

**CONVENZIONE PER GLI ALLOGGI DESTINATI ALLA
LOCAZIONE/GODIMENTO A TERMINE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici il giorno ventisei del mese di luglio.

26.7.2011

In Modena, via Scudari n. 20.

Avanti a me Dott.ssa **Anna Laura Bonafini**, Notaio in San Felice sul Panaro, iscritta al Collegio Notarile di Modena, sono presenti i signori:

Federzoni Novello, nato a Castelfranco Emilia (MO) il 24 marzo 1943, domiciliato a Castelfranco Emilia (MO) in via Giuseppe Verdi n.3;

il quale interviene al presente atto in rappresentanza legale della società:

- "**Cooperativa Edilizia CASE POPOLARI - Società Cooperativa a r.l.**", con sede in Castelfranco Emilia (MO), via Verdi n.3, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Modena 00800130361, R.E.A. di Modena: n. 186170, iscritta all'Albo delle Società Cooperative presso il Registro delle Imprese di Modena, al n. A105535 - Sezione Cooperative a mutualità prevalente di cui agli art.li 2512, 2513 e 2514 del Codice Civile - Categoria Cooperative Edilizie di Abitazione;

in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione autorizzato dallo Statuto Sociale nonché da Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 8 luglio 2011, il cui verbale in estratto in data odierna rep. n. 1522 si allega al presente atto sotto la lettera "**A**",

omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti;

- Benedetti Ing. Loris, nato a Modena (MO) il 14 agosto 1959, domiciliato a Modena (MO) in via Ventimiglia n.70;

il quale interviene al presente atto in rappresentanza legale del:

- "**COMUNE DI MODENA**", con sede in Modena (MO), via Scudari n.20, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Modena 00221940364;

e non altrimenti, quale Responsabile del Procedimento, giusti i poteri attribuiti dall'art. 74 dello Statuto del Comune di Modena ed in esecuzione dell'art. 64 del "Regolamento comunale per la disciplina dei contratti", nonché giuste le attribuzioni conferitegli con Disposizione del Sindaco in data 24 marzo 2010 P.G. n. 2010/35253, che in copia certificata conforme dal funzionario incaricato in data 14 luglio 2011 trovasi allegata sotto la lettera "B", al mio precedente atto in data odierna rep. n. 1520/847, in corso di formalità perché nei termini, e con disposizione del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, Trasporti e Mobilità Prot.n. 41848 in data 9 aprile 2010, che in copia certificata conforme dal funzionario incaricato in data 14 luglio 2011 trovasi allegata sotto la lettera "C", al mio precedente atto in data odierna rep. n. 1520/847, in corso di formalità perché nei termini, ed in attuazione della Determina del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, Trasporti e Mobilità registrata in data 11 luglio 2011 Prot. Gen. 2011/84363 PT - n.d'ordine 953, esecutiva ai sensi di legge, che in copia certificata conforme dal funzionario incaricato in data 14 luglio 2011 si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa,

premesse

- che, con delibera Consiliare n. 88 dell'8.11.2000, la Regione Emilia Romagna destinava al Programma di Riqualificazione Urbana del Comune di Modena, denominato " Fascia Ferroviaria Quadrante Nord - Comparto 'ex Mercato Bestiame' ", i finanziamenti di cui alla propria Legge n. 19/98;

- che, con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 17.6.2003, per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "ex Mercato Bestiame", il Comune di Modena ha approvato lo schema di Accordo di Programma di cui alla L.R. n. 19/98, da stipularsi tra la Regione medesima, i soggetti proprietari delle aree facenti parte del Comparto e lo stesso Comune;

- che, con deliberazione di Giunta Regionale n. 1189 del 23.6.2003, è stato approvato lo schema di Accordo di Programma di cui al precedente alinea;

- che, nel suddetto Accordo di Programma, stipulato in data 30.6.2003, è stato assegnato, dalla Regione Emilia Romagna ai Soggetti Attuatori del lotto "A" denominato "Campo Lungo", facente parte del Comparto "Ex Mercato Bestiame", un finanziamento di € 1.115.684,84 (unmilione centoquindici mila seicentoottantaquattro virgola ottantaquattro) per la realizzazione di complessivi n. 43 alloggi da destinare alla locazione/godimento a termine;

- che, dei 43 alloggi da destinare alla locazione/godimento a termine di cui sopra, n. 5 (cinque) saranno realizzati dalla "Cooperativa Edilizia CASE POPOLARI Società

Coopertiva a r.l.", su una porzione di terreno fabbricabile, sita in Comune di Modena nella fascia Modena Nord - Comparto Mercato Bestiame - denominata "Campo Lungo"-Stralcio A, riportata nel Catasto Terreni del Comune di Modena con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati di Modena, foglio 94, mappale:

- **148** area urbana di ha. 00.14.37 strada Nazionale Canaletto Sud piano T;
- che la quota parte di finanziamento regionale di spettanza della "Cooperativa Edilizia CASE POPOLARI Società Coopertiva a r.l.", verrà definitivamente determinata dal Comune di Modena in misura proporzionale alla superficie utile, relativa ai n. 5 alloggi da destinare alla locazione a termine, che sarà effettivamente realizzata;
- che la "Cooperativa Edilizia CASE POPOLARI Società Coopertiva a r.l." è titolare del Permesso di Costruire Prot. n. 1712/2008, presentato in data 27.6.2008, per la realizzazione, tra gli altri, dei n. 5 (cinque) alloggi di cui sopra, destinatari del finanziamento regionale;
- che la Regione Emilia Romagna, con propria deliberazione Consiliare n. 326 del 12.2.2002, ha approvato lo schema tipo di convenzione da utilizzarsi per l'intervento in oggetto;
- che il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 59 del 21.7.2003, ha integrato detto schema tipo con i contenuti rimessi alla discrezionalità dell'amministrazione locale;
- che la "Cooperativa Edilizia CASE POPOLARI", di seguito, per brevità, indicata "Soggetto Attuatore" o "CASE POPOLARI", intende ora convenzionarsi al fine di definire i canoni massimi di locazione/godimento da applicare agli alloggi oggetto del

presente atto;

- che, per effetto della presente convenzione, il contributo di cui all'art. 27 della L.R. n. 31/2002 viene ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 30, comma 3, della legge medesima;

- che la presente convenzione si riferisce ai documenti posti agli atti del Settore Pianificazione Territoriale, Trasporti e Mobilità, Prot. nn. 63126/2011 e 77575/2011, di seguito indicati:

- Proposta tecnico-economica dell'intervento;

- Tabella A/QE/LT "Costi e canoni degli alloggi", che si allega al presente atto sotto la lettera " C ", omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

Oggetto della convenzione

Oggetto della presente convenzione è la nuova costruzione nonché la disciplina delle facoltà di disposizione e godimento di n. 5 (cinque) alloggi, da destinare alla locazione/godimento a termine per 10 anni, in conformità e con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il terreno oggetto dell'intervento edilizio di cui sopra è pervenuto al Soggetto Attuatore

con atto di compravendita del Notaio Enrico Spagnoli di Modena in data 10.6.2008 Rep. n. 69433/16508, registrato a Modena il 17.6.2008 al n. 11648, ivi trascritto il 19.6.2008 al n.p. 12321.

ART.3

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da concedere in locazione/godimento a termine, risultanti dagli elaborati di progetto allegati al medesimo e dalla proposta tecnico-economica in premessa richiamata, dovranno essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti, nel rispetto dei requisiti prestazionali richiesti in sede di gara per la vendita, da parte del Comune di Modena, dell'area denominata "Ex Mercato Bestiame".

ART.4

Termine di ultimazione dei lavori

I lavori di costruzione, iniziati in data 30.6.2009, dovranno essere ultimati entro il termine di validità del permesso di costruire.

Il Comune potrà prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione dei lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, appositamente documentati.

ART.5

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si rinvia alla specifica disciplina contenuta nelle convenzioni urbanistiche stipulate con il

Comune di Modena in data 1.8.2008 a Ministero Notaio Dott.Enrico Spagnoli Rep. nn. 69680 e 69681.

ART. 6

Determinazione delle componenti del costo degli alloggi

Il costo complessivo di costruzione dei n. 5 alloggi oggetto di convenzionamento, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. n. 801/77, così come integrato dalla vigente normativa regionale, è costituito dalle seguenti voci:

- a) € 149.688,62 (centoquarantanovemilaseicentoottantotto virgola sessantadue), quale corrispettivo per l'acquisto dell'area, parametrato all'intervento in oggetto;
- b) € 717.476,49 (settecentodiciassettemilaquattrocentosettantasei virgola quarantanove), quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica;
- c) € 51.701,38 (cinquantunmilasettecentouno virgola trentotto), quale costo delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dal progetto delle opere medesime, depositato agli atti del Comune di Modena, al Prot. n. 3153/2004 del 6.12.2004, parametrato all'intervento in oggetto;
- d) € 13.655,70 (tredicimilaseicentocinquantacinque virgola settanta), quale onere di urbanizzazione secondaria, determinato con riferimento alla normativa regionale così come recepita dalla delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 18.2.1999;
- e) € 51.617,09 (cinquantunmilaseicentodiciassette virgola zeronove), quale maggior quota di urbanizzazione per la qualità urbana aggiuntiva, parametrato all'intervento in oggetto, determinato in sede di gara per la vendita dell'area denominata "Ex Mercato Bestiame";

f) € 826,63 (ottocentoventisei virgola sessantatre), quale costo aggiuntivo per effettuare la bonifica di amianto;

g) € 114.985,57 (centoquattordicimilanovecentoottantacinque virgola cinquantasette) per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., comunque non superiore al 11,69 % dei costi di cui alle precedenti lettere.

Il costo complessivo di costruzione relativo ai n. 5 alloggi oggetto di convenzionamento ammonta così a € 1.099.951,48 (unmilionenovantanovemilanovecentocinquantuno virgola quarantotto).

La Superficie complessiva è definita in mq. 581,44 (cinquecentoottantuno virgola quarantaquattro).

ART. 7

Costo degli alloggi

1. Il costo iniziale degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo, di cui al precedente art. 6, per la Superficie complessiva Sc, è fissato in € 1.891,77 al mq di Sc.

2. Detto costo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione o in aumento, per ciascun alloggio, in misura non superiore al 10% in funzione delle relative caratteristiche intrinseche, fermo restando il costo massimo complessivo di cui al primo comma.

3. In caso di vendita, il prezzo massimo di cessione degli alloggi oggetto del presente atto, ipotizzati in uno stato di normale conservazione, verrà determinato come segue:

- a) il costo complessivo di costruzione, determinato ai sensi del precedente art. 6, verrà aggiornato applicando gli indici ISTAT del costo di costruzione dalla data di ultimazione dei lavori;
- b) verrà aggiunto il valore documentato delle eventuali spese sostenute per gli interventi di cui alle lett. a), b) e e) dell'art. 8 della L.R. n. 31/2002, nonché per eventuali adeguamenti funzionali atti a migliorare la fruibilità e la gestione dell'alloggio apportati in corso d'opera, purché documentati e preventivamente autorizzati dal Comune;
- c) il prezzo, come sopra calcolato, verrà ridotto di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal sesto anno dopo la fine dei lavori e fino al termine di validità della presente convenzione.

ART. 8

Vincolo di destinazione

1. Gli alloggi oggetto della presente convenzione sono destinati alla locazione/godimento per un periodo minimo di 10 (dieci) anni decorrente dalla data del verbale di consegna di ciascun alloggio relativo al primo contratto di locazione o atto di assegnazione.
2. La locazione/godimento deve avvenire in regime di canone concordato ai sensi della L. n. 431/98.
3. Ogni alloggio non può rimanere vuoto per più di sei mesi, fatta salva l'autorizzazione Comunale qualora comprovati motivi giustifichino un impedimento oggettivo alla stipula del contratto di locazione/godimento

Art. 9

Requisiti soggettivi dei conduttori

I conduttori degli alloggi destinati alla locazione/godimento a termine devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia agevolata.

I requisiti soggettivi sopraindicati dovranno essere posseduti alla data di stipula del contratto di locazione/godimento, debitamente registrato.

Ai sensi del numero 3), Allegato E, alla deliberazione di C. R. 21.12.2000, n. 133, l'accertamento dei requisiti soggettivi è effettuato dal Comune, anche a campione, previa dichiarazione che il futuro conduttore/assegnatario dovrà rendere in un unico atto di notorietà, o dichiarazione sostitutiva di atto notorio, da redigersi su apposito modello predisposto dalla Regione Emilia Romagna.

Art. 10

Canone di locazione/godimento degli alloggi e revisione periodica.

1. Il canone annuo iniziale di locazione/godimento di ciascun alloggio e delle relative pertinenze è calcolato ai sensi dell'art.2, comma 3, della L. n. 431/1998, con una riduzione del 22% (ventidue per cento).
2. Decorso il periodo di vigenza del vincolo di destinazione alla locazione/godimento a termine, detto canone dovrà essere determinato secondo quanto stabilito dagli accordi territoriali, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998.
3. Il proprietario potrà comunque pattuire canoni di locazione/godimento in misura inferiore a quella risultante dall'applicazione dei commi precedenti.
4. Detto canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla

legge a carico del conduttore.

5. L'aggiornamento del canone di locazione /godimento dovrà avvenire con le modalità previste dagli accordi territoriali per i contratti in regime di canone concordato.

6. I dati relativi alla Superficie complessiva Sc degli alloggi e delle relative pertinenze sono riportati nella tabella A/QE/LT, allegato sub " C " al presente atto, che indica, per ogni singola unità immobiliare destinata alla locazione/godimento, il relativo costo, il canone determinato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n.431/98, e il canone da applicare ai sensi del primo comma. Detta tabella potrà essere aggiornata a seguito di varianti progettuali in corso d'opera e/o finale, e trasmessa in via definitiva al Comune che la riceverà con apposito atto prima della consegna degli alloggi.

7. Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

Art. 11

Ulteriori obblighi delle parti contrattuali durante il periodo di vigenza del vincolo di destinazione alla locazione/godimento

Gli alloggi dovranno essere occupati in modo continuativo e direttamente dal conduttore/assegnatario e dal suo nucleo familiare a pena di risoluzione del contratto.

In caso di morte del conduttore/assegnatario, il contratto di locazione/godimento si trasferirà al coniuge e agli altri familiari con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legge in materia di locazione ad uso abitativo.

Nel caso in cui, durante la vigenza del vincolo di destinazione alla locazione/godimento,

un'abitazione si rendesse disponibile per recesso del conduttore o per risoluzione del contratto per sua colpa, il locatore dovrà sostituire il conduttore con altro in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata in vigore, stipulando un contratto di durata uguale al periodo di tempo residuo; tale obbligo potrà non essere osservato qualora il periodo di tempo residuo sia inferiore a sei mesi e il proprietario comunichi al Comune la sua intenzione di alienare l'abitazione ovvero di concederla in locazione/godimento ai sensi del successivo art. 12.

Il contratto di locazione/godimento dovrà disciplinare i casi di inadempienza o di recesso del conduttore/assegnatario o di revoca dell'assegnazione.

Art. 12

Norme per il periodo successivo alla vigenza del vincolo di destinazione alla locazione/godimento

Allo scadere della vigenza del vincolo di destinazione alla locazione/godimento il contratto è risolto di diritto. I proprietari dell'alloggio potranno:

- 1) stipulare nuovi contratti di locazione/godimento in regime di canone concordato, determinato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998;
- 2) vendere i singoli alloggi ad un prezzo non superiore a quello massimo determinato dal Comune di Modena in base alla presente convenzione e con le modalità di cui al successivo art. 15, riconoscendo al conduttore/assegnatario il diritto di prelazione.

Art. 13

Modalità per la locazione/godimento degli alloggi

1. I proprietari dovranno dare in locazione/godimento le unità immobiliari oggetto della presente convenzione alle seguenti condizioni:

a) richiedere al Comune di Modena la determinazione del canone massimo di locazione, comunicando contestualmente le generalità del futuro conduttore/assegnatario;

b) allegare al contratto di locazione/godimento la determinazione del canone massimo di locazione rilasciata ai sensi della precedente lettera a);

c) consegnare al Comune di Modena copia del contratto di locazione/godimento stipulato.

2. E' vietata la sublocazione.

Art. 14

Vendita degli alloggi destinati alla locazione/godimento.

Per tutto il periodo di destinazione alla locazione/godimento a termine gli alloggi di cui alla presente convenzione potranno essere venduti solo per blocchi unitari (es.: un intero vano scale o corpo di edificio) ovvero nel loro complesso, con esclusione delle vendite frazionate, a condizione che venga garantita la prosecuzione dei contratti di locazione/godimento in essere fino a scadenza.

Art. 15

Modalità per la cessione degli alloggi.

Le unità immobiliari oggetto della presente convenzione dovranno essere alienate nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

a) Il proprietario dovrà chiedere al Comune di Modena la determinazione del prezzo massimo di cessione, consegnando:

1. copia delle planimetrie sulla cui base è stato rilasciato il permesso di costruire, riportanti la superficie complessiva delle varie unità immobiliari e relative pertinenze;
2. il modello "Calcolo delle superfici", recante l'indicazione della superficie complessiva dell'alloggio e relative pertinenze;
3. Modello "PICA e Canoni", recante l'indicazione del prezzo di cessione dell'alloggio e il relativo canone di locazione/godimento;
4. documentazione comprovante le spese eventualmente sostenute ai sensi del precedente art 7, comma 3, lettera b).

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

- b) Il proprietario 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) Nei rogiti di compravendita del complesso unitario degli alloggi destinati alla locazione/godimento a termine dovranno essere inserite espressamente le clausole e le condizioni tutte di cui agli articoli dal n.6 al n. 16 e di cui all'art. 18, commi 1, 4, 5 e 6;
- d) Decorso il periodo di destinazione alla locazione/godimento a termine, nei rogiti di compravendita delle singole unità immobiliari dovranno essere inserite espressamente le clausole e le condizioni tutte di cui agli articoli 7 comma 3, escluse le parole: "il costo complessivo di costruzione, determinato ai sensi del precedente art. 6,"; 10, commi 2, 3, 4, 5 e 7; 13; 15, esclusi i nn.1, 2 e 3 della lettera a) e la lettera c); 16 e 18, commi 1, 4 e 5;

massimo di cessione.

f) Il proprietario dovrà consegnare al Comune di Modena, a sua cura e spese, copia dei rogiti di compravendita.

Art. 16

Durata della convenzione.

La convenzione vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa contenuti per la durata di anni 20 dalla data della stipula.

Art. 17

Trascrizione della convenzione.

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche devono essere trascritte nei registri immobiliari a spese del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa.

Art. 18

Controlli e sanzioni.

1. L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza del Comune di Modena.
2. L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.
3. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto Attuatore il contributo di cui all'art. 27 della L.R. n. 31/2002, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo, maggiorato del 20% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione/godimento, nel corso del periodo di validità della presente convenzione, è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 8, comma 5, della legge 28.1.1977, n. 10 e ss.mm. (ora art. 31, comma 4, della L.R. 31/2002).

5. Fatto salvo quanto stabilito al precedente comma 4, l' inadempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione comporterà, a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa, l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al 10% del prezzo di cessione convenzionale dell'alloggio, aggiornato alla data della violazione.

6. La violazione degli obblighi derivanti dal vincolo di destinazione alla locazione/godimento comporterà, altresì, la restituzione del contributo concesso dalla Regione, citato in premessa, maggiorato degli interessi legali dal momento dell'erogazione alla sua restituzione, oltre a una penale pari al 10 % (dieci per cento) della somma così calcolata.

Del presente atto io Notaio ho dato lettura ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, qui lo sottoscrivono con me Notaio alle ore undici e minuti cinquanta.

Consta di cinque fogli, dattiloscritti da persona di mia fiducia e completati di mia mano su sedici pagine e sin qui della diciassettesima.

F.to Loris Benedetti

" " Novello Federzoni

" " Anna Laura Bonafini Notaio - impronta del sigillo

