

Repertorio n. 46665/16263

Convenzione Ambito Motta Sud Settore 1 - Lotto 3 ai sensi dell'art.33 della L.R. 15/2013 - Edilizia Convenzionata

COMUNE DI FIORANO MODENESE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno diciotto del mese di aprile,
18/4/2024

in Modena nel mio studio in Via Rizzotto n. 90,
innanzi a me dr. Aldo Barbati, Notaio in Modena, iscritto nel Ruolo del
Distretto Notarile di Modena, sono presenti i signori:

PRAMPOLINI ANDREA nato a Modena il 9 novembre 1975, domiciliato
per la carica presso la sede dell'infranominanda società,

il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma in
nome, per conto e rappresentanza, nella sua qualità di Direttore Generale
e procuratore speciale, della

**"ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA
DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA"** con sede in Modena, Via

Nonantolana n.520, iscritta nel Registro delle Imprese di Modena con il
numero di iscrizione e codice fiscale 00671780369, ed iscritta all'albo
delle Società Cooperative con il numero A103849, Sezione Cooperative
a mutualità prevalente di cui agli artt.2512, 2513 e 2514 del Codice
Civile - Categoria Cooperative Edilizie di Abitazione,

a quanto infra autorizzato da procura rilasciata dal Presidente del
Consiglio di Amministrazione sig.a Simona Arletti nata a Modena il 9
giugno 1965, debitamente autorizzata da delibera del Consiglio di
Amministrazione in data 3 luglio 2023, e ricevuta dal Notaio M.Caffarri
in data 5 luglio 2023 rep.n.56102/25400 reg.ta a Modena il 14 luglio
2023 al n.17769 serie 1T, della quale si omette l'allegazione ai sensi
dell'art.36, comma 5 ter del D.L. 179/2012 convertito in Legge 17 dicembre
2012, n.221, che ha modificato l'art.51 della Legge Notarile,
essendo stata la stessa regolarmente depositata e trascritta presso il
Registro delle Imprese di Modena in data 14 luglio 2023,
che nel corso dell'atto sarà chiamata anche brevemente "Cooperativa"
e/o "soggetto attuatore";

SCARAVONATI CRISTINA nata a Cremona il 20 settembre 1966,
domiciliata per la carica presso la sede dell'infranominando Ente,
la quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente
nella sua qualità di Dirigente del Settore III° Pianificazione e Gestione
del Territorio, e quindi in nome, per conto e rappresentanza del

"COMUNE DI FIORANO MODENESE" con sede in Fiorano
Modenese, Piazza Ciro Menotti n. 1, codice fiscale 84001590367,

indirizzo PEC: comunefiorano@cert.fiorano.it,

tale nominata con Decreto del Sindaco n.6 in data 11 marzo 2022, che
trovasi allegato ad altro mio atto in data 13 giugno 2023
rep.n.46333/16031 reg.to a Modena il 20 giugno 2023 al n.15314 ed
ivi trascritto il 21 giugno 2023 ai part.n.ri 13185, 13186, 13187, 13188
e 13189, e che interviene in esecuzione della determinazione n.187
del 14 aprile 2024 del dirigente del Settore, comprensiva dell'allegato
schema di convenzione che costituiscono sin dall'origine un unico
documento, e che si allega al presente atto sotto le lettere "A", per la

Registrato a MODENA

il 08/05/2024

al n. 11486

Serie 1T

Euro 435,00

Trascritto a MODENA

il 08/05/2024

Part. N 10016

Gen. N 13356

quale è stata riconosciuta la regolarità e correttezza amministrativa a norma dell'art.147 bis del D.Lgs.267/2000, con dichiarazione di regolarità contabile rilasciata dal dirigente del Settore Area Gestione Risorse Finanziarie in data 15 aprile 2024 che si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**,

di seguito per brevità anche denominato **"Comune"**.

I medesimi Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO

- che il P.O.C. (Piano Operativo Comunale) del Comune di Fiorano Modenese ricomprende l'area classificata in ambito per trasformazione urbanistica denominato "MOTTA SUD", Ar.2h Settore 1 (EST), posta in Comune di FIORANO MODENESE, Via Statale, attualmente identificata nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 17, mappali 451, 452, 498, 499, 500, 501, 502 e 503 come da frazionamento del 31 ottobre 2019;
- che relativamente a detto ambito è stato approvato un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata regolato dalla convenzione per la realizzazione della lottizzazione denominata "MOTTA SUD" stipulata con atto a ministero del Notaio G.Dallari 22 maggio 2008 rep.n.114876/33576 reg.to a Sassuolo il 9 giugno 2008 al n.1996 Serie1T e trascritto a Modena il 10 giugno 2008 al part.n.11641, e che, a seguito di successive varianti al POC, sono stati stipulati atti integrativi e modificativi a ministero del Notaio G.Dallari in data 17 dicembre 2012 rep.n.120447/37376 reg.to a Sassuolo il 7 gennaio 2013 al n.26 Serie 1T e trascritto a Modena il 10 gennaio 2013 al part.n.391, a ministero del medesimo Notaio in data 30 novembre 2015 rep.n.123222/38997 reg.to a Sassuolo il 4 dicembre 2015 al n.19154 e trascritto il 10 gennaio 2015 al part.n.548, e a ministero del Notaio E.Staderini del 14 giugno 2019 rep.n.25474/10800 reg.to a Modena il 24 giugno 2019 al n.793 Serie 1T e trascritto il 25 giugno 2019 al part.n.12373;
- che il PUA vigente prevede la possibilità di realizzare mq.2.495 (duemilaquattrocentonovantacinque) di S.C. in edilizia convenzionata nel Lotto 3 (mappale 498), mq.4.432 (quattromilaquattrocentotrentadue) di S.C. in edilizia libera nel Lotto 4 (mappale 501), mq.4.432 (quattromilaquattrocentotrentadue) di S.C. in edilizia libera nel Lotto 5 (mappale 500) e mq.1.108 (millecentootto) di S.C. in edilizia libera nel Lotto 6 (mappale 499);
- che l'intervento di edilizia convenzionata, come previsto dalle norme di POC e PUA vigenti, ed oggetto della presente convenzione, sarà realizzato sull'area distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese al foglio 17 mappale 498, identificata come sopra riportato come Lotto 3;
- che Abitcoop è proprietaria della area suddetta in virtù dell'atto di cessione a mio ministero in data 18 dicembre 2019 Repertorio n. 44409/14718 reg.to a Modena in data 8 gennaio 2020 al n.331 ed ivi trascritto il 9 gennaio 2020 al part.n.455;
- che col sopracitato atto, in attuazione della delibera Giunta Comunale n.133 del 12 dicembre 2019, sono state cedute al Comune di Fiora-

no Modenese le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che Abitcoop si è impegnata a realizzare;
tutto ciò premesso, tra le parti, come sopra costituite,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

Oggetto della convenzione

L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di n. 27 (ventisette) alloggi, da assegnare in proprietà e affitto/godimento temporaneo convenzionati e da realizzarsi su area ubicata tra Via Statale e Via Magenta identificata catastalmente come in premessa.

La presente convenzione norma le modalità tecnico economiche attuative della superficie convenzionata. Gli strumenti urbanistici in vigore prevedono un massimo di 2.495 (duemilaquattrocentonovantacinque) mq di superficie convenzionata realizzabile di cui

a) minimo 30% (trenta per cento) destinato all'affitto/ godimento temporaneo, pari a mq 748,5 (settecentoquarantotto virgola cinque);
b) massimo 70% (settanta per cento) destinato alla vendita convenzionata, pari a mq.1746,5 (millesettecentoquarantasei virgola cinque).

Gli alloggi riservati alla locazione saranno destinati a tale scopo per un periodo non inferiore a anni 10 (dieci). Allo scadere di tale periodo il soggetto attuatore si riserva l'assegnazione in proprietà di tali alloggi in conformità al successivo art.9 e garantisce il diritto di prelazione all'inquilino.

ART.3

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici dovranno essere conformi alle norme di attuazione del piano particolareggiato citato in premessa e dei titoli edilizi rilasciati.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici previsti dalle norme vigenti alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Gli alloggi dovranno essere inoltre realizzati conformemente agli elaborati di cui al permesso di costruire rilasciato il 27 giugno 2019 prot. n.13238 prat. edilizia 2019-0186 e della successiva SCIA in variante registrata allo SUE con il n.2021/0679 prot.n.28814 del 24 dicembre 2021, e nel rispetto della seguente documentazione tecnica già acquisita agli atti del Comune:

1. Descrizione delle opere;
2. Quadro Economico dell'intervento Mod. E1;
3. Prospetto dei prezzi unitari ed a corpo delle singole unità immobiliari Mod E2 con indicazione delle unità destinate all'affitto-godimento temporaneo (30% superficie complessiva);
4. Prospetto per il calcolo delle superfici vendibili Mod. E3;
5. Condizioni generali di assegnazione;
6. Programma dei lavori presunto.

I documenti debitamente firmati dal tecnico comunale per il visto di

conformità e dal soggetto attuatore per accettazione, sono depositati agli atti del Comune - ufficio urbanistica, a mezzo posta elettronica certificata, affinché le parti possano farvi espresso riferimento.

ART.4

Termine di ultimazione dei lavori

I lavori per la realizzazione delle unità abitative dovranno terminare entro i termini di validità del titolo edilizio già rilasciato e precedentemente riportato all'art. 3, ai sensi delle norme vigenti.

Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione dei lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, appositamente documentati, indipendenti dalla volontà dell'attuatore.

ART.5

Urbanizzazioni primarie e secondarie

Si rinvia alla specifica disciplina contenuta negli atti stipulati con il Comune di Fiorano Modenese citati in premessa e relativi permesso di costruire presentato il 21 giugno 2019 prot. n. 12833.

ART.6

Norme per l'alienazione degli alloggi

Il Soggetto attuatore potrà assegnare in proprietà gli alloggi costruiti, solamente alle seguenti condizioni:

A) Gli alloggi destinati alla proprietà convenzionata [di cui art 2 lettera a)] possono essere assegnati in proprietà a chiunque, in qualsiasi momento. Il Comune di Fiorano Modenese, in accordo con l'attuatore, si riserva di indicare all'attuatore criteri di priorità nella scelta degli assegnatari. Il Comune si impegna a comunicare entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione della presente, i criteri suddetti che saranno alla base del bando principale di assegnazione degli alloggi. Diversamente l'attuatore procederà secondo le modalità previste dal regolamento di assegnazione della cooperativa.

B) Il prezzo di assegnazione e le modalità di pagamento dovranno essere determinati secondo i criteri specificati al successivo art. 7.

C) All'atto di assegnazione in proprietà dovranno essere allegati copie della planimetria catastale dell'alloggio, e dovrà essere consegnata alla parte assegnataria copia della presente convenzione, con gli estremi di trascrizione all'Ufficio del Territorio competente.

D) Il Soggetto attuatore dovrà osservare le prescrizioni di cui al successivo art. 8.

E) Il Soggetto attuatore dovrà inoltrare previamente agli uffici comunali competenti apposito calcolo di determinazione del prezzo massimo di assegnazione dell'alloggio come da articoli successivi, che dovrà essere allegato al rogito di vendita.

F) Il Soggetto attuatore dovrà depositare a sua cura copia del contratto, possibilmente entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, presso gli uffici comunali competenti, che provvederanno ad accertare che il prezzo di assegnazione sia stato regolarmente applicato.

ART. 7

Prezzo di cessione degli alloggi / Assegnazione in proprietà

a) Il prezzo massimo di assegnazione in proprietà degli alloggi predetti, riferito alla data di inizio dei lavori, non potrà essere superiore ad euro 2.455 (duemilaquattrocentocinquanta) al metro quadrato di

superficie vendibile, calcolata in base alle seguenti componenti:

- superficie netta di calpestio degli alloggi, relative murature esterne, tramezzature e scale interne private: 100% (cento per cento);
- divisorie fra alloggi e fra questi ed eventuali parti comuni: 50% (cinquanta per cento);
- balconi a mensola, terrazzi, porticati esclusivi al piano terra (al lordo dei muri): 50% (cinquanta per cento);
- logge pertinenti l'alloggio, 100% (cento per cento);
- autorimesse e cantine (al lordo dei muri): 50% (cinquanta per cento);
- posti auto esclusivi: 25% (venticinque per cento);
- soffitte o parti di soffitte (al lordo dei muri), aventi altezza media maggiore o uguale a 1,25 (uno virgola venticinque) ml: 30% (trenta per cento);
- soffitte o parti di soffitte (al lordo dei muri), aventi altezza media maggiore o uguale a 1,80 (uno virgola ottanta) ml: 50% (cinquanta per cento);
- giardini o aree esclusive recintate: 10% (dieci per cento).

Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 5% (cinque per cento) dello stesso, in funzione delle caratteristiche degli alloggi quali ad esempio piano, orientamento, affaccio, fermo restando che il ricavo complessivo deve essere dato dal predetto prezzo al m² di SV (superficie vendibile) per il totale della Superficie Vendibile degli alloggi da assegnare in proprietà convenzionata.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla loro consegna e comunque fino all'atto definitivo di assegnazione in proprietà.

Il prezzo è riferito alle caratteristiche tecniche di cui alla suddetta documentazione.

Eventuali miglioramenti eseguiti a richiesta dell'assegnatario, saranno conteggiati a parte e specificamente indicati con il relativo costo nell'atto di assegnazione dell'alloggio.

b) Il prezzo di assegnazione dell'alloggio dal momento della stipulazione della convenzione fino alla ultimazione dei lavori, sarà fisso ed invariabile, salvo quanto indicato al punto d).

c) Il Soggetto Attuatore applica, nella assegnazione degli alloggi, modalità e tempi di pagamento non inferiori ai seguenti (salvo migliori condizioni di favore agli acquirenti/assegnatari):

- 10% (dieci per cento) del prezzo al momento della prenotazione dell'alloggio;
- 20% (venti per cento) del prezzo all'inizio dei lavori, comunicato all'ufficio tecnico competente;
- 40% (quaranta per cento) al completamento della copertura;
- 25% (venticinque per cento) alla fine dei lavori, comunicata all'ufficio tecnico competente;
- 5% (cinque per cento), oltre alle somme corrispondenti agli eventuali oneri finanziari come calcolati al successivo punto d), al momento della consegna dell'alloggio se prima del rogito.

In caso di differito pagamento di una o più rate rispetto alla cronologia predeterminata di cui al punto c) precedente, agli assegnatari in pro-

dei singoli alloggi, nonché i relativi conteggi dimostrativi degli interessi passivi e del costo di eventuali opere di miglioria richieste dall'acquirente ed eseguite dalla concessionaria.

ART. 9

Locazione/ Assegnazione in godimento

Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 10, per la locazione/godimento, gli assegnatari in proprietà potranno concedere in locazione gli alloggi di edilizia convenzionata di cui all'art.2 lettera b), non prima di cinque anni dalla data del rogito e solamente alle seguenti condizioni:

a) la cessione in locazione dovrà avvenire solo per gravi e comprovati motivi quali ad esempio: trasferimento in altra città, spostamento attività lavorativa in altro comune non contermine, variazione delle condizioni familiari e dello stato di famiglia ecc.;

b) il canone di locazione annuo non potrà essere fissato in misura superiore al 4% dell'importo come determinato al precedente art.7, (prezzo massimo di vendita); detto canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore/assegnatario in godimento;

c) sia depositata a sua cura copia del contratto presso gli uffici comunali, Servizio Edilizia, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula;

d) sia consegnata al conduttore/assegnatario in affitto/godimento la documentazione indicata all'art. 6, lettera c), corredata della certificazione d'accertamento del canone di locazione convenzionato di cui alla lettera b) del presente articolo.

Le suddette condizioni dovranno essere osservate anche in caso di sublocazione ove consentita.

Per quanto non espressamente qui disciplinato dovranno comunque essere osservate le norme vigenti al momento, in materia di locazioni e sublocazioni.

ART. 10

Alloggi in locazione /godimento riservati a utenti con caratteristiche indicate dal comune

Gli alloggi di cui all'art.2 lettera a) saranno destinati in via prioritaria ad assegnatari aventi criteri soggettivi che il Comune si impegna a comunicare entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione della presente, e che saranno alla base di apposito bando di assegnazione degli alloggi. Tali alloggi avranno un canone annuo da calcolarsi come il minimo tra i seguenti parametri :

- il 2,6% (due virgola sei per cento) del prezzo massimo di assegnazione come precedentemente calcolato;
- il valore previsto dai patti territoriali se aggiornato dopo la stipula della presente convenzione.

Detto canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore/assegnatario in godimento.

Tale vincolo di locazione avrà una durata di anni 10 (dieci) a partire dalla data di fine lavori. In caso di alienazione al termine di tale periodo, il conduttore avrà la prelazione sull'acquisto.

ART.11

Possesso dell'area e 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 (venti) dalla data di stipula.

ART. 12 Sanzioni

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente.

La risoluzione di diritto della presente convenzione sarà dichiarata dal Comune nei seguenti casi:

- a) inosservanza delle modalità costruttive di cui all'art.3;
- b) inosservanza dei termini finali o dei termini finali prorogati previsti all'art.4;
- c) inosservanza dei criteri per la determinazione dei prezzi di vendita (art.7) e dei canoni di locazione (art.9, lettera a);
- d) inosservanza delle condizioni di cui all'art. 6;
- e) inosservanza delle altre condizioni di cui all'art. 9;
- f) annullamento o decadenza del permesso di costruire.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione, per colpa del soggetto attuatore, il contributo con riferimento all'art.16 del testo unico edilizia, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato relativo alla quota del costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia) a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

Nell'ipotesi di cui alla lettera b), l'inosservanza dei termini ivi previsti, salvo proroghe (e qualora il Comune ritenga di non dichiarare la decadenza dalla concessione), determina l'obbligo del soggetto attuatore di pagare una penale pari all'1% (uno per cento) della quota di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia) dell'importo determinato al momento della violazione, per ogni mese o frazione di mese di ritardo.

Nelle ipotesi di cui ai punti a), c), d), e), f), il Comune potrà, in alternativa alla risoluzione della presente convenzione, applicare una sanzione pecuniaria; tale sanzione sarà pari ad una somma da 5 (cinque) a 10 (dieci) volte la differenza di prezzo e di canone, riferita in quest'ultimo caso alla intera durata del contratto di locazione, nella fattispecie di cui al punto c) e ad una somma non inferiore all'1% (uno per cento) e non superiore al 5% (cinque per cento) del prezzo attuale dell'immobile nella fattispecie di cui alle lettere d) ed e).

Nell'ipotesi di cui al punto a), la sanzione pecuniaria sarà pari al valore dell'alloggio, determinata con le modalità di cui all'art.7 (prezzo di cessione degli alloggi).

In caso di annullamento o decadenza di cui al punto f), e conseguente risoluzione della presente convenzione, il Comune potrà applicare una sanzione pecuniaria fino al 20% (venti per cento) del prezzo di cessione convenzionale dell'alloggio, aggiornato alla data della violazione.

Tutte le sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo, potranno essere riscosse coattivamente, con la procedura di legge.

ART. 13

Capacità a contrattare con la P.A.

Il Signor Andrea Prampolini, legale rappresentante e procuratore speciale della Cooperativa, in qualità di Soggetto Attuatore dichiara di non trovarsi nei casi d'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

ART. 14

Trascrizione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni e modifiche, dovrà essere trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale competente - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a spese del soggetto attuatore.

ART. 15

Spese

Le parti chiedono per il presente atto la esenzione dal bollo espressamente prevista dalla legge, in particolare articolo 66, comma 6 bis e 6 ter del D.L.30.8.1993 n.331 convertito dalla Legge 29.10.1993 n.427, trattandosi di atto relativo ad operazione prevista dal vigente statuto sociale della Cooperativa.

Le spese e le competenze inerenti la stipula della convenzione e conseguenti, sono a carico del Soggetto attuatore.

I comparenti mi hanno espressamente dispensato dalla lettura degli allegati, avendone esatta conoscenza per averne preso visione prima d'ora.

Ed io notaio, richiesto, ho ricevuto il presente atto scritto per la maggior parte da persona di mia fiducia ed in parte minore da me manoscritto su cinque fogli, per facciate diciassette e sin qui della diciottesima e l'ho letto ai signori comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio a norma di Legge, alle ore 10,30.

F.to: Andrea Prampolini

F.to: Cristina Scaravonati

F.to: Aldo Barbati notaio



ATTO DETERMINATIVO N. 187 DEL 14/04/2024

SETTORE 3 - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTE

**OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE AMBITO MOTTA SUD
SETTORE 1 – LOTTO 3, AI SENSI DELL'ART. 33 DELLA L.R. 15/2013 -
EDILIZIA CONVENZIONATA. DETERMINA A CONTRARRE.**

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE

- Con Del. C.C. n. 27 del 19 marzo 2008 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per la realizzazione della trasformazione urbanistica denominata "MOTTA SUD", sull'area identificata nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 17, mappali 451, 452, 498, 499, 500, 501, 502 e 503;
- In data 22 maggio 2008 è stata stipulata la convenzione urbanistica attuativa, Dott. G. Dallari Notaio in Sassuolo, Rep.n.114876/33576, successivamente integrativa e modificata in data 17 dicembre 2012 Dott. G. Dallari rep.n.120447/37376,
- Che in data 24 novembre 2015 con Del. C.C. n.112 è stata approvata variante al POC con valore di il PUA, la cui convenzione è stata sottoscritta in data 30 novembre 2015, Dott. G. Dallari, rep.n.123222/38997 e modificata in data 14 giugno 2019, Dott. E. Staderini Notaio a Modena, rep.n.25474/10800;
- che il Piano Particolareggiato sopra citato prevede l'edificazione nel lotto identificato al Fg. 17 mappale 498 (Lotto 3) di mq. 2.495 di S.C. in edilizia da convenzionata ai sensi dell'art. 33 della L.R.15/2013, da destinarsi nella misura:
 - a) minima del 30%, all'affitto, pari a mq 748,5
 - b) massima del 70%, alla vendita convenzionata, pari a 1746,5 mq;
- che Abitcoop - Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena - Soc. Coop.va è proprietaria dell'area suddetta in virtù dell'atto di cessione a ministero del Notaio Aldo Barbatì 18/12/2019 Repertorio n. 44409/14718 e in data 27.06.2019 ha depositato presso il Comune di Fiorano Modenese Permesso di

Costruire 2019/0186 per la nuova costruzione di n° 27 alloggi di edilizia convenzionata da realizzarsi sul medesimo lotto secondo i criteri sopra riportati;

RICHIAMATA la Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 14/03/2024 di approvazione dello "schema di convenzione Ambito Motta Sud Settore 1 – Lotto 3 ai sensi dell'art.33 della L.R. 15/2013 - Edilizia Convenzionata" che norma le modalità tecnico economiche attuative della superficie convenzionata; in relazione all'intervento di cui al PdC depositato agli atti del Comune in data 27/06/2019 con prot. 13238 del 27/06/2019, prat. 2019/0186;

VISTA la bozza di atto di convenzione che si allega alla presente, pervenuta da dott. Aldo Barbati Notaio in Modena in data 10/04/2024 a farne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO il testo di convenzione conforme ai contenuti dell'atto approvato con la delibera di Giunta Comunale sopra citata;

VISTO il decreto del Sindaco n. 6 del 11/03/2022 relativo alla nomina del Dirigente del settore III "Pianificazione e Gestione del Territorio" del Comune di Fiorano Modenese;

DATO ATTO della regolarità e della sostanziale correttezza amministrativa del presente atto a norma dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

VISTI:

- L. R. 15/2013;
- DPR 380/2001;
- D.Lgs.267/2000;
- lo Statuto del Comune ed i Regolamenti gestionali;

Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

1. **DI CONSIDERARE** quanto precede quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della L. 241/1990 e ss.mm;

2. **DI APPROVARE** il testo di convenzione da sottoscrivere con Abitcoop - Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena - Soc. Coop.va, allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, pervenuto dal Dott. Aldo Barbati Notaio in Modena in quanto conforme nei contenuti al testo di convenzione approvato con Del. G.C. n. 31 del 14/03/2024;
3. **DI DARE ATTO** che alla sottoscrizione parteciperà il Dirigente del Settore 3 Pianificazione e gestione del Territorio, come da mandato stabilito con Del. G.C. n. 31 del 14/03/2024, dando mandato allo stesso di inserire nella convenzione, qualora si rendesse necessario, fatta salva la sostanza della stessa così come risulta configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio medesimo, curando altresì la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti;
4. **DI DARE ATTO** che le spese relative alla sottoscrizione dell'atto sono a carico di Abitcoop - Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena - Soc. Coop.va;
5. **DI ACCERTARE**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'articolo 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
6. **DI DARE ATTO** che la presente determinazione, trasmessa al Servizio Finanziario per gli adempimenti di cui al comma 4 dell'art. 151 del D. Lgs. 267/2000, ha efficacia immediata dal momento dell'acquisizione dell'attestazione di copertura finanziaria e viene pubblicata sull'Albo Pretorio ai fini della generale conoscenza;
7. **DI PUBBLICARE**, ai sensi del D.Lgs. 33 del 14/03/2013, i dati richiesti nell'home page del profilo del committente alla sezione "Amministrazione trasparente".

- di impegnare la spesa / accertare l'entrata risultanti dal presente atto come da tabella allegata:

E/U	FPV	Importo (€)	Voce di bilancio	Anno	Impegno	Descrizione Fornitore/Cliente	C.I.G.

IL DIRIGENTE
Cristina Scaravonati / INFOCERT SPA
Atto sottoscritto digitalmente

**CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO
(art.23, comma 2-bis, D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82
successive modifiche ed integrazioni)**

Certifico io sottoscritto dott. Aldo Barbati, notaio in Modena iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena che il presente documento composto di quattro pagine, è la riproduzione in formato cartaceo del documento contenuto su supporto informatico e sottoscritto dalla signora CRISTINA SCARAVONATI con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il software di firma e-Sign realizzato da Notartel per il Consiglio Nazionale del Notariato ove risulta la vigenza (dal 14.3.2022 al 14.3.2025) del certificato di detta firma digitale rilasciato da INFOCERTA SPA, in data 14.4.2024 alle ore 00:00:00 (CRL. n.3260676 emessa in data 15.4.2024 alle ore 11:30:00).

Modena, nel mio studio in Via Rizzotto n. 90, il giorno quindici aprile duemilaventiquattro.

Aldo Barbati





Repertorio n.

**Convenzione Ambito Motta Sud Settore 1 - Lotto 3 ai sensi
dell'art.33 della L.R. 15/2013 - Edilizia Convenzionata
COMUNE DI FIORANO MODENESE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno diciotto del mese di aprile,

in Modena nel mio studio in Via Rizzotto n. 90,

innanzi a me dr. Aldo Barbati, Notaio in Modena, iscritto nel Ruolo del
Distretto Notarile di Modena, sono presenti i signori:

PRAMPOLINI ANDREA nato a Modena il 9 novembre 1975, domicilia-
to per la carica presso la sede dell'infranominanda società,

il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma in
nome, per conto e rappresentanza, nella sua qualità di Direttore Gene-
rale e procuratore speciale, della

**"ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA
DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA"** con sede in Modena, Via

Nonantolana n.520, iscritta nel Registro delle Imprese di Modena con il
numero di iscrizione e codice fiscale 00671780369, ed iscritta all'albo
delle Società Cooperative con il numero A103849, Sezione Cooperati-
ve a mutualità prevalente di cui agli artt.2512, 2513 e 2514 del Codice
Civile - Categoria Cooperative Edilizie di Abitazione,

a quanto infra autorizzato da procura rilasciata dal Presidente del
Consiglio di Amministrazione sig.a Simona Arletti nata a Modena il 9
giugno 1965, debitamente autorizzata da delibera del Consiglio di



Amministrazione in data 3 luglio 2023, e ricevuta dal Notaio M.Caffarri in data 5 luglio 2023 rep.n.56102/25400 reg.ta a Modena il 14 luglio 2023 al n.17769 serie 1T, della quale si omette l'allegazione ai sensi dell'art.36, comma 5 ter del D.L. 179/2012 convertito in Legge 17 dicembre 2012, n.221, che ha modificato l'art.51 della Legge Notarile, essendo stata la stessa regolarmente depositata e trascritta presso il Registro delle Imprese di Modena in data 14 luglio 2023, il quale interviene per dare esecuzione alla delibera del Consiglio di Amministrazione n.

adottata in data

che in estratto certificato conforme all'originale viene allegata al presente atto sotto la lettera "**A**",

che nel corso dell'atto sarà chiamata anche brevemente "Cooperativa" e/o "soggetto attuatore";

SCARAVONATI CRISTINA nata a Cremona il 20 settembre 1966,

domiciliata per la carica presso la sede dell'infranominando Ente,

la quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Settore III° Pianificazione e Gestione del Territorio, e quindi in nome, per conto e rappresentanza del

"COMUNE DI FIORANO MODENESE" con sede in Fiorano Modenese, Piazza Ciro Menotti n. 1, codice fiscale 84001590367, indirizzo PEC: comunefiorano@cert.fiorano.it,

tale nominata con Decreto del Sindaco n.6 in data 11 marzo 2022, che trovasi allegato ad altro mio atto in data 13 giugno 2023 rep.n.46333/16031 reg.to a Modena il 20 giugno 2023 al n.15314 ed ivi

trascritto il 21 giugno 2023 ai part.n.ri 13185, 13186, 13187, 13188 e 13189, e che interviene in esecuzione della determinazione n.

del

del dirigente del Settore, comprensiva dell'allegato schema di convenzione che costituiscono sin dall'origine un unico documento, che si allega al presente atto sotto le lettere "**B**", per la quale è stata riconosciuta la regolarità e correttezza amministrativa a norma dell'art.147 bis del D.Lgs.267/2000,

di seguito per brevità anche denominato "**Comune**".

I medesimi Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO

- che il P.O.C. (Piano Operativo Comunale) del Comune di Fiorano Modenese ricomprende l'area classificata in ambito per trasformazione urbanistica denominato "MOTTA SUD", Ar.2h Settore 1 (EST), posta in Comune di FIORANO MODENESE, Via Statale, attualmente identificata nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 17, mappali 451, 452, 498, 499, 500, 501, 502 e 503 come da frazionamento del 31 ottobre 2019;
- che relativamente a detto ambito è stato approvato un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata regolato dalla convenzione per la realizzazione della lottizzazione denominata "MOTTA SUD" stipulata con atto a ministero del Notaio G.Dallari 22 maggio 2008 rep.n.114876/33576 reg.to a Sassuolo il 9 giugno 2008 al n.1996 Serie1T e trascritto a Modena il 10 giugno 2008 al part.n.11641, e che, a



seguito di successive varianti al POC, sono stati stipulati atti integrativi e modificativi a ministero del Notaio G.Dallari in data 17 dicembre 2012 rep.n.120447/37376 reg.to a Sassuolo il 7 gennaio 2013 al n.26 Serie 1T e trascritto a Modena il 10 gennaio 2013 al part.n.391, a ministero del medesimo Notaio in data 30 novembre 2015 rep.n.123222/38997 reg.to a Sassuolo il 4 dicembre 2015 al n.19154 e trascritto il 10 gennaio 2015 al part.n.548, e a ministero del Notaio E.Staderini del 14 giugno 2019 rep.n.25474/10800 reg.to a Modena il 24 giugno 2019 al n.793 Serie 1T e trascritto il 25 giugno 2019 al part.n.12373;

- che il PUA vigente prevede la possibilità di realizzare mq.2.495 (duemilaquattrocentonovantacinque) di S.C. in edilizia convenzionata nel Lotto 3 (mappale 498), mq.4.432 (quattromilaquattrocentotrentadue) di S.C. in edilizia libera nel Lotto 4 (mappale 501), mq.4.432 (quattromilaquattrocentotrentadue) di S.C. in edilizia libera nel Lotto 5 (mappale 500) e mq.1.108 (millecentootto) di S.C. in edilizia libera nel Lotto 6 (mappale 499);

- che l'intervento di edilizia convenzionata, come previsto dalle norme di Poc e Pua vigenti, ed oggetto della presente convenzione, sarà realizzato sull'area distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese al foglio 17 mappale 498, identificata come sopra riportato come Lotto 3;

- che Abitcoop è proprietaria della area suddetta in virtù dell'atto di cessione a mio ministero in data 18 dicembre 2019 Repertorio n. 44409/14718 reg.to a Modena in data 8 gennaio 2020 al n.331 ed ivi



trascritto il 9 gennaio 2020 al part.n.455;

• che col sopracitato atto, in attuazione della delibera Giunta Comunale 133 del 12 dicembre 2019, sono state cedute al Comune di Fiorano Modenese le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che Abitcoop si è impegnata a realizzare;

tutto ciò premesso, tra le parti, come sopra costituite,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

Oggetto della convenzione

L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di n. 27 (ventisette) alloggi, da assegnare in proprietà e affitto/godimento temporaneo convenzionati e da realizzarsi su area ubicata tra Via Statale e Via Magenta identificata catastalmente come in premessa.

La presente convenzione norma le modalità tecnico economiche attuative della superficie convenzionata. Gli strumenti urbanistici in vigore prevedono un massimo di 2.495 (duemilaquattrocentonovantacinque) mq di superficie convenzionata realizzabile di cui

a) minimo 30% (trenta per cento) destinato all'affitto/ godimento temporaneo, pari a mq 748,5 (settecentoquarantotto virgola cinque);

b) massimo 70% (settanta per cento) destinato alla vendita convenzionata, pari a mq.1746,5 (millesettecentoquarantasei virgola cinque).

Gli alloggi riservati alla locazione saranno destinati a tale scopo per un periodo non inferiore a anni 10 (dieci). Allo scadere di tale periodo il soggetto attuatore si riserva l'assegnazione in proprietà di tali alloggi in conformità al successivo art.9 e garantisce il diritto di prelazione all'inquilino.

ART.3

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici dovranno essere conformi alle norme di attuazione del piano particolareggiato citato in premessa e dei titoli edilizi rilasciati.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici previsti dalle norme vigenti alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Gli alloggi dovranno essere inoltre realizzati conformemente agli elaborati di cui al permesso di costruire rilasciato il 27 giugno 2019 prot. n.13238 prat. edilizia 2019-0186 e della successiva SCIA in variante registrata allo SUE con il n.2021/0679 prot.n.28814 del 24 dicembre 2021, e nel rispetto della seguente documentazione tecnica già acquisita agli atti del Comune:

1. Descrizione delle opere;
2. Quadro Economico dell'intervento Mod. E1;
3. Prospetto dei prezzi unitari ed a corpo delle singole unità immobiliari Mod E2 con indicazione delle unità destinate all'affitto-Godimento temporaneo (30% superficie complessiva)
4. Prospetto per il calcolo delle superfici vendibili Mod. E3

5. Condizioni generali di assegnazione;

6. Programma dei lavori presunto.

I documenti debitamente firmati dal tecnico comunale per il visto di conformità e dal soggetto attuatore per accettazione, sono depositati agli atti del Comune - ufficio urbanistica, a mezzo posta elettronica certificata, affinché le parti possano farvi espresso riferimento.

ART.4

Termine di ultimazione dei lavori

I lavori per la realizzazione delle unità abitative dovranno terminare entro i termini di validità del titolo edilizio già rilasciato e precedentemente riportato all'art. 3, ai sensi delle norme vigenti.

Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione dei lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, appositamente documentati, indipendenti dalla volontà dell'attuatore.

ART.5

Urbanizzazioni primarie e secondarie

Si rinvia alla specifica disciplina contenuta negli atti stipulati con il Comune di Fiorano Modenese citate in premessa e relativi permesso di costruire presentato il 21 giugno 2019.prot. n. 12833.

ART.6

Norme per l'alienazione degli alloggi

Il Soggetto attuatore potrà assegnare in proprietà gli alloggi costruiti, solamente alle seguenti condizioni:

A) Gli alloggi destinati alla proprietà convenzionata [di cui art 2 lettera a)] possono essere assegnati in proprietà a chiunque, in qualsiasi



momento. Il comune di Fiorano Modenese, in accordo con l'attuatore, si riserva di indicare all'attuatore criteri di priorità nella scelta degli assegnatari. Il Comune si impegna a comunicare entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione della presente, i criteri suddetti che saranno alla base del bando principale di assegnazione degli alloggi. Diversamente l'attuatore procederà secondo le modalità previste dal regolamento di assegnazione della cooperativa.

B) Il prezzo di assegnazione e le modalità di pagamento dovranno essere determinati secondo i criteri specificati al successivo art. 7;

C) All'atto di assegnazione in proprietà dovranno essere allegate copie della planimetria **catastale** dell'alloggio, e **dovrà essere consegnata alla parte assegnataria copia della presente convenzione**, con gli estremi di trascrizione all'Ufficio del Territorio competente;

D) Il Soggetto attuatore dovrà osservare le prescrizioni di cui al successivo art. 8;

E) Il Soggetto attuatore dovrà inoltrare previamente agli uffici comunali competenti apposito calcolo di determinazione del prezzo massimo di assegnazione dell'alloggio come da articoli successivi, che dovrà essere allegato al rogito di vendita;

F) Il Soggetto attuatore dovrà depositare a sua cura copia del contratto, **possibilmente** entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, presso gli uffici comunali competenti, che provvederanno ad accertare che il prezzo di assegnazione sia stato regolarmente applicato.

ART. 7

Prezzo di cessione degli alloggi / Assegnazione in proprietà



a) Il prezzo massimo di assegnazione in proprietà degli alloggi predetti, riferito alla data di inizio dei lavori, non potrà essere superiore ad euro **2.455** (duemilaquattrocentocinquantacinque) al metro quadrato di superficie vendibile, calcolata in base alle seguenti componenti:

- superficie netta di calpestio degli alloggi, relative murature esterne, tramezzature e scale interne private: 100% (cento per cento);
- divisorie fra alloggi e fra questi ed eventuali parti comuni: 50% (cinquanta per cento);
- balconi a mensola, terrazzi, porticati esclusivi al piano terra (al lordo dei muri): 50% (cinquanta per cento);
- logge pertinenti l'alloggio, 100% (cento per cento);
- autorimesse e cantine (al lordo dei muri): 50% (cinquanta per cento);
- posti auto esclusivi: 25% (venticinque per cento);
- soffitte o parti di soffitte (al lordo dei muri), aventi altezza media maggiore o uguale a 1,25 (uno virgola venticinque) ml: 30% (trenta per cento);
- soffitte o parti di soffitte (al lordo dei muri), aventi altezza media maggiore o uguale a 1,80 (uno virgola ottanta) ml: 50% (cinquanta per cento);
- giardini o aree esclusive recintate: 10% (dieci per cento).

Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 5% (cinque per cento) dello stesso, in funzione delle caratteristiche degli alloggi quali ad esempio piano, orientamento, affaccio, fermo restando che il ricavo complessivo deve essere dato dal predet-

to prezzo al m² di SV (superficie vendibile) per il totale della Superficie Vendibile degli alloggi da assegnare in proprietà convenzionata.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla loro consegna e comunque fino all'atto definitivo di assegnazione in proprietà.

Il prezzo è riferito alle caratteristiche tecniche di cui alla suddetta documentazione.

Eventuali miglioramenti eseguiti a richiesta dell'assegnatario, saranno conteggiati a parte e specificamente indicati con il relativo costo nell'atto di assegnazione dell'alloggio.

b) Il prezzo di assegnazione dell'alloggio dal momento della stipulazione della convenzione fino alla ultimazione dei lavori, sarà fisso ed invariabile, salvo quanto indicato al punto d).

c) Il Soggetto Attuatore applica, nella assegnazione degli alloggi, modalità e tempi di pagamento non inferiori ai seguenti (salvo migliori condizioni di favore agli acquirenti/assegnatari):

- 10% (dieci per cento) del prezzo al momento della prenotazione dell'alloggio;
- 20% (venti per cento) del prezzo all'inizio dei lavori, comunicato all'ufficio tecnico competente;
- 40% (quaranta per cento) al completamento della copertura;
- 25% (venticinque per cento) alla fine dei lavori, comunicata all'ufficio tecnico competente;
- 5% (cinque per cento), oltre alle somme corrispondenti agli eventuali oneri finanziari come calcolati al successivo punto d), al momento del-

la consegna dell'alloggio se prima del rogito.

In caso di differito pagamento di una o più rate rispetto alla cronologia predeterminata di cui al punto c) precedente, agli assegnatari in proprietà saranno addebitati come oneri finanziari, gli interessi semplici passivi applicati per il periodo di mancata copertura, nella misura pari al "tasso di riferimento" in vigore nei periodi interessati, aumentato di 2 (due) punti, ovvero al tasso effettivamente sostenuto dal concessionario, se di miglior favore.

d) All'ultimazione dei lavori sarà determinato il prezzo finale come sommatoria del prezzo iniziale, e degli oneri finanziari calcolati nel modo sopra indicato, secondo la seguente formula:

P2 = P1 + OF, dove:

P2 = prezzo finale a lavori ultimati;

P1 = prezzo iniziale determinato alla lettera a) del presente articolo;

OF = importo degli oneri finanziari calcolati come previsto alla lettera c) del presente articolo.

e) Per le alienazioni successive alla prima, il prezzo di cessione degli alloggi in proprietà sarà determinato da Abitcoop su richiesta dell'interessato, o da tecnico professionista abilitato con stima asseverata, (ed avrà validità trimestrale), secondo la seguente formula:

$$P3 = P2 \cdot \frac{I2}{I1} \cdot \frac{100 - D}{100}$$

dove:

P3 = prezzo attuale di cessione



P2 = prezzo finale di costruzione

I1 = numero indice generale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale relativo al sesto mese antecedente la data dell'ultimazione dei lavori;

I2 = numero indice generale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale relativo al sesto mese antecedente quello della determinazione impegnativa del prezzo di vendita tra venditore ed acquirente/assegnatario;

D = percentuale di deprezzamento determinata in base all'età dell'edificio secondo la seguente tabella:

- fino al 9' anno 0%
- dal 10' al 20' anno 1% annuo.

Nell'ambito dei suddetti intervalli, la percentuale di deprezzamento sarà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario e debitamente documentate.

Il prezzo attuale di cessione/assegnazione in proprietà dell'alloggio dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzione per i quali sia stata rilasciato permesso di costruire od autorizzazione.

ART. 8

Planimetrie delle unità immobiliari

Il Soggetto Attuatore, contestualmente al deposito della fine lavori e SCEA, dovrà inoltrare al Settore 3, Servizio edilizia, copia delle plani-



metrie di tutte le unità immobiliari con indicata e quantificata per ognuna, la superficie destinata alla vendita/locazione/godimento; tali planimetrie dovranno altresì indicare il valore iniziale a misura e a corpo dei singoli alloggi, nonché i relativi conteggi dimostrativi degli interessi passivi e del costo di eventuali opere di miglioria richieste dall'acquirente ed eseguite dalla concessionaria.

ART. 9

Locazione/ Assegnazione in godimento

Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 10, per la locazione/godimento, gli assegnatari in proprietà potranno concedere in locazione gli alloggi di edilizia convenzionata di cui all'art.2 lettera b), non prima di cinque anni dalla data del rogito e solamente alle seguenti condizioni:

- a) la cessione in locazione dovrà avvenire solo per gravi e comprovati motivi quali ad esempio: trasferimento in altra città, spostamento attività lavorativa in altro comune non contermine, variazione delle condizioni familiari e dello stato di famiglia ecc.;
- b) il canone di locazione annuo non potrà essere fissato in misura superiore al 4% dell'importo come determinato al precedente art.7, (prezzo massimo di vendita); detto canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore/assegnatario in godimento;
- c) sia depositata a sua cura copia del contratto presso gli uffici comunali, Servizio Edilizia, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula;
- d) sia consegnata al conduttore/assegnatario in affitto/godimento la

documentazione indicata all'art. 6, lettera c), corredata della certificazione d'accertamento del canone di locazione convenzionato di cui alla lettera b) del presente articolo.

Le suddette condizioni dovranno essere osservate anche in caso di sublocazione ove consentita:

Per quanto non espressamente qui disciplinato dovranno comunque essere osservate le norme vigenti al momento, in materia di locazioni e sublocazioni.

ART. 10

Alloggi in locazione /godimento riservati a utenti con caratteristiche indicate dal comune

Gli alloggi di cui all'art.2 lettera a) saranno destinati in via prioritaria ad assegnatari aventi criteri soggettivi che il Comune si impegna a comunicare entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione della presente, e che saranno alla base di apposito bando di assegnazione degli alloggi. Tali alloggi avranno un canone annuo da calcolarsi come il minimo tra i seguenti parametri :

- il 2,6% (due virgola sei per cento) del prezzo massimo di assegnazione come precedentemente calcolato;
- il valore previsto dai patti territoriali se aggiornato dopo la stipula della presente convenzione.

Detto canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore/assegnatario in godimento.

Tale vincolo di locazione avrà una durata di anni 10 (dieci) a partire

dalla data di fine lavori. In caso di alienazione al termine di tale periodo, il conduttore avrà la prelazione sull'acquisto.

ART.11

Possesso dell'area e 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 (venti) dalla data di stipula.

ART. 12

Sanzioni

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente.

La risoluzione di diritto della presente convenzione sarà dichiarata dal Comune nei seguenti casi:

- a) inosservanza delle modalità costruttive di cui all'art.3;
- b) inosservanza dei termini finali o dei termini finali prorogati previsti all'art.4;
- c) inosservanza dei criteri per la determinazione dei prezzi di vendita (art.7) e dei canoni di locazione (art.9, lettera a);
- d) inosservanza delle condizioni di cui all'art. 6;
- e) inosservanza delle altre condizioni di cui all'art. 9;
- f) annullamento o decadenza del permesso di costruire.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione, per colpa del soggetto attuatore, il contributo con riferimento all'art.16 del testo unico edilizia, è



dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato relativo alla quota del costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia) a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

Nell'ipotesi di cui alla lettera b), l'inosservanza dei termini ivi previsti, salvo proroghe (e qualora il Comune ritenga di non dichiarare decadenza dalla concessione), determina l'obbligo del soggetto attuatore di pagare una penale pari all'1% (uno per cento) della quota di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia) dell'importo determinato al momento della violazione, per ogni mese o frazione di mese di ritardo.

Nell'ipotesi di cui ai punti a), c), d), e), f), il Comune potrà, in alternativa alla risoluzione della presente convenzione, applicare una sanzione pecuniaria; tale sanzione sarà pari ad una somma da 5 (cinque) a 10 (dieci) volte la differenza di prezzo e di canone, riferita in quest'ultimo caso alla intera durata del contratto di locazione, nella fattispecie di cui al punto c) e ad una somma non inferiore all'1% (uno per cento) e non superiore al 5% (cinque per cento) del prezzo attuale dell'immobile nella fattispecie di cui alle lettere d) ed e).

Nell'ipotesi di cui al punto a), la sanzione pecuniaria sarà pari al valore dell'alloggio, determinata con le modalità di cui all'art.7 (prezzo di cessione degli alloggi).

In caso di annullamento o decadenza di cui al punto f), e conseguente risoluzione della presente convenzione, il Comune potrà applicare una sanzione pecuniaria fino al 20% (venti per cento) del prezzo di cessione convenzionale dell'alloggio, aggiornato alla data della viola-

zione.

Tutte le sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo, potranno essere riscosse coattivamente, con la procedura di legge.

ART. 13

Capacità a contrattare con la P.A.

Il Signor Prampolini Andrea , legale rappresentante e procuratore speciale della Cooperativa, in qualità di Soggetto Attuatore dichiara di non trovarsi nei casi d'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

ART. 14

Trascrizione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni e modifiche, dovrà essere trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale competente - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a spese del soggetto attuatore.

ART. 15

Spese

Le spese e le competenze inerenti la stipula della convenzione e conseguenti, sono a carico del Soggetto attuatore.

I componenti mi hanno espressamente dispensato dalla lettura degli allegati, avendone esatta conoscenza per averne preso visione prima d'ora.



Ed io notaio, richiesto, ho ricevuto il presente atto scritto per la maggior parte da persona di mia fiducia ed in parte minore da me manoscritto su
fogli, per facciate
e sin qui della
e l'ho letto ai signori comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono
con me Notaio a norma di Legge, alle ore

**CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO
(art.23, comma 2-bis, D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82
successive modifiche ed integrazioni)**

Certifico io sottoscritto dott. Aldo Barbati, notaio in Modena iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena che il presente documento composto di diciotto pagine, è la riproduzione in formato cartaceo del documento contenuto su supporto informatico e sottoscritto dalla signora CRISTINA SCARAVONATI con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il software di firma e-Sign realizzato da Notartel per il Consiglio Nazionale del Notariato ove risulta la vigenza (dal 14.3.2022 al 14.3.2025) del certificato di detta firma digitale rilasciato da INFOCERTA SPA, in data 15.4.2024 alle ore 00:00:00 (CRL. n.3260676 emessa in data 15.4.2024 alle ore 11:30:00).
Modena, nel mio studio in Via Rizzotto n. 90, il giorno quindici aprile duemilaventiquattro.

Aldo Barbati notaio



Allegato " B " al Rep.n. 46665 / 16263



Allegato alla Determinazione N° 187 del 14/04/2024

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE AMBITO MOTTA SUD SETTORE 1 - LOTTO 3, AI SENSI DELL'ART. 33 DELLA L.R. 15/2013 - EDILIZIA CONVENZIONATA. DETERMINA A CONTRARRE.

Attestazione di copertura finanziaria dell'atto determinativo.

Il sottoscritto responsabile dell'Area Gestione Risorse Finanziarie dichiara la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria dell'impegno di spesa, ai sensi dell'art. 183, comma 7, del d.lgs. n. 267/2000 oltre che dell'art.5 del regolamento di contabilità.

Fiorano Modenese, 15/04/2024

Il Dirigente
Sabrina Brusiani / INFOCERT SPA

**CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO
(art.23, comma 2-bis, D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82
successive modifiche ed integrazioni)**

Certifico io sottoscritto dott. Aldo Barbati, notaio in Modena iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena che il presente documento composto di una pagina, è la riproduzione in formato cartaceo del documento contenuto su supporto informatico e sottoscritto dalla signora SABRINA BRUSIANI con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il software di firma e-Sign realizzato da Notartel per il Consiglio Nazionale del Notariato ove risulta la vigenza (dal 5.8.2021 al 10.10.2024) del certificato di detta firma digitale rilasciato da INFOCERTO SPA, in data 15.4.2024 alle ore 00:00:00 (CRL. n.3260674 emessa in data 15.4.2024 alle ore 11:30:00).
Modena, nel mio studio in Via Rizzotto n. 90, il giorno quindici aprile duemilaventiquattro.

Aldo Barbati

