



COMUNE DI MODENA

N. 482/2017 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 30/08/2017

L'anno 2017 il giorno 30 del mese di agosto alle ore 12:45 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
GIACOBAZZI GABRIELE		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Assente
URBELLI GIULIANA		Presente
GUERZONI GIULIO		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
GUADAGNINI IRENE		Presente

Assenti Giustificati 1: Vandelli Anna Maria.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n: 482

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL LOTTO N. 1 NEL COMPARTO P.E.E.P. "CITTANOVA 2" ALLA COOPERATIVA EDILIZIA S. MATTEO SOC. COOP. A R.L., VERSO PAGAMENTO POSTICIPATO DEL CORRISPETTIVO DOVUTO. ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA E APPROVAZIONE DEL TESTO DI CONVENZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che, con Determinazione Dirigenziale n. 1005/2012, veniva approvato il bando di gara per la concessione in diritto di superficie, a imprese di costruzione e a cooperative di abitazione, di lotti edificabili facenti parte dei Comparti P.E.E.P. "Lesignana", "Marzaglia Vecchia", "Marzaglia Nuova Est" e Cittanova 2";
- che, con Determinazione Dirigenziale n. 1630/2012, venivano approvate le graduatorie provvisorie degli aventi diritto alla concessione del diritto di superficie sulle aree edificabili sopra richiamate;
- che, con Determinazione Dirigenziale n. 6/2014, venivano aggiudicati definitivamente, alla Cooperativa Edilizia S. Matteo - Soc. Coop. a r.l.- con sede a Modena, i lotti nn. 1, 2, 3 e 4, facenti parte del Comparto P.E.E.P. n. 63 "Cittanova 2";
- che, con Determinazione Dirigenziale n. 421/2017, veniva assegnato, alla Cooperativa medesima, il lotto di terreno edificabile contrassegnato con il n. 1, per la realizzazione, in diritto di superficie, di n. 1 edificio in linea costituito da numero 12 alloggi e relative pertinenze;

Vista la richiesta di rilascio del Permesso di costruire n. 1379/2017, depositata in atti dalla Cooperativa assegnataria;

Ritenuto opportuno rilasciare il suddetto titolo abilitativo all'attività edilizia successivamente alla stipula della convenzione per la concessione del diritto di superficie sul terreno sopra individuato;

Dato atto che la citata Cooperativa, al momento dell'assegnazione del terreno in oggetto, ha corrisposto, senza ritardo, a questo Comune, a titolo di acconto, complessivi € 118.565,00 (di cui € 48.097,00 per area; € 54.002,00 per oneri di urbanizzazione primaria; € 12.146,00 per oneri di urbanizzazione secondaria e € 4.320,00 a titolo di recupero costi organizzativi);

Considerato che la Cooperativa, per il pagamento delle somme ancora dovute, necessita di un finanziamento e che la stessa ha già ottenuto l'impegno, da parte di una banca, di stipulare il contratto di mutuo fondiario;

Tenuto conto del perdurare della crisi economica che ha colpito, in particolare, il settore dell'edilizia;

Dato atto che, per le ragioni sopra esposte, la Cooperativa Edilizia S. Matteo ha presentato una proposta, depositata agli atti del Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana, al prot. n. 128580, contenente l'impegno ad effettuare di pagamento del corrispettivo ancora dovuto successivamente alla stipula della convenzione, comunque entro e non oltre la fine dell'anno corrente;

Ritenuto di accogliere la proposta suddetta la quale presuppone, pertanto, di stipulare, fin da subito, la convenzione per il trasferimento, in capo al Soggetto attuatore, del diritto reale sul terreno;

Tenuto conto che, in caso di mancato versamento di quanto dovuto entro il termine sopra indicato, questa Amministrazione procederà, a norma di legge, con l'iscrizione a ruolo del corrispettivo non versato, aumentato degli interessi moratori maturati;

Visto lo schema di convenzione per la concessione in diritto di superficie di lotti edificabili all'interno delle aree P.E.E.P., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 19.7.2001, successivamente modificato e integrato con delibere di Consiglio Comunale n. 78/2002 e n. 52/2006, e allegato parte integrante al bando, in premessa citato, per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili facenti parte dei Comparti P.E.E.P. "Lesignana", "Marzaglia Vecchia", "Marzaglia Nuova Est" e Cittanova 2";

Visto lo schema di convenzione da stipulare con la "Cooperativa Edilizia San Matteo Soc. Coop. a r.l.", allegato parte integrante e sostanziale al presente atto;

Richiamato l'art. 23 del vigente Regolamento di contabilità, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62/2016;

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

Su proposta della Responsabile del Servizio Amministrativo, dott.ssa Susanna Pivetti, in forza dell'atto di delega di funzioni della Dirigente del Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana, ing. Maria Sergio, prot. n. 53095/2017;

Visto il parere favorevole della Responsabile di cui sopra, 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 espresso dalla Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana, ing. Maria Sergio, ai sensi dell'art. 25 del Regolamento di Organizzazione;

Visto il parere favorevole della dott.ssa Stefania Storti, Responsabile del Servizio Finanze ed Economato del settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1° del 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 rilasciare il Permesso di costruire dell'edificio, composto da n. 12 alloggi e relative pertinenze, previsto sul lotto n. 1 del Comparto P.E.E.P. n. 63 "Cittanova 2", successivamente alla stipula della convenzione per la concessione del diritto di superficie;

- di accogliere, pertanto, la proposta di pagamento del corrispettivo complessivo ancora dovuto, avanzata dalla Cooperativa Edilizia S. Matteo - Soc. Coop. a r.l., posta agli atti del Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana, al prot. n. 128580/2017, per le motivazioni espresse in narrativa;

- di applicare, ai sensi dell'art. 23 del vigente Regolamento di contabilità, in caso di ritardo nel pagamento del corrispettivo dovuto rispetto al termine contenuto nella proposta, interessi di mora pari al tasso ufficiale di riferimento BCE, aumentato di tre punti percentuali, in conformità a quanto previsto nella Determina Dirigenziale n. 421/2017, di assegnazione del lotto in oggetto, richiamata in narrativa;

- di procedere con l'iscrizione a ruolo del corrispettivo dovuto, aumentato degli interessi di mora sino a quel momento maturati, in caso di inutile decorso del termine previsto per il pagamento;

- di approvare, pertanto, il testo di convenzione da stipulare con la Cooperativa Edilizia S. Matteo - Soc. Coop. a r.l. per la concessione del diritto di superficie sul lotto n. 1, del Comparto P.E.E.P. "Cittanova 2", allegandolo parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;
- di rinviare l'accertamento delle somme da introitare alla successiva Determinazione Dirigenziale, da emanare ai sensi dell'art. 192 del D.lgs n. 267/2000;
- di subordinare la stipula della convenzione di cui sopra al pagamento degli interessi per il ritardato pagamento parziale dell'acconto ancora dovuto, calcolati dalla scadenza di n. 45 giorni dalla data di esecutività della più volte citata Determinazione Dirigenziale n. 421/2017, alla data del 5.9.2017, di presunta stipula della convenzione;
- di stabilire che alla stipula della suddetta convenzione interverrà il Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari.

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

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

L'anno duemila.....il giorno..... in Modena, nella residenza Municipale, avanti a me Dott....., sono personalmente comparsi i Signori:

..... nato/a a il, residente a, Via, n....., il/la quale interviene in legale rappresentanza del Comune di Modena, a ciò autorizzato/a ai sensi dell'art. 75 dello Statuto comunale, in esecuzione dell'art. 64 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, giuste le attribuzioni conferite Gli/Le con Disposizione del Sindaco in data, Prot. Gen. n., e in forza dei poteri a Lei/Lui attribuiti con Determinazione Dirigenziale n. del

C.F. del Comune di Modena 00221940364;

- nato a il..... residente in....., Via, n....., il quale interviene ed agisce nel presente atto esclusivamente nella sua qualità di legale rappresentante della Cooperativa Edilizia San Matteo Soc. Coop. a R. L. -, con sede in Modena, Via Paolo Borsellino, n. 129, iscritta alla di al n.....,

C.F. della Cooperativa 03007160363;

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto mediante il quale, fatte salve le seguenti premesse:

- con Determina Dirigenziale n. 1005/2012, è stato approvato il bando per la concessione del diritto di superficie su lotti edificabili compresi nei Comparti P.E.E.P. Lesignana, Marzaglia Vecchia, Marzaglia Nuova Est, Cittanova 2;
- con deliberazione 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 n. 78/2002 e n. 52/2006;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. del, immediatamente eseguibile, è stato approvato, in particolare, lo schema di convenzione da stipulare per la concessione in diritto di superficie del lotto n. 1, all'interno del Comparto PEEP n. 63, denominato "Cittanova 2", già precedentemente assegnato alla Cooperativa Edilizia San Matteo Soc. Coop. a R. L, con Determinazione Dirigenziale n. 421/2017, esecutiva il 28.3.2017;
- che in data è stata adottata la Determina Dirigenziale n. ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art.1 CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune di Modena, a mezzo come sopra, in qualità di proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, di seguito meglio descritto, ad esso pervenuto in forza di atto di cessione

volontaria in luogo di esproprio, Rep. n. 82629 del 14.3.2007, a Ministero Dott. Pompeo Nuzzolo, Segretario generale del Comune di Modena, registrato a Modena il 28.3.2007, al n. 1824 IT, ivi trascritto il 27.3.2007, al n. 6907 Part.,

CONCEDE

alla Cooperativa Edilizia San Matteo Soc. Coop. a R. L. - con sede a Modena, Via Paolo Borsellino, n. 129, di seguito, per brevità, indicata "Parte concessionaria" o "Coop. S. Matteo", nella persona del suo legale rappresentante, Sig. Maurizio Dori, che accetta, il diritto di costruire e mantenere, sul lotto di terreno individuato al successivo art.2, il complesso edilizio di cui al successivo art.5.

ART.2 INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO

L'appezzamento di terreno, oggetto della concessione di cui al presente atto, posto in Modena all'interno del Comparto P.E.E.P. n. 63 "Cittanova 2", giuste le risultanze del tipo di frazionamento Prot. n. MO0068387, approvato il 16.6.2015 dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena Territorio, risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Modena, al Foglio n. 119, mappale 653.

L'appezzamento di terreno, come sopra identificato, confina:

- a Nord con il mappale n. 570 del foglio n. 119;
- a Est con i mappali n. 467 e n. 471 del foglio n.119;
- a Sud con il mappale n. 647 del foglio n. 119;
- a Ovest con il mappale n. 634 del foglio n. 119.

Art.3 CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il corrispettivo, convenuto e accettato dalla Parte concessionaria, per la presente concessione del diritto di superficie, è fissato in complessivi Euro 347.037,64, di cui:

- Euro 133.306,26, quale corrispettivo per la concessione dell'area;
- Euro 149.669,88, quali oneri di urbanizzazione primaria;
- Euro 50.593,50, quali oneri di urbanizzazione secondaria;
- Euro 13.468,00 a titolo di recupero costi organizzativi.

Il Comune di Modena, come sopra rappresentato, attesta che Parte concessionaria ha già provveduto a versare, quali acconti del corrispettivo complessivo per la concessione del diritto di superficie sulla porzione di terreno sopra identificata, le seguenti somme:

- € 48.097,00 per area;
 - € 54.002,00 per oneri di urbanizzazione primaria;
 - € 12.146,00 per oneri di urbanizzazione secondaria;
 - € 4.320,00 a titolo di recupero costi organizzativi,
- come risulta dalla richiesta di pagamento Prot. n. 47751/2017 del Comune di Modena, debitamente quietanzate dalla competente Tesoreria in data 12.5.2017, Prot. n.11005.

la Parte concessionaria si impegna a versare, entro e non oltre il 31.12.2017, le seguenti somme:
€ 85.209,26 a saldo del corrispettivo dovuto per la concessione del diritto sull'area;
€ 95.667,88 per oneri di urbanizzazione primaria,
€ 38.447,50 per oneri di urbanizzazione secondaria,
€ 9.148,00 per recupero costi organizzativi.

In caso di ritardo nel pagamento delle somme di cui sopra entro il termine previsto, il Comune applicherà interessi di mora pari al tasso ufficiale di riferimento BCE, aumentato di tre punti percentuali; procederà altresì con la riscossione coattiva del corrispettivo dovuto, aumentato degli interessi moratori sino a quel momento maturati, mediante iscrizione a ruolo.

Si dà atto che l'IVA sul corrispettivo per la concessione dell'area non è dovuta ai sensi dell'art.36, comma 19 bis, del decreto legge 30.8.1993, n. 331, convertito, con modificazioni, dalla legge 29.10.1993, n. 427.

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

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

La concessione del diritto di superficie ha la durata di 99 (novantanove) anni con decorrenza dal 28.3.2017, data di esecutività della Determina Dirigenziale di assegnazione del lotto.

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

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

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

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

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

Art.5 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI DA REALIZZARE, TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DELL' EDIFICIO

1. La Parte concessionaria si obbliga a costruire, sull'area concessa in diritto di superficie, n.1 (uno) edificio, per complessi n. 12 (dodici) alloggi.

2. La Parte concessionaria si obbliga a realizzare le costruzioni e le opere tutte, per le quali è concesso il diritto di superficie, conformemente alla normativa urbanistica e 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) Descrizione delle opere e dei costi aggiuntivi;
 - c) Programma lavori;
 - d) Modello E1, quadro economico, contenente le indicazioni dei costi relativi alle singole componenti, comprensivo di allegati e relazioni per il riconoscimento di costi aggiuntivi;
 - 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) Prospetto delle condizioni generali.

Tali documenti sono tutti posti agli atti del Comune di Modena, ai numeri di protocollo 60458/2017 e 103510/2017.

Art.6 VARIANTI AL PROGETTO ESECUTIVO

Fermo restando l'obbligo degli adempimenti in materia di controllo dell'attività edilizia prescritti dalla vigente normativa, la Parte concessionaria potrà liberamente apportare varianti al progetto esecutivo di cui al punto n.2. del precedente art.5, che non comportino variazione della superficie vendibile complessiva, né diminuzione delle opere.

Potrà, altresì, apportare modifiche rispetto al progetto esecutivo di cui al citato punto n.2. nel rispetto degli obblighi di cui ai successivi articoli 14 e 17.

Le modifiche eccedenti tale ambito potranno essere, eccezionalmente, presentate all'Unità tecnica gestione PEEP ERP ERS, solo se preventivamente concordate e, fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso, dovranno essere recepite nei Modelli E1, E2 e E3 aggiornati, di cui all'art.17, 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.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria afferenti gli interventi edilizi previsti sul Comparto P.E.E.P. n. 63 "Cittanova 2" sono oggetto della convenzione urbanistica, Rep. n. 40137/12882 del 18.2.2016, a Ministero Notaio Avv. Ruggero Sguera, stipulata tra il Comune di Modena e la Parte Concessionaria, e del Permesso di Costruire n. 175/2015.

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

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.

Salva la possibilità di stipulare contratti preliminari di compravendita, l'alienazione a terzi degli alloggi è consentita solo ad avvenuta ultimazione dei lavori e solo previ rilascio dei relativi atti di determinazione del prezzo massimo di cessione, di cui all'art. 17 della presente convenzione, e presentazione della Segnalazione certificata di agibilità dell'edificio.

Art. 10 MUTUI IPOTECARI

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.

Art.11 SUPERFICIE VENDIBILE

La superficie vendibile complessiva dell'edificio da realizzare sul lotto concesso in diritto di superficie, come risultante dal Modello E3, è di mq. 1.346,80.

Detta superficie, alla quale è riferito il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari, è stata 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.

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

Il prezzo massimo di vendita degli alloggi, pari a Euro 1.606,03/mq. di S.V., al netto di I.V.A., riferito alla data di inizio lavori, è da intendersi quale prezzo massimo iniziale medio degli alloggi medesimi, realizzati conformemente al progetto esecutivo, di cui al precedente art.5, onnicomprensivo di ogni onere o costo concernente la consegna del fabbricato finito in ogni sua parte.

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.5, 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 e invariabile fino alla data di comunicazione ufficiale di ultimazione dei lavori, fatte salve le eventuali modifiche di cui precedente art.6.

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 (Unità tecnica gestione PEEP ERP ERS) 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 scadenziario 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 gli avvenuti versamenti degli acconti sul prezzo, qualora effettuati non a mezzo di bonifico bancario.

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, 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.17.

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

Decorsi cinque anni dalla data di ultimazione lavori il suddetto prezzo massimo sarà diminuito in base alle percentuali di deprezzamento di cui all'art.18.

Art.15 MODALITÀ PER LA STIPULA DEI CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA DEGLI ALLOGGI.

1. La 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 codice civile.

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, all'Unità tecnica gestione PEEP ERP ERS, 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. 16 CONTENUTO OBBLIGATORIO DEI CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA DEGLI ALLOGGI DA COSTRUIRE.

1. Il contratto preliminare di compravendita dell'alloggio dovrà contenere quanto richiesto a norma dall'art. 6 del D.lgs. 20.6.2005, n.122, fatta eccezione per l'indicazione di cui al comma 1, lettera g), nonché l'elenco dei vincoli contenuti al successivo art.18.

2. 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.

Art.17 MODALITÀ PER LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

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

a) la Parte concessionaria dovrà richiedere al Comune di Modena, Unità tecnica gestione PEEP ERP ERS, 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.

- b) Il Comune di Modena rilascerà la determinazione suddetta nel termine di 60 giorni dalla presentazione della richiesta.
- c) La Parte concessionaria si obbliga ad alienare le singole unità immobiliari a un prezzo non superiore a quello determinato dal Comune di Modena secondo i criteri in precedenza specificati.
- d) Negli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari dovranno essere inserite espressamente le clausole e le condizioni tutte di cui al successivo articolo 18; ai medesimi dovranno essere allegati gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione.
- e) La Parte concessionaria dovrà comunicare, a sua cura e spese, al Comune di Modena (Servizio Politiche abitative) entro 90 giorni dalla stipula, gli estremi dei rogiti di compravendita stipulati.

Art. 18 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 seguenti 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 28.3.2116, mediante convenzione stipulata tra il Comune medesimo e la Cooperativa Edilizia San Matteo Soc. Coop. a R. L., con sede a Modena, 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. Negli atti successivi al primo il Notaio avrà cura di adeguare i rinvii contenuti nella presente sezione alla nuova numerazione assunta dalle rimanenti clausole).

- 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 retrodatati in eguale misura.

Il suddetto prezzo massimo di cessione sarà diminuito applicando un coefficiente di deprezzamento determinato, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data di presentazione della Segnalazione certificata di 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).
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: "è 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.
- f) Per tutto quanto non previsto dal presente atto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

6) Sanzioni

a) – **Nullità:**

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

La parte che ha percepito cifre superiori al dovuto dovrà restituirle, rispettivamente, all'acquirente e al conduttore.

b)- Sanzioni pecuniarie:

I - Il Comune provvederà ad applicare una penale pari al 10% del prezzo massimo di cessione, calcolato alla data di accertamento della violazione, in caso di inosservanza dell'obbligo di cui alla precedente clausola n. 3), lettera b), e una penale pari al 5% del suddetto prezzo, in caso di violazione dell'obbligo di cui alla precedente clausola n. 5), lettera b).

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

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

- 7) La manutenzione delle opere e delle sistemazioni concernenti le aree di pertinenza dell'edificio è a carico dei concessionari del diritto di superficie.
- 8) L'attività di controllo circa il rispetto delle presenti clausole verrà esercitata dal Comune di Modena ai sensi degli art.li 6, 7, 8, 9 e 10 della Legge n. 241/1990, e sue successive mm. e ii., e del vigente Regolamento comunale sull'attività' e sui procedimenti amministrativi.
- 9) L'esercizio della facoltà di riscatto potrà avvenire verso un corrispettivo calcolato sulla base, non solo dei dati economico-finanziari relativi ai singoli lotti, ma altresì con riferimento al valore reale dei terreni stabilito periodicamente con deliberazione della Giunta comunale, nonché in conformità con quanto previsto dai Regolamenti comunali vigenti in materia di riscatti.

Art. 19 NORME IN MATERIA DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il canone annuo di locazione delle singole abitazioni e delle relative pertinenze non potrà essere fissato in misura superiore al 4% del prezzo massimo di cessione dell'alloggio, determinato dal Comune sulla base 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.19 bis MODALITÀ PER LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

La Parte concessionaria potrà dare in locazione le unità immobiliari costruite, previa presentazione della Segnalazione certificata di 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. 20 BENEFICIARI DEGLI ALLOGGI.

Gli alloggi di cui alla presente convenzione sono destinati a cittadini e cittadine 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 e alla data di stipula del contratto di locazione.

Dovranno essere, efficacemente e con congruo anticipo, pubblicizzati il luogo, la data e l'ora di apertura delle iscrizioni degli elenchi dei soggetti interessati all'acquisto o alla locazione degli alloggi, nonché il nominativo del soggetto proprietario e il recapito da contattare per poter acquisire informazioni in merito.

Le iscrizioni agli elenchi non potranno avvenire per via telefonica. Gli elenchi dovranno essere messi immediatamente a disposizione del Comune nella loro versione integrale, dietro semplice richiesta.

L'accertamento dei requisiti soggettivi e il controllo della correttezza nella formazione degli elenchi sarà effettuato, anche a campione, dal Comune.

La rinuncia all'acquisto o alla locazione dell'alloggio da parte del soggetto collocato negli elenchi in posizione utile, dovrà essere comunicata per iscritto, al Comune di Modena, entro e non oltre dieci giorni.

Art. 21 SANZIONI

A) - Decadenza

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

1) Inosservanza del divieto di trasferire il diritto di superficie relativo ad area non edificata o solo parzialmente edificata.

2) Inosservanza dell'obbligo di terminare i lavori entro il termine stabilito nel programma dei lavori di cui all'art.5, fatte salve eventuali proroghe autorizzate dal Comune per cause di forza maggiore.

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.

3) 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 deliberazione di Consiglio Comunale n.78 del 22.7.2002.

2. 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 realizzate. Comporta altresì la risoluzione di diritto di tutti i contratti preliminari o di compravendita eventualmente stipulati dal soggetto decaduto.

3. Il Comune concedente dichiara 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.

4. Il Comune, in caso di decadenza, verserà alla Parte concessionaria, o ai suoi aventi causa decaduti, al momento della rivendita dell'immobile a un terzo, un'indennità pari al valore

dell'edificio realizzato, 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.

5. Nel caso in cui, anteriormente alla pronuncia della decadenza, le unità immobiliari siano state oggetto di contratti preliminari di compravendita, il Comune riconosce ai terzi contraenti il 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.

6. 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 medesimo prezzo in caso di locazione a canoni superiori.

b) Nel caso in cui Parte concessionaria abbia provveduto a vendere gli immobili o a locare gli 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 all'1% del prezzo massimo di cessione calcolato, 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 dello 0,5%.

2. Nel caso in cui, in sede di determinazione del prezzo degli alloggi, si accerti l'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 5 e 6, e non sia tecnicamente possibile un adeguamento, si diminuirà detto prezzo in misura pari al minor valore conseguente, da quantificarsi da parte del Comune, e si procederà all'applicazione di una sanzione pecuniaria di pari importo. Qualora sia possibile l'adeguamento, il Comune potrà condizionare il rilascio dell'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione dei medesimi alloggi alla previa esecuzione del predetto adeguamento, ovvero, alla prestazione di fideiussione a garanzia dell'adempimento.

3. 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.

4. In caso di accertata violazione degli obblighi di cui agli art.li 15, comma 1, e 20, 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.

Art.22 VINCOLATIVITA' DELLA CONVENZIONE

Il terreno di cui alla presente convenzione, stipulata tra il Comune di Modena e la Cooperativa Edilizia San Matteo Soc. Coop. a R. L., è compreso nel piano per edilizia economica e popolare, formato ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167.

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. 23 – DISPOSIZIONI VARIE E MATERIE FISCALI

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.21;
- tutte le clausole e condizioni di cui ai precedenti articoli 4 (Durata e rinnovo del diritto di superficie) e 18 (Clausole da inserire per esteso nei successivi atti di trasferimento delle singole unità immobiliari).

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 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, ricorrendone i presupposti, nonché di ogni altra norma agevolata a riguardo.

Ai sensi dell'art.30 del T.U., approvato con D.P.R. n.380/2001, si allega al presente atto, sotto la lettera “.....”, il “Certificato di Destinazione Urbanistica” riguardante il lotto di terreno in oggetto, rilasciato in data 9.8.2017, Prot. n. 121844/2017.

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.

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.



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TRASFORMAZIONI
EDILIZIE**

OGGETTO: CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL LOTTO N. 1 NEL COMPARTO P.E.E.P. "CITTANOVA 2" ALLA COOPERATIVA EDILIZIA S. MATTEO SOC. COOP. A R.L., VERSO PAGAMENTO POSTICIPATO DEL CORRISPETTIVO DOVUTO. ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA E APPROVAZIONE DEL TESTO DI CONVENZIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1790/2017, 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, 28/08/2017

Sottoscritto dal Dirigente
(PIVETTI SUSANNA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TRASFORMAZIONI EDILIZIE**

OGGETTO: CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL LOTTO N. 1 NEL COMPARTO P.E.E.P. "CITTANOVA 2" ALLA COOPERATIVA EDILIZIA S. MATTEO SOC. COOP. A R.L., VERSO PAGAMENTO POSTICIPATO DEL CORRISPETTIVO DOVUTO. ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA E APPROVAZIONE DEL TESTO DI CONVENZIONE

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. 1790/2017.

Modena li, 29/08/2017

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



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA **Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali**

OGGETTO: CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL LOTTO N. 1 NEL COMPARTO P.E.E.P. "CITTANOVA 2" ALLA COOPERATIVA EDILIZIA S. MATTEO SOC. COOP. A R.L., VERSO PAGAMENTO POSTICIPATO DEL CORRISPETTIVO DOVUTO. ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA E APPROVAZIONE DEL TESTO DI CONVENZIONE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1790/2017, 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, 29/08/2017

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali

OGGETTO: CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL LOTTO N. 1 NEL COMPARTO P.E.E.P. "CITTANOVA 2" ALLA COOPERATIVA EDILIZIA S. MATTEO SOC. COOP. A R.L., VERSO PAGAMENTO POSTICIPATO DEL CORRISPETTIVO DOVUTO. ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA E APPROVAZIONE DEL TESTO DI CONVENZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1790/2017, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 29/08/2017

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 482 del 30/08/2017

OGGETTO : CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL LOTTO N. 1 NEL COMPARTO P.E.E.P. "CITTANOVA 2" ALLA COOPERATIVA EDILIZIA S. MATTEO SOC. COOP. A R.L., VERSO PAGAMENTO POSTICIPATO DEL CORRISPETTIVO DOVUTO. ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA E APPROVAZIONE DEL TESTO DI CONVENZIONE

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 31/08/2017 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 20/09/2017

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