuti all'acquirente, in riduzione del prezzo di cessione, gli interessi attivi, calcolati come sopra.

Modalità diverse di rateizzazione rispetto a quelle convenzionate dovranno essere espressamente richieste dall'acquirente (e del pari accettate dall'operatore) senza calcolo e applicazione di interessi attivi/passivi previsti per detta rateizzazione; le relative nuove e diverse scadenze e/o importi costituiranno la base di riferimento per il calcolo degli eventuali interessi passivi/attivi, fermo restando il saldo del 10% a rogito.

Gli interessi, in tutti i casi, dovranno essere addebitati o accreditati distintamente dalle rate di pagamento e non costituiranno corrispettivo per l'acquisto dell'immobile.

Parte concessionaria si impegna a rilasciare, ai promissari acquirenti, apposite ricevute attestanti l'avvenuto versamento degli acconti sul prezzo.

Art. 14 - AGGIORNAMENTO DEI PREZZI DI COMPRAVENDITA DEGLI ALLOGGI

Per i preliminari stipulati dopo la data di ultimazione dei lavori, il prezzo massimo finale di vendita delle unità immobiliari, e relative pertinenze, oggetto del presente Titolo II, come risultante dal Mod. E2, sarà rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, verificatasi tra il mese della comunicazione ufficiale di fine lavori e quello relativo alla richiesta dell'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione, di cui al successivo art. 16.

In caso di ritardo nella pubblicazione dell'indice ISTAT, l'inizio e la fine del periodo di riferimento saranno opportunamente e in eguale misura retrocessi.

Decorsi cinque anni dalla data di ultimazione lavori il suddetto prezzo massimo sarà diminuito in base alle percentuali di deprezzamento di cui all'art. 17.

Art. 15 - MODALITA' PER LA STIPULA DEI CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA DEGLI ALLOGGI

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. 21 della presente convenzione, Parte concessionaria si obbliga a preferire, per la stipula dei contratti preliminari, i cittadini che si impegnino a divenire impossidenti alla data di stipula dei contratti di compravendita.

Parte concessionaria si obbliga altresì a inserire, nei contratti preliminari di compravendita, una clausola espressa, ex art. 1456 cod. civ., che preveda la risoluzione di diritto dei contratti medesimi nel caso in cui i promissari acquirenti non risultino impossidenti alla data fissata per la stipula del contratto definitivo.

Pertanto, prima della stipula del contratto definitivo, Parte concessionaria dovrà verificare la effettiva condizione di impossidenza del promissario acquirente e, in caso negativo, dovrà risolvere il preliminare ai sensi dell'art. 1456, comma 2 del cod. civ.

2. Allo scopo di consentire l'accertamento del requisito sopraindicato anche da parte del Comune, prima della stipula del contratto di compravendita, Parte concessionaria farà pervenire al Servizio Pianificazione e sostenibilità urbana – Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative - Ufficio Amministrativo Pianificazione i nominativi e il codice fiscale dei futuri intestatari dell'alloggio e a fornire, con frequenza mensile, l'elenco dei contratti preliminari stipulati.
3. Ai fini del presente articolo si considera “possidente” il titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio comunale.

Art. 15 bis - CONTENUTO OBBLIGATORIO DEI CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA DEGLI ALLOGGI DA COSTRUIRE

1. Salvo quanto previsto dal comma 2 del presente articolo, il contratto preliminare di compravendita dell'alloggio, ancorché sottoscritto prima della richiesta del permesso di costruire, dovrà contenere quanto richiesto a norma dall'art. 6 del D. Lgs. n. 122 del 20/06/2005, nonché l'elenco dei vincoli contenuti al successivo art. 16.
2. Entro 15 (quindici) giorni dalla data di richiesta del permesso di costruire, il preliminare di compravendita dovrà essere integrato con le informazioni di cui all'art. 6, comma 1, lettera i), del D. Lgs. n. 122/2005 citato.
3. Prima della stipula del contratto preliminare di compravendita, Parte concessionaria è tenuta ad informare il soggetto interessato all'acquisto dei vincoli a cui soggiace l'alloggio sito in area compresa nel P.E.E.P., consegnando copia dello schema di convenzione da stipulare per la concessione del diritto di superficie.
4. Il contratto preliminare, stipulato nel rispetto del precedente art. 15 e del presente articolo, è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2645bis cod. civ.

Art. 15 ter - GARANZIA FIDEIUSSORIA

1. La garanzia fideiussoria di cui all'art. 2 del decreto legislativo n.122/2005, dovrà essere rilasciata e consegnata all'atto della stipula del preliminare e per l'importo pari ai complessivi somme o valori riscossi e da riscuotere, a titolo di corrispettivo, prima del trasferimento del diritto di proprietà, con l'esclusione delle somme che, in base all'accordo delle parti, sono da erogare tramite mutuo bancario e degli eventuali contributi pubblici assistiti da autonoma garanzia.
2. Il contratto fideiussorio dovrà essere stipulato esclusivamente con banche e imprese esercenti le assicurazioni, nel rispetto della normativa vigente in materia e in particolare dell'art. 3 comma 1 del decreto legislativo n.122/2005 e ss.mm.ii.
3. Il contratto fideiussorio stipulato dovrà essere prodotto in copia all'Amministrazione comunale assieme all'elenco dei contratti preliminari, da consegnarsi ai sensi del precedente articolo 15, comma 2.
4. Con riferimento alla modalità di escussione della fideiussione, nonché al rilascio e al contenuto della stessa, trova completa applicazione la disciplina recata dall'art. 3 del decreto legislativo n. 122/2005, nonché dall'art. 174 del D. Lgs. n. 14 del 12/01/2019.
5. La Parte concessionaria è inoltre obbligata a stipulare e consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, polizza assicurativa ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n. 122/2005, come da ultimo modificato dal D. Lgs. n. 14 del 12/01/2019.
6. La presente convenzione è soggetta alla disciplina di cui agli artt. 2, 3 e 4 del D. Lgs. n.122/2005 e ss.mm.ii, in quanto rientra nell'ambito di applicazione delineato dall'art. 5 del medesimo decreto.

Art. 16 - MODALITÀ PER LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Le unità immobiliari costruite potranno essere alienate nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) la Parte concessionaria dovrà richiedere al Comune di Modena, Servizio Pianificazione e sostenibilità urbana – Servizio Progetti urbani complessi e Politiche Abitative – Ufficio P.E.E.P., la determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari, consegnando:
 1. copia delle relative planimetrie concessionate, riportanti la superficie vendibile delle varie unità immobiliari e relative pertinenze;
 2. Modelli E1, E2 e E3, eventualmente, aggiornati, recanti l'indicazione della superficie vendibile, del prezzo unitario e a corpo di cessione;
 3. prospetto riportante tempi e modalità di pagamento applicati ad ogni alloggio, e i conteggi degli eventuali interessi attivi e/o passivi applicati;
 4. copia della polizza assicurativa indennitaria decennale, di cui all'art. 4 del D.lgs n. 122/2005.

- a) Il Comune di Modena rilascerà la determinazione suddetta nel termine di 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

- b) La Parte concessionaria si obbliga ad alienare le singole unità immobiliari ad un prezzo non superiore a quello determinato dal Comune di Modena secondo i criteri in precedenza specificati.

- c) Negli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari dovranno essere inserite espressamente le clausole e le condizioni tutte di cui al successivo articolo 17; inoltre, ai medesimi dovranno essere allegati gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione.

- d) La Parte concessionaria dovrà comunicare, a sua cura e spese, al Comune di Modena (Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative - Ufficio Amministrativo Pianificazione) entro 90 giorni dalla stipula, gli estremi dei rogiti di compravendita stipulati.

Art. 17 - CLAUSOLE DA INSERIRE PER ESTESO NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

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 clausole dal n. 1 al n. 9. 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 _____, mediante convenzione stipulata tra il Comune medesimo e la società

UNIONCASA, con sede a Modena, in Via Emilia Ovest n. 101, a Ministero _____ in data _____ Repertorio n. _____ trascritta il _____.

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 solo primo atto di trasferimento della proprietà dell'alloggio)

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 di presentazione della segnalazione certificata 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 dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza ad 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.

4) 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:

b.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).

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.

b.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%.

- 5) La manutenzione delle opere e delle sistemazioni relative alle aree di pertinenza dell'edificio è a carico dei concessionari del diritto di superficie.
- 6) E' vietata la chiusura di logge, balconi, logge-balconi, di porticati condominiali e dei pedonali di accesso ai medesimi, con serramenti sia apribili che non apribili.
E' vietata realizzazione di servizi igienici nei locali destinati a soffitta.
E' vietato il collegamento di vani tra il piano interrato e il piano terra.
- 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) La Parte alienante, con il presente atto costituisce, su tutte le aree condominiali esterne all'edificio, 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 di alienazione dell'alloggio.

TITOLO III
NORME RELATIVE AGLI ALLOGGI DESTINATI ALLA
LOCAZIONE/GODIMENTO A TERMINE

Art. 18 – VINCOLO DI DESTINAZIONE

Gli alloggi nn.1, 6, 8, come indicato nella documentazione di cui al precedente art.6, sono destinati alla locazione per dieci anni decorrenti dalla data di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità.

Art. 19 – COSTO INIZIALE DEGLI ALLOGGI

a) Il costo iniziale delle unità immobiliari oggetto del presente Titolo III, al metro quadrato di superficie commerciale vendibile (S.V.), viene concordemente stabilito tra il Comune di Modena e la Parte concessionaria, in € 2.044,83.

Detto valore è da intendersi onnicomprensivo di ogni onere o costo concernente la realizzazione del fabbricato finito in ogni sua parte e completo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Fermo restando il ricavo massimo totale riportato nel prospetto dei costi (Mod. E1), il costo unitario effettivo delle unità immobiliari, e delle relative pertinenze, potrà variare entro un limite di +/- 5% rispetto al costo medio iniziale convenzionato, in funzione delle differenze qualitative o di posizione delle unità immobiliari, quali: presenza di scale interne, piano, orientamento, affaccio, esposizione, ecc..

b) Il costo iniziale degli alloggi, dal momento della stipula della presente convenzione fino all'ultimazione dei lavori, attestata dalla Direzione dei Lavori, resterà fisso e invariabile, fatte salve eventuali modificazioni ai sensi dell'art.7.

Art. 19bis – AGGIORNAMENTO DEL COSTO INIZIALE DEGLI ALLOGGI

Successivamente all'ultimazione dei lavori, il costo delle singole unità immobiliari di cui al presente Titolo III, sarà determinato dal Comune secondo la seguente formula:

$$C2 = C1 \times B/A \times (1 - D)$$

dove:

C2 = costo attualizzato della singola unità immobiliare;

C1 = costo finale a lavori ultimati determinato ai sensi dell'art.19;

A = numero indice generale nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale relativo al quarto mese antecedente la data di ultimazione dei lavori;

B = numero indice generale nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale relativo al quarto mese antecedente la data di aggiornamento del costo iniziale degli alloggi;

D = coefficiente di deprezzamento determinato, con decorrenza dalla data di presentazione della segnalazione certificata di agibilità e conformità edilizia, in base all'età dell'edificio e 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%.

Nell'ambito dei suddetti intervalli il coefficiente di deprezzamento verrà determinato in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate, debitamente documentate.

Il costo delle singole unità immobiliari dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza ad interventi di restauro, ristrutturazione, ricostruzione, per i quali sia rilasciato permesso di costruire o altro titolo abilitativo ai sensi di legge.

Art. 20 – VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DESTINATO ALLA LOCAZIONE/GODIMENTO A TERMINE

1. Nel corso dei primi dieci anni decorrenti dalla data di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, Parte concessionaria ha facoltà di alienare gli alloggi destinati alla locazione/godimento a termine solo a soggetti che, in via principale o sussidiaria, svolgono un'attività diretta a dare permanentemente in locazione edifici abitativi.
2. In caso di vendita degli alloggi, di cui al presente articolo, Parte concessionaria dovrà garantire la prosecuzione dei contratti di locazione/godimento 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.
3. Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, di cui al presente articolo, sarà determinato dal Comune ai sensi del precedente art. 19 bis .
4. Nel caso di vendite successive, il prezzo di cessione degli alloggi, ipotizzati in uno stato di normale conservazione, sarà determinato dal Comune di Modena secondo la seguente formula:

$$P = (\text{somatoria di } R/C) \times B \times (1-D)$$

dove:

P = prezzo massimo di cessione;

R = ciascuno dei versamenti effettuati dal proprietario a titolo di corrispettivo per l'acquisto dell'immobile, e ciascuna delle spese sostenute per opere di miglioria apportate e debitamente documentate;

C = numero indice generale nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale relativo al quarto mese antecedente quello in cui fu effettuato il pagamento;

B = numero indice generale nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale relativo al quarto mese antecedente la data di determinazione del prezzo massimo di cessione;

D = coefficiente di deprezzamento determinato in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data di presentazione della segnalazione certificata di agibilità e conformità edilizia, 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%.

Nell'ambito dei suddetti intervalli il coefficiente di deprezzamento verrà determinato in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate, debitamente documentate.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi dovrà essere nuovamente determinato dal Comune di Modena in corrispondenza ad interventi di restauro, ristrutturazione, ricostruzione, per i quali sia stato rilasciato permesso di costruire o altro titolo abilitativo ai sensi di legge.

5. L'acquirente degli alloggi destinati alla locazione/godimento a termine, subentrerà alla Parte concessionaria nelle norme di cui agli art.li 4; -16, esclusi i nn. 1, 2, 3 e 4 della lettera a); -17; -18; - 20, commi 1, 2, 4, 5, 6 e 7; - 21; - 22; - 22 bis; - 23, lettere B), e C) nn.1, 4 e 5; - e di cui all'art.25, della presente convenzione, che dovranno essere riportate nel relativo rogito di trasferimento e nella nota di trascrizione.
6. Trascorso il termine di cui al primo comma, gli alloggi di cui al presente titolo potranno essere venduti ai soggetti di cui all'art.21. Nei rogiti di compravendita dovranno essere riportate le clausole di cui all'art.17 della presente convenzione.
7. Parte concessionaria dovrà depositare a propria cura, presso il Servizio Pianificazione urbanistica e Politiche abitative (Ufficio P.E.E.P.), copia del rogito di vendita.

TITOLO IV

NORME COMUNI A TUTTI GLI ALLOGGI

Art. 21 - BENEFICIARI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi di cui alla presente convenzione sono destinati a cittadini aventi residenza o attività lavorativa nel Comune di Modena.

La residenza o l'attività lavorativa nel territorio del Comune di Modena devono sussistere, rispettivamente, alla data di stipula del rogito di compravendita o alla data di stipula del contratto di locazione.

Art. 22 - NORME COMUNI IN MATERIA DI LOCAZIONE/GODIMENTO

1. Il canone annuo di locazione dei singoli alloggi e delle relative pertinenze non potrà essere fissato in misura superiore al 4% del prezzo massimo di cessione/costo

dell'alloggio, determinato dal Comune sulla base, rispettivamente, dei criteri di cui ai precedenti articoli 12 e 14;

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.

3. L'aggiornamento del canone 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 convenzionato.

4. Il suddetto canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.

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

5. Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione (preferibilmente, disciplina ex art.2, comma 3, della L. n. 431/1998, in caso di canone compatibile).

6. E' vietata la sublocazione.

Art.22 bis - MODALITÀ PER LA LOCAZIONE/ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI

La Parte concessionaria potrà dare in locazione le unità immobiliari costruite, previa presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, alle seguenti condizioni:

- a) richiedere al Comune di Modena la determinazione del canone massimo, comunicando contestualmente, le generalità del futuro conduttore;
- b) allegare al contratto di locazione la predetta determinazione del canone massimo di locazione;
- c) inserire espressamente nei contratti di locazione la clausola che vieta al conduttore di concedere in sublocazione l'alloggio locato, a pena di risoluzione di diritto del contratto, clausola da approvarsi specificatamente per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile;
- d) far valere, in caso di inosservanza del divieto di sublocazione di cui alla precedente lettera c), la risoluzione del contratto di locazione, inviando comunicazione, a mezzo di

lettera raccomandata con avviso di ritorno, al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Modena.

Art. 23 - SANZIONI

A) Decadenza

1. Il Comune di Modena potrà dichiarare decaduta la Parte concessionaria dalla concessione del diritto di superficie nei seguenti casi:
 - 1.a) Inosservanza del divieto di trasferire il diritto di superficie relativo ad area non edificata o solo parzialmente edificata.
 - 1.b) Inosservanza dell'obbligo di terminare i lavori entro il termine stabilito nel programma dei lavori di cui all'art. 6, fatte salve eventuali proroghe autorizzate dal Comune per cause di forza maggiore.
 - 1.c) Nel caso di inosservanza del termine finale e delle relative eventuali proroghe, il Comune potrà, in alternativa alla decadenza, applicare una sanzione pecuniaria, come meglio specificato alla successiva lettera C), comma 3.
 - 1.d) Perdita del requisito di solvibilità di cui all'art. 7, comma 6, del Regolamento per la concessione in diritto di superficie di aree edificabili comprese nel P.E.E.P, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 22/07/2002.

 1. La decadenza dalla concessione comporta l'estinzione totale o parziale del diritto di superficie e la corrispondente automatica estensione del diritto di proprietà del Comune concedente alle costruzioni eventualmente già realizzate. Comporta altresì la risoluzione di diritto di tutti i contratti preliminari o di compravendita eventualmente stipulati dal soggetto decaduto.

 2. La decadenza dal diritto di superficie comporta, inoltre, l'incameramento della fideiussione, prestata a norma dell'atto di cui al precedente art. 5, nella misura necessaria ad eseguire le opere di urbanizzazione ancora da realizzare, ivi compresi gli eventuali ripristini o rifacimenti dovuti a vizi o difformità delle opere o, più in generale, alla mancata realizzazione delle medesime a regola d'arte, maggiorata del 50% a titolo di penale.

 3. Il valore delle dotazioni da realizzare, a norma del precedente comma, dovrà risultare da una stima peritale compiuta da tre tecnici di cui, uno nominato dal Comune, uno dalla Parte concessionaria decaduta e uno di comune accordo tra le parti. In mancanza di accordo quest'ultimo sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Modena su istanza della parte più diligente.
- Le spese di nomina dei tecnici e le spese di perizia saranno poste a carico della Parte decaduta.
4. In tutti i casi in cui sia pronunciata decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie, il Comune di Modena subentrerà, ai sensi dell'art. 37 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, in tutte le obbligazioni derivanti dai mutui ipotecari

concessi dagli istituti di credito mutuanti, con l'obbligo di soddisfarli sino ad estinzione, iscrivendo in bilancio, tra le spese obbligatorie, le somme inerenti ai relativi pagamenti.

Il Comune di Modena agirà nei confronti della Parte concessionaria decaduta al fine di ottenere la restituzione delle somme corrisposte in adempimento alle suindicate obbligazioni, salvo i maggiori danni.

Il Comune concedente dichiara, comunque, di riconoscere fin d'ora, per quanto occorrer possa, che in tutte le ipotesi di decadenza, previste e non dal presente atto, la decadenza stessa non potrà mai operare in pregiudizio del credito o dell'ipoteca dell'istituto mutuante sull'immobile costruito sul terreno, oggetto della presente concessione del diritto di superficie, sue eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'istituto mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito, nei modi previsti dalla legge, anche dopo la decadenza della Parte concessionaria dal diritto di superficie, anche nei confronti del Comune stesso.

5. Il Comune, in caso di decadenza, verserà alla Parte concessionaria, o suoi aventi causa decaduti, al momento della rivendita dell'immobile ad un terzo, un'indennità pari al valore degli edifici realizzati, risultante da una stima peritale compiuta da tre tecnici, nominati, rispettivamente, dal Comune, dal proprietario decaduto e dal concessionario subentrante nel diritto.

Da tale importo saranno dedotte le spese necessarie per la valutazione dell'indennità da corrispondere al soggetto decaduto, tutti gli oneri inerenti e conseguenti la pronuncia di decadenza e una somma pari alla quota di mutuo non ancora estinta e agli eventuali oneri reali gravanti sull'immobile, salvo i maggiori danni.

6. Nel caso in cui, anteriormente alla pronuncia della decadenza, le unità immobiliari siano state oggetto di contratti preliminari e di compravendita, il Comune riconosce ai terzi contraenti diritto di prelazione per l'acquisto delle medesime. In tal caso le ragioni di credito dei contraenti, nei confronti della Parte concessionaria decaduta, potranno essere cedute al Comune di Modena che le porterà in detrazione all'indennità di cui al precedente capoverso.

7. 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.

La parte inadempiente, secondo i casi, potrà presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate ovvero procedere all'adempimento entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale.

B) Nullità

Ogni singola pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

La parte che ha percepito cifre superiori al dovuto dovrà restituirle.

C) Sanzioni pecuniarie

- 1.

- a) L'inosservanza dell'obbligo di pattuire prezzi di cessione e canoni di locazione non superiori a quelli determinati dal Comune di Modena comporterà l'applicazione di una penale pari al 10% del prezzo massimo di cessione, in caso di vendita a un prezzo superiore, e pari al 5% del prezzo/costo della superficie locata, in caso di locazione a canoni superiori.
 - b) Nel caso in cui Parte concessionaria abbia provveduto a vendere gli immobili o a locare i singoli alloggi senza richiedere apposita autorizzazione alla vendita o alla locazione, ma non si incorra nell'ipotesi di cui sopra, poiché il prezzo o il canone risultano in linea con le pattuizioni convenzionali, si applicherà una penale pari, rispettivamente, all'1% del prezzo massimo di cessione e all'1% del prezzo/costo della superficie locata, calcolati, ai sensi dei precedenti articoli, alla data di accertamento delle violazioni.
 - c) Nel caso in cui si verificano entrambe le violazioni (richiesta di prezzo o canone più elevato del dovuto e mancata richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione) si applicherà la sanzione prevista per la violazione di cui al punto 1.a), maggiorata di uno 0,5%.
1. Nel caso in cui, in sede di determinazione del prezzo/costo degli alloggi, si accerti la avvenuta esecuzione di opere o lavori di qualità (materiali, finiture, forniture, ecc.) o quantità (n°, ml., mq., ecc.) complessivamente inferiore rispetto alla documentazione tecnica di cui ai precedenti art.li 6 e 7, e non sia tecnicamente possibile un adeguamento, si avrà una diminuzione di detto prezzo/costo in misura pari al minor valore conseguente, da quantificarsi da parte del Comune, oltre all'applicazione di una sanzione pecuniaria di pari importo. Qualora sia possibile l'adeguamento degli alloggi destinati alla vendita, il Comune potrà condizionare il rilascio dell'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione dei medesimi all'esecuzione di detto adeguamento, ovvero, alla prestazione di fideiussione a garanzia dell'adempimento.
 2. Nel caso di inosservanza del termine finale dei lavori, comprese le relative eventuali proroghe, si potrà applicare, in alternativa alla decadenza, una sanzione pecuniaria pari allo 0,03% del costo dell'edificio, risultante dal modello E2, per ogni giorno di ritardo.
 3. In caso di accertata violazione dell'obbligo di cui all'art. 21, della presente convenzione, si applicherà una penale pari al 10% del prezzo massimo di cessione, calcolato alla data dell'accertamento, per ogni singola violazione riscontrata.
 4. In caso di inadempimento dell'obbligo di cui all'art. 15, comma 1, verrà applicata una penale in misura pari a quella del precedente n. 4.
 5. In caso di inadempimento degli obblighi di cui agli art.li 18 e 20, comma 1, della presente convenzione si applicherà una penale pari al 100% del prezzo massimo di cessione dell'alloggio, per ciascuna violazione riscontrata.

TITOLO IV

NORME FINALI

Art. 24 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia avente ad oggetto diritti soggettivi che insorgesse tra il Comune di Modena e Parte concessionaria si farà ricorso a giudizio arbitrale, con istanza da notificarsi a mezzo di Ufficiale Giudiziario.

Il collegio arbitrale sarà composto da tre membri di cui uno nominato dal Comune concedente, uno nominato dalla Parte concessionaria, ed il terzo di comune accordo. In mancanza di accordo quest'ultimo sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Modena.

Art. 25 - VINCOLATIVITA' DELLA CONVENZIONE

Il terreno di cui alla presente convenzione è pervenuto al Comune di Modena per poter essere utilizzato anche per interventi di edilizia economica e popolare di cui alla L. 865/1971 e ss.mm.ii.

All'uopo la Parte concessionaria dichiara di conoscere e di accettare, per sé e per i propri aventi causa, la convenzione suddetta e, in particolare, le clausole e le condizioni tutte in essa contenute.

Art. 26 - DISPOSIZIONI VARIE

Il Comune di Modena a mezzo come sopra, dichiara che il terreno oggetto della presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e fa parte del suo patrimonio indisponibile ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Il Comune di Modena rinuncia all'iscrizione di ipoteca esonerando il Direttore dell'Agenzia del Territorio, Sezione Pubblicità Immobiliare di Modena, da qualsiasi responsabilità al riguardo.

La Parte concessionaria si obbliga a trascrivere, unitamente al titolo di trasferimento del diritto reale sul terreno, tutte le clausole e condizioni della presente convenzione relative a:

- cause e conseguenze derivanti dalle dichiarazioni di decadenza del diritto di superficie;
- cause e conseguenze derivanti dalla violazione dei prezzi massimi di cessione e dei canoni massimi di locazione, secondo quanto stabilito nell'art. 23;
- tutte le clausole e condizioni di cui ai precedenti articoli 4 (Durata della concessione del diritto di superficie e modalità per la richiesta di rinnovo), 17 (Clausole da inserire per esteso nei successivi atti di trasferimento delle unità immobiliari).

Ai sensi dell'art. 30 del T.U., approvato con D.P.R. n. 380/2001, si allega al presente atto, il "Certificato di Destinazione Urbanistica" riguardante il lotto di terreno in oggetto, rilasciato in data _____, prot. n _____.

Il Comune di Modena a mezzo come sopra, dichiara che dalla data di rilascio del suddetto certificato alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativamente al terreno in oggetto.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto di trasferimento del diritto di superficie sono a carico della Parte concessionaria la quale chiede l'applicazione del trattamento tributario previsto dall'art. 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601, in quanto ne ricorrono i presupposti, nonché di ogni altra norma agevolata a riguardo (L. 549/95 art. 3 comma 81).

Richiesto io notaio ho ricevuto e redatto il presente atto, che viene da me letto alle parti comparenti, che lo approvano trovandolo conforme alla loro volontà.

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato di mia mano su ___ fogli per n. ___ fasciate, sottoscritto dai comparenti e da me notaio nei modi di legge.



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: MODIFICA DGC N.20/2022 - CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI MODENA E COOP. EDILIZIA UNIONCASA SCARL. PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN AREA COMUNALE DI VIA DEI GEMELLI (ZONA ELEMENTARE 1250 AREA 11) - APPROVAZIONE CON RIDEFINIZIONE DEI PREZZI MASSIMI DI CONVENZIONAMENTO

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1871/2022, 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, 17/06/2022

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: MODIFICA DGC N.20/2022 - CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI MODENA E COOP. EDILIZIA UNIONCASA SCARL. PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN AREA COMUNALE DI VIA DEI GEMELLI (ZONA ELEMENTARE 1250 AREA 11) - APPROVAZIONE CON RIDEFINIZIONE DEI PREZZI MASSIMI DI CONVENZIONAMENTO

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. 1871/2022.

Modena li, 17/06/2022

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



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: MODIFICA DGC N.20/2022 - CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI MODENA E COOP. EDILIZIA UNIONCASA SCARL. PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN AREA COMUNALE DI VIA DEI GEMELLI (ZONA ELEMENTARE 1250 AREA 11) - APPROVAZIONE CON RIDEFINIZIONE DEI PREZZI MASSIMI DI CONVENZIONAMENTO

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1871/2022, 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, 17/06/2022

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: MODIFICA DGC N.20/2022 - CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI MODENA E COOP. EDILIZIA UNIONCASA SCARL. PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN AREA COMUNALE DI VIA DEI GEMELLI (ZONA ELEMENTARE 1250 AREA 11) - APPROVAZIONE CON RIDEFINIZIONE DEI PREZZI MASSIMI DI CONVENZIONAMENTO

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1871/2022, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 17/06/2022

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale