



Comune di Castelfranco Emilia  
Provincia di Modena  
**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**VERBALE NR. 66 DEL 26/07/2018**

**OGGETTO: ALLOGGI REALIZZATI NEL COMPARTO PEEP 2-CAPOLUOGO-VIA VERDI, NEL COMPARTO PEEP 1-CAPOLUOGO-VIA TURATI DA COOPERATIVA EDILIZIA CASE POPOLARI SOC.COOP ARL (ORA CASER) E COMPARTO PEEP SOLIMEI- CAPOLUOGO- LOTTI 1-2-VIA PERTINI REALIZZATI DA COOP EDILIZIA API VALPANARO (ORA CASER) - SCIoglimento di PROPRIETÀ INDIVISA E MODIFICA DELLE CONVENZIONI, REP.520/132 DEL 31.10.'80 DOTT. ENRICO OSTI, REP.8930/2584 DEL 20.11.'84 E REP.46514/12663 DEL 20.11.'02 DOTT.SSA ANNA MARIA CESERANI.**

L'anno duemiladiciotto il giorno ventisei del mese di Luglio alle ore 19:30 nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di convocazione disposta dal Presidente con avviso consegnato a tutti i consiglieri, nei modi e nei termini previsti dal Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica, sessione straordinaria e in prima convocazione.

Presiede il Presidente del Consiglio Sig. Renzo Vincenzo.  
Partecipa alla seduta il Segretario Generale - Iannelli Angela Maria.

Il Presidente Del Consiglio invita il Segretario Generale ad effettuare l'appello dei presenti e constata la presenza del numero legale procede alla trattazione delle materie iscritte all'ordine del giorno.

I consiglieri presenti alla trattazione del presente punto sono i seguenti:

	Nominativo	Pres/Ass
1	Reggianini Stefano	Presente
2	Benuzzi Matteo	Presente
3	Barbieri Irene	Presente
4	Cavazza Monia	Assente
5	Vanzini Renata	Presente
6	Cannoletta Mario	Presente
7	Petrucci Luca	Assente
8	Marrone Giovanni	Presente
9	Di Talia Valentina	Presente
10	Franciosi Lorenzo	Presente
11	Po Giampiero	Presente
12	Renzo Vincenzo	Presente
13	Bianconi Susanna	Presente
14	Silvestri Matteo	Assente
15	Guarracino Monica	Presente
16	Zanasi Daniele	Presente
17	Franchini Antonella	Presente
18	Bonini Oscar	Presente
19	Pettazzoni Silvia	Assente
20	Gidari Giovanni	Assente
21	Righini Rosanna	Assente
22	Leccese Francesco	Assente
23	Santunione Silvia	Presente
24	Carini Claudio	Presente
25	Girotti Zirotti Cristina	Presente

**PRESENTI N.: 18**

**ASSENTI N.:7**

Sono presenti i Signori, quali Assessori esterni: CASELGRANDI NADIA, COCCHI BONORA MAURIZIA, VIGARANI MASSIMILIANO, GARGANO GIOVANNI, BERTONCELLI DENIS

Il presente atto viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio On-line.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**  
**RENZO VINCENZO**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**IANNELLI ANGELA MARIA**



**OGGETTO: ALLOGGI REALIZZATI NEL COMPARTO PEEP 2-CAPOLUOGO-VIA VERDI, NEL COMPARTO PEEP 1-CAPOLUOGO-VIA TURATI DA COOPERATIVA EDILIZIA CASE POPOLARI SOC.COOP ARL (ORA CASER) E COMPARTO PEEP SOLIMEI- CAPOLUOGO- LOTTI 1-2-VIA PERTINI REALIZZATI DA COOP EDILIZIA API VALPANARO (ORA CASER) - SCIoglimento di PROPRIETÀ INDIVISA E MODIFICA DELLE CONVENZIONI, REP.520/132 DEL 31.10.'80 DOTT. ENRICO OSTI, REP.8930/2584 DEL 20.11.'84 E REP.46514/12663 DEL 20.11.'02 DOTT.SSA ANNA MARIA CESERANI.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO:

- che, con deliberazione della Giunta Comunale n.79 del 4.2.1980, veniva disposta la concessione del diritto di superficie alla “Cooperativa Edilizia Case Popolari Soc. Coop. a r.l.”, con sede in via Verdi, 3 – Castelfranco Emilia (MO) - C.F.: 00800130361, su di un appezzamento di terreno fabbricabile posto a Castelfranco Emilia, all’interno del Comparto P.E.E.P. n° 2 Capoluogo– (Via Verdi) per la realizzazione di n. 29 alloggi economici e popolari; concessione stipulata con convenzione in data 31.10.1980 Rep. n. 520/132, a Ministero dott. Notaio Enrico Osti;

- che, come evincesi dalla suddetta convenzione, n. 12 dei suddetti alloggi vennero realizzati dalla Cooperativa in proprietà indivisa, per essere assegnati in godimento permanente ai propri soci in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla legge, utilizzando un finanziamento erogato dalla Regione Emilia Romagna ai sensi della L. 457/1978, autorizzato con delibera di Giunta n. 1838 del 15.5.1979;

- che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 491 del 20.5.1982, ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 232 del 30.6.1982 e dalle deliberazioni della Giunta comunale stessa, n. 453 del 12.5.1983 e n. 962 del 5.10.1984, veniva disposta la concessione del diritto di superficie alla “Cooperativa Edilizia Case Popolari Soc. Coop. a r.l.”, con sede in via Verdi, 3 – Castelfranco Emilia (MO) - C.F.: 00800130361 su di un appezzamento di terreno fabbricabile posto a Castelfranco Emilia, all’interno del Comparto P.E.E.P. n° 1 Capoluogo – (Via Turati) per la realizzazione di n. 40 alloggi economici e popolari; concessione stipulata con convenzione in data 20.11.1984 Rep. n. 8930/2584, a Ministero dott. Notaio Anna Maria Ceserani;

- che, come evincesi dalla suddetta convenzione, n. 24 dei suddetti alloggi vennero realizzati dalla Cooperativa in proprietà indivisa, per essere assegnati in godimento permanente ai propri soci in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla legge, utilizzando un finanziamento erogato dalla Regione Emilia Romagna ai sensi della L. 457/1978, autorizzato con delibera di Giunta n. 147 del 13.7.1982;

- che, con determinazione dirigenziale n. 985 del 7.11.2002, veniva disposta la concessione del diritto di superficie alla “Cooperativa A.P.I. Valpanaro a r.l.”, con sede in via Franceschini n. 31 – Bologna - C.F.: 02436780361, su di un appezzamento di terreno fabbricabile posto a Castelfranco Emilia, all’interno del Comparto P.E.E.P. via Solimei - Capoluogo – Lotti n. 1 - 2 (Via S. Pertini) per la realizzazione di n. 18 alloggi economici e popolari; concessione stipulata con convenzione in data 20.11.2002 Rep. n. 46514/12663, a Ministero dott. Notaio Anna Maria Ceserani;

- che, come evincesi dalla suddetta convenzione, i n. 18 alloggi suddetti vennero realizzati dalla Cooperativa in proprietà indivisa, per essere assegnati in godimento permanente ai propri soci in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla legge, utilizzando un finanziamento erogato dalla Regione Emilia Romagna ai sensi della L. 179/1992, secondo il Programma di edilizia residenziale pubblica del biennio 1999-2000 approvato con DCR n. 133/2000, autorizzato con atto n. 251 del 26.9.2001, ai sensi del Programma regionale approvato con DCR n. 134 del 21.12.2000;

- che, in data 19.12.2013, con atto a Ministero Notaio dott. Pietro Zanelli, Rep. n. 36174/14360. la “Cooperativa A.P.I. Valpanaro a r.l.” è stata fusa per incorporazione nell’allora “Cooperativa Edilizia Case Popolari Soc. Coop. a r.l.”, avente sede legale in Castelfranco Emilia, via Verdi, 3 – C.F.: 00800130361;

- che, in data 1.7.2014, con rogito a Ministero Notaio dott. Federico Tassinari, Rep. n. 545566/34567:

a) in primo luogo la “Cooperativa Edilizia Case Popolari Soc. Coop. a r.l.” è stata fusa per unione



nella Cooperativa CASER – Società Cooperativa (società risultante dalla fusione);

b) in secondo luogo la suddetta Cooperativa CASER – Società Cooperativa, con sede a Bologna, si è fusa per incorporazione nel “Consorzio Cooperative Casa e Servizi Società Cooperativa a responsabilità limitata” avente, tra gli altri, come oggetto sociale principale, l’assegnazione in godimento ai propri soci di immobili a destinazione abitativa;

- che dalla data di efficacia della fusione indicata al punto b) precedente, è stata modificata la denominazione sociale della Società incorporante “Consorzio Cooperative Casa e Servizi Società Cooperativa a responsabilità limitata” in “C.A.S.E.R. – Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna società cooperativa”, in breve anche “C.A.S.E.R. Soc. Coop”;

- che, in data 2.11.2015, “C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop.” è stata posta in liquidazione coatta amministrativa con decreto del M.I.S.E. n. 558/2015, nominando Commissario liquidatore il dott. Giovanni Trombetta;

- che il Commissario liquidatore sopra menzionato ha espresso la volontà, necessitata dalla procedura concorsuale in corso, di individuare un percorso condiviso per il collocamento delle unità immobiliari in oggetto, come risulta dalle richieste presentate in data 21.7.2017 prot. n. 33191, in data 14.2.2018 prot. 7343 ed in data 22.6.2018 prot. n. 20642;

VISTA la delibera dell’Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 106/2017, la quale consente la trasformazione degli alloggi da proprietà indivisa a proprietà individuale e la trasformazione del titolo di godimento degli alloggi destinati alla locazione permanente in alloggi a proprietà individuale, realizzati con i contributi pubblici previsti dalla Legge n. 179/92 e successive modificazioni, o da altri provvedimenti precedenti o successivi, alle seguenti condizioni:

- che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori, risultante da apposito attestato;
- che il numero minimo degli alloggi da vendere agli attuali conduttori/assegnatari in godimento sia almeno pari al 50% dell’intervento finanziato, salvo il caso delle cooperative sottoposte a liquidazione coatta amministrativa, secondo quanto indicato all’art. 4, comma 2-bis, lettera i) della L.R. n. 24/2001;
- che sia espresso il parere favorevole del Comune, sul cui territorio l’intervento è stato realizzato, accompagnato, “qualora necessario”, dalla modifica della convenzione stipulata con il Soggetto attuatore;
- la stipula della modificata convenzione dovrà precedere la stipula dei rogiti di trasferimento della proprietà individuale dei singoli alloggi;

RICHIAMATO l’art. 4, comma 2 bis, lettera i), della L.R. n. 24/2001, introdotto dalla L.R. n. 11/2016, avente ad oggetto: “*Modifiche legislative in materia di politiche sociali, abitative, per le giovani generazioni e servizi educativi per la prima infanzia, conseguenti alla riforma del sistema di governo regionale e locale*”, secondo cui le società cooperative in stato di liquidazione coatta amministrativa possono chiedere, nella persona del liquidatore, che gli alloggi siano ceduti agli assegnatari, senza la previsione di un limite quantitativo del 50% del numero di alloggi;

VISTA la richiesta di trasformazione della proprietà indivisa sugli immobili di proprietà di CASER - Soc. Coop. in L.C.A. -, siti in Via Verdi, n 3, in Via Turati, n. 9 e in via Pertini n.ri 6, 8 e 10, edificati, rispettivamente, all’interno del Comparto P.E.E.P. n° 2 Capoluogo – (Via Verdi), all’interno del Comparto P.E.E.P. n° 1 Capoluogo– (Via Turati) e all’interno del Comparto P.E.E.P. via Solimei - Capoluogo – Lotti n. 1 - 2 (Via S. Pertini), presentata dal Commissario Liquidatore, dott. Giovanni Trombetta, e posta agli atti prot. n. 7343 in data 14.2.2018;

CONSIDERATO:

- che, in base alle disposizioni contenute nelle delibere regionali suddette, la cessione in proprietà degli alloggi può avere luogo solo a favore di coloro che alla data della richiesta alla Regione dell’autorizzazione risultano assegnatari in godimento ovvero locatari, mentre gli alloggi non riscattati dagli assegnatari possono essere alienati solo quale complesso unitario, per ogni singolo intervento, agli operatori qualificati



indicati dal comma 1, dell'art. 14 della L.R. n. 24 del 2001;

- che è intenzione dell'Amministrazione, nel rispetto dei vincoli normativi in materia di edilizia residenziale convenzionata, salvaguardare il diritto alla casa agli attuali assegnatari;

RITENUTO OPPORTUNO, pertanto, per le ragioni suindicate esprimere parere favorevole alla trasformazione del titolo di godimento, da proprietà indivisa a proprietà individuale, sui n. 12 alloggi realizzati nel Comparto P.E.E.P. n° 2 Capoluogo – (Via Verdi), sui n. 24 alloggi realizzati all'interno del Comparto P.E.E.P. n° 1 Capoluogo– (Via Turati) e sui 18 alloggi realizzati Comparto P.E.E.P. via Solimei - Capoluogo – Lotti n. 1 - 2 (Via S. Pertini) in oggetto, anche in considerazione della procedura concorsuale in corso;

RITENUTO, quindi, necessario procedere alla modifica delle convenzioni stipulate con il Comune di Castelfranco Emilia, 31.10.1980 Rep. n. 520/132, a Ministero dott. Notaio Enrico Osti, in data 20.11.1984 Rep. n. 8930/2584, a Ministero dott. Notaio Anna Maria Ceserani ed in data 20.11.2002 Rep. n. 46514/12663, a Ministero dott. Notaio Anna Maria Ceserani, secondo gli schemi tipo allegati alla presente deliberazione rispettivamente sotto le lettere A), B) e C), costituenti parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO INOLTRE:

- che i soci assegnatari si trovano in una situazione molto gravosa, in presenza di un forte indebitamento che ha eroso i versamenti effettuati nel tempo per le manutenzioni degli alloggi e delle parti comuni e che pertanto si trovano a corrispondere canoni di concessione a cui non sta corrispondendo alcuna valorizzazione patrimoniale e questa situazione perdura da molti anni, ancor prima della nomina del liquidatore;

- che i soci assegnatari sono famiglie che hanno scelto di aderire alla cooperativa indivisa anche in relazione ad un'aspettativa di avere un alloggio in "proprietà" a costo molto contenuto, trattandosi di nuclei il cui reddito è da ascrivere alla c.d. fascia grigia;

RITENUTO quindi meritevole di sostegno l'acquisto, da parte degli assegnatari, di quanto pro quota è stato loro dato in concessione d'uso dalla Cooperativa;

VISTA la delibera di Giunta regionale della Regione Emilia Romagna n. 489 del 09/04/2018, avente ad oggetto: "Autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati con contributi pubblici in conto interessi: determinazioni in merito al calcolo forfettario e semplificato del contributo da restituire alla Regione";

DATO ATTO delle valutazioni e verifiche tecniche effettuate dagli Uffici comunali competenti;

VISTA la Legge n. 179/1992 ed, in particolare, l'art. 18;

VISTA la L.R. n. 24 /2001 e successive modificazioni ed integrazioni ed, in particolare, l'art. l'art. 4, comma 2bis e l'art.14;

VISTA la deliberazione di Consiglio regionale n. 868/1998;

VISTA la deliberazione dell'Assemblea Legislativa regionale n. 106/2017;

RICHIAMATO l'art. 35, comma 7, della L. n. 865/1971;

RITENUTO, in virtù delle norme sopra citate, di sottoporre al Consiglio comunale la modifica delle convenzioni più volte citate;

RICHIAMATO l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

VISTO il parere favorevole del Dirigente 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,



DATO ATTO che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nelle sedute del 23.07.2018;

In seguito alla discussione il cui contenuto è integralmente riportato nella registrazione audio che, ai sensi dell'art. 56 del Regolamento del Consiglio Comunale, è pubblicata nel sito web del Comune e costituisce verbale della presente seduta, il Presidente dichiara aperta la votazione

Indi

Con le seguenti risultanze di voto, espresse in forma palese, per alzata di mano:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto:	<b>18</b> risultano assenti i Consiglieri: CAVAZZA MONIA PETRUCCI LUCA SILVESTRI MATTEO PETTAZZONI SILVIA GIDARI GIOVANNI RIGHINI ROSANNA LECCESE FRANCESCO
Consiglieri presenti in aula che hanno dichiarato di non partecipare alla discussione e al voto:	1 Non partecipa alla discussione e al voto il consigliere: CANNOLETTA MARIO
Consiglieri votanti:	187
Astenuti:	0
Favorevoli:	17
Contrari:	0

### **DELIBERA**

- di esprimere, per tutte le motivazioni descritte in premessa e qui integralmente richiamate e ai sensi della deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 106/2017, parere favorevole alla trasformazione del titolo di godimento, da proprietà indivisa a proprietà individuale, relativamente a:

- n. 12 alloggi realizzati nel Comparto P.E.E.P. n° 2 Capoluogo – via Verdi, 3 ed ai n. 24 alloggi realizzati all'interno del Comparto P.E.E.P. n. 1 – Capoluogo – via Turati, 9, dalla “Cooperativa Edificatrice Case Popolari Soc. Coop. a r.l.”, usufruendo dei finanziamenti regionali erogati ai sensi della Legge 457/1978 e degli art.li 8 della Legge n. 179/1992 e 9 della Legge n. 493/1993;
- n. 18 alloggi realizzati nel Comparto P.E.E.P. via Solimei - Capoluogo – lotti n. 1 – 2 - via Pertini n. 6, 8 e 10, dalla “Cooperativa A.P.I. Valpanaro a r.l.”, usufruendo dei finanziamenti regionali erogati ai sensi della Legge 179/1992;

- di modificare, in conformità con quanto previsto nella citata deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 106/2017, le clausole delle convenzione sottoscritte con i Soggetti attuatori, rispettivamente:

- in data 31.10.1980 Rep. n. 520/132, a Ministero dott. Notaio Enrico Osti;
- in data 20.11.1984 Rep. n. 8930/2584, a Ministero dott. Notaio Anna Maria Ceserani;
- in data 20.11.2002 Rep. n. 46514/12663, a Ministero dott. Notaio Anna Maria Ceserani;

- di approvare, pertanto, gli atti modificativi delle suddette convenzioni, allegati alla presente



deliberazione sotto le lettere A), B) e C), costituenti parte integrante e sostanziale, da stipulare con "C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop.", in liquidazione coatta amministrativa;

- di prendere atto che per la conclusione della procedura descritta devono essere presenti tutte le condizioni stabilite dalla L.R. n. 24/2001 come modificata dalla L.R. n. 11/2016;

- di dare atto che i rogiti di compravendita dei singoli alloggi potranno essere stipulati solo in seguito alla sottoscrizione dei suddetti atti modificativi, di cui dovranno riportare gli estremi identificativi, e solo alla conclusione della procedura di autorizzazione alla vendita, come previsto dalla deliberazione dell'Assemblea regionale n. 106/2017, procedura di cui è titolare il competente Servizio della Regione Emilia-Romagna;

- di stabilire che eventuali restanti alloggi, non interessati dall'autorizzazione alla vendita ai soci assegnatari, così come disposto dall'art. 4 , comma 2 bis, potranno essere alienati quale complesso unitario, per singolo intervento, ad un terzo alle condizioni indicate all'art. 14, comma 1 L.R. n. 24/2001;

- di demandare al Dirigente del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio la stipulazione degli atti modificativi e integrativi delle convenzioni qui approvati, con facoltà di apportare le modifiche che si rendano necessarie in relazione ai passaggi formali presso il Ministero da parte del Liquidatore e senza necessità di ulteriori deliberazione qualora le modifiche non siano sostanziali.

**Servizio proponente**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO E  
SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
Istruttore

**Edilizia Privata, piani Urbanistici  
Attuativi E Urbanizzazione**  
Arch. Marino Bruno

Ognibene Silvia



Allegato A) alla deliberazione di C.C. n.      del

CONVENZIONE TRA COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA E "CASER SOC. COOP. A R.L." MODIFICATIVA DELLA CONVENZIONE REP. N. 520/132 DEL 31.10.1980 A MINISTERO NOTAIO DOTT. ENRICO OSTI –

### **COMPARTO PEEP n. 2 – Capoluogo – via Verdi, 3**

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

Dr. Arch. BRUNO MARINO nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.9.1966, residente a Formigine (MO), Via Lazio, n. 69, il quale interviene in legale rappresentanza del Comune di Castelfranco Emilia, a ciò autorizzato, giuste le attribuzioni conferitegli con Disposizione del Sindaco in data 4.5.15 prot. 16336 di conferimento delle funzioni dirigenziali del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio (di cui al combinato disposto dell'art. 109 comma 2 e dell'art. 107 commi 2 e 3 del D.Lgs. 267/00), prorogato con atto prot. 40059/14.09.2017, ed in forza dei poteri a Lui attribuiti con Determinazione Dirigenziale n. .... del .....

- C.F. del Comune di Castelfranco Emilia: 00172960361;

- Dott. Giovanni Trombetta, nato a Bologna il 20/01/1963 residente in Monghidoro (BO), Via Ginestre, n.2, il quale interviene ed agisce nel presente atto esclusivamente nella sua qualità di Commissario liquidatore di "C.A.S.E.R Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." con sede in Bologna Via A. Canova n.24, posta in liquidazione coatta amministrativa con Decreto Ministeriale 2.11.2015, n. 558/2015.

- C.F. della Cooperativa 01102870373;

Detti comparenti, 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:

- l'edificio oggetto della presente convenzione è stato edificato all'interno del Comparto P.E.E.P. n. 2 - Capoluogo "via Verdi", a cura della Cooperativa Edilizia Case Popolari – Soc. Coop. a r.l.", poi incorporata in "CASER Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop. a r.l." (Concessione edilizia n. 194/1979 del 24.7.1979 - Certificato di conformità edilizia e agibilità rilasciato il 13.11.1981), ed è distinto al Catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al foglio 68, mappale 733;

- detto edificio è composto da n. 29 alloggi e n. 29 autorimesse, di cui n. 12 alloggi e n. 12 autorimesse in proprietà indivisa da destinare alla locazione permanente dei soci aventi titolo;

- con atto ..... prot. n. .... la Regione Emilia Romagna ha autorizzato la cessione in proprietà individuale dei suddetti alloggi realizzati con contributi pubblici all'interno del Comparto

P.E.E.P. n. 2 – Capoluogo “via Verdi”, ai sensi dell’Allegato n. 1 alla deliberazione dell’Assemblea legislativa n. 106/2017;

- i rogiti di vendita dei singoli alloggi ai rispettivi assegnatari dovranno riportare gli estremi del presente atto, che modifica la convenzione stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la “Cooperativa Edilizia Case Popolari - Soc. Coop. a r.l.”, in data 31.10.1980, rep. n. 520/132, a ministero notaio dott. Enrico Osti, per la concessione del diritto di superficie sul lotto n. 2, all’interno del Comparto P.E.E.P. n. 2 – Capoluogo “via Verdi”;

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

#### **Art.1 AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEI SINGOLI ALLOGGI AI SOCI ASSEGNATARI**

Con la stipula della presente convenzione il Comune di Castelfranco Emilia autorizza la vendita degli alloggi identificati catastalmente al foglio 68, mappale 733, subb. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 42 e 44, con le relative pertinenze, siti in Via Verdi n. 3, all’interno del Comparto P.E.E.P. n. 2 - Capoluogo “via Verdi”, realizzati con contributi pubblici (Regione Emilia Romagna ai sensi della L. 457/1978, autorizzato con delibera di Giunta n. 1838 del 15.5.1979) dalla Coop. Edilizia Case Popolari Soc. coop. a r.l., ora “C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop.” in liquidazione coatta amministrativa.

I rogiti di compravendita dovranno riportare per esteso le clausole contenute al successivo art. 13, nonché gli estremi del presente atto.

#### **ART. 2 DURATA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE; MODALITA’ PER LA RICHIESTA DI RINNOVO**

Il diritto di superficie concesso con la già citata convenzione, stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la “Cooperativa Edilizia Case Popolari - Soc. Coop. a r.l.”, in data 31.10.1980, rep. n. 520/132, a ministero notaio dott. Enrico Osti, ha la durata di 99 (novantanove) anni con decorrenza dal 31.10.1980.

I proprietari superficiali 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 Castelfranco Emilia 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 dei

concessionari del diritto di superficie. Il Comune, con apposito atto deliberativo di Giunta, stabilirà le modalità di pagamento anche rateale.

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

### Art.3 LIMITI AL POTERE DI DISPOSIZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

L'alienazione del diritto di superficie degli alloggi sopra identificati da parte di "C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." in liquidazione coatta amministrativa, è consentita solo a favore dei soggetti assegnatari e solo previo rilascio dei relativi atti di determinazione del prezzo massimo di cessione, di cui agli artt. 7 e 8 della presente convenzione.

Gli acquirenti subentreranno nei diritti e nei doveri contenuti nella presente convenzione fino alla loro naturale scadenza e in particolare in quelli dell'art. 13.

E' fatto divieto ai proprietari degli alloggi di realizzare, nel sottotetto dell'edificio, organismi abitativi autonomi. Il Diritto di sopraelevazione resta in capo al Comune.

### Art. 4 PARTI CONDOMINIALI E REGOLAMENTO CONDOMINIALE

E' vietato recintare le aree verdi di uso condominiale e installare sulle stesse qualsiasi tipo di costruzione precaria in quanto tali aree sono destinate esclusivamente alla sistemazione del verde. Sulle aree stesse potranno essere realizzate solo limitate zone pavimentate ai fini di un loro più funzionale utilizzo.

E' altresì vietato chiudere, con serramenti apribili o non apribili, o in qualsiasi altro modo, i terrazzi, le logge, i balconi, le logge/balcone, dell'edificio a qualsiasi livello di piano, i porticati condominiali, e i pedonali di accesso ai medesimi. Su detti pedonali non è consentita la collocazione di manufatti o quant'altro possa impedire il libero passaggio.

L'installazione di elementi esterni alle facciate, quali, ad esempio, veneziane, inferriate, ecc. potrà essere consentita, previa assemblea dei condomini, ai sensi di legge, solo garantendo omogeneità di forme, strutture, colori, dimensioni e altro, al fine di ottenere un risultato visivo unitario del Comparto edificato.

L'eventuale installazione all'esterno dell'edificio di apparati tecnologici quali, ad esempio, antenne paraboliche satellitari, unità di condizionamento e climatizzazione, dovrà avvenire

arrecando il minor impatto visivo e ambientale e il coordinamento con le linee architettoniche dell'edificio, anche adottando soluzioni di tipo mimetico.

Per quanto non contemplato nel presente articolo, si rinvia espressamente al Regolamento condominiale.

#### Art. 5 MUTUI IPOTECARI

E' possibile contrarre, con istituti di credito, mutui ipotecari sulle unità immobiliari costruite, previo rilascio di autorizzazione da parte del Comune, per l'acquisto delle medesime e/o per finanziare interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio o dei singoli alloggi. L'importo deve essere al netto del valore dell'area, ovvero del corrispettivo dell'alloggio, ridotto del 20%. La scadenza del mutuo deve, in ogni caso, essere anteriore alla scadenza del diritto di superficie.

#### Art. 6 MODALITA' PER LA VENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

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

- a) dovrà essere richiesto al Comune di Castelfranco Emilia, la determinazione del prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi, consegnando copia delle relative planimetrie, conformi allo stato attuale e legittimato, indicanti le superfici vendibili delle abitazioni e delle pertinenze, secondo quanto risultante dalla Tabella di riepilogo allegata alla presente convenzione;
- b) l'alienazione delle singole unità immobiliari dovrà avvenire a un prezzo non superiore a quello determinato dal Comune di Castelfranco Emilia secondo i criteri definiti dalla presente convenzione;
- c) negli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari dovranno essere inserite espressamente le clausole e le condizioni tutte di cui al successivo articolo 13; ai medesimi dovranno essere allegati gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione;
- d) la Parte venditrice dovrà comunicare, a sua cura e spese, al Comune di Castelfranco Emilia, entro 90 giorni dalla stipula, gli estremi dei rogiti di compravendita stipulati.

#### Art.7 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di vendita degli alloggi, e relative pertinenze, al netto di IVA e di ogni altro onere fiscale, determinato alla data di stipula della presente convenzione, secondo le prescrizioni in essa contenute all'art. 8 seguente, è riportato nella tabella che si allega sub A a questo atto.

Art. 8 AGGIORNAMENTO DEI PREZZI DI COMPRAVENDITA e del CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di vendita delle unità immobiliari, e relative pertinenze, sarà rivalutato secondo la seguente formula:

$$P_2 = P_1 \times I_2 / I_1$$

ove:

$P_2$  è il prezzo massimo di vendita;

$P_1$  è il prezzo iniziale convenzionato;

$I_1$  è l'indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale alla data di stipula della presente convenzione;

$I_2$  è l'indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale cognito alla data della richiesta di nuova determinazione del prezzo massimo di cessione, presentata dal venditore al Comune di Castelfranco Emilia.

Al prezzo massimo di vendita come sopra evidenziato, andranno aggiunti gli eventuali 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 cognito alla data della richiesta di nuova determinazione del prezzo massimo di cessione, presentata dal venditore al Comune di Castelfranco Emilia.

Il suddetto prezzo massimo di cessione sarà diminuito applicando un coefficiente di deprezzamento per vetustà, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (13.11.1981), secondo la seguente modalità:

Fino al 5° anno successivo al rilascio dell'abitabilità	0%
Dal 6° al 10° anno fino al	5%
Dal 11° al 20° anno fino al	10%
Dal 21° al 30° anno fino al	20%
Oltre il 30° anno meno 0,5% all'anno fino al	30%

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

Il suddetto prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza a interventi di ristrutturazione, restauro, ricostruzione per i quali sia stato rilasciato Permesso di costruire o presentato altro titolo abilitativo edilizio ai sensi di legge.

In caso di locazione dovranno essere adempiuti i seguenti obblighi.

a) Dovrà essere richiesto al Comune di Castelfranco Emilia apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando, contestualmente, le generalità del futuro conduttore.

Il Comune di Castelfranco Emilia, con tale atto, fisserà il canone massimo di locazione in misura pari al minor valore tra il 3,5% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, calcolato ai sensi della precedente modalità di calcolo, e la media tra il valore minimo e il valore massimo contenuti nelle fasce di canone applicabili all'alloggio, stabilite dagli Accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/1998 (c.d. contratti di locazione concordati).

In caso di alloggio completamente ammobiliato, il canone di locazione di cui sopra potrà subire un aumento non superiore al 10% .

In caso di alloggio semi arredato l'aumento non potrà superare il 5%.

Per le definizioni di "completamente" arredato e "semi arredato" si rinvia agli accordi territoriali, stipulati ai sensi dell'art.2, comma 3, della già citata L.n. 431/1998.

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 Castelfranco Emilia nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione di cui alla precedente lettera a). Potrà comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella sopra indicata.

L'aggiornamento del canone di locazione potrà avvenire a scadenze annuali in misura non superiore al 75% della 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 Castelfranco Emilia.

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 Castelfranco Emilia.

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.

#### Art.9 DEFINIZIONE DI SUPERFICIE VENDIBILE

La Superficie vendibile 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;
- metà della superficie dei balconi e terrazzi (da conteggiarsi, unitamente alle logge, fino a una superficie massima di 10 mq commerciali ad alloggio);
- metà della superficie delle autorimesse e cantine (al lordo dei muri);
- 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;
- intera superficie delle autorimesse eccedenti il numero degli alloggi (al lordo dei muri).

#### Art. 10 BENEFICIARI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi di cui alla presente convenzione potranno essere singolarmente venduti solo agli attuali assegnatari. Questi ultimi potranno, a loro volta, vendere gli alloggi secondo quanto previsto agli artt. 8 e 13 della presente convenzione.

#### Art. 11 SANZIONI

##### A) - Nullità

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

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

##### B) - Sanzioni pecuniarie

In caso di determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, e loro revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri stabiliti in base alla presente convenzione, sarà applicata rispettivamente al titolare del diritto di proprietà superficaria o al locatore, una penalità pari rispettivamente a 5 volte la differenza dei due prezzi e dei due canoni, riferita quest'ultima alla durata del contratto di locazione.

#### Art.12 VINCOLATIVITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sostituisce definitivamente le clausole contenute nella convenzione stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la "Cooperativa Edilizia Case Popolari - Soc. Coop. a r.l.", in data 31.10.1980, rep. n. 520/132, a ministero notaio dott. Enrico Osti, fatta eccezione per le specifiche previsioni contenute nel successivo art. 14 della presente convenzione.

"C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." in liquidazione coatta amministrativa, dichiara di conoscere e di accettare, per sé e per i propri aventi causa, la presente convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 35, comma 8, della L. n. 865/1971, e, in particolare, le clausole e le condizioni tutte in essa contenute.

#### Art. 13 CLAUSOLE DA INSERIRE PER ESTESO NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Tutti i rogiti aventi ad oggetto le unità immobiliari realizzate, riportare per esteso, in un'apposita sezione, la presente disposizione e le seguenti clausole (dal n. 1 al n. 10). 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 e integrazioni, e costruito su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Castelfranco Emilia, con scadenza al 31.10.2079, mediante convenzione stipulata tra il Comune medesimo e la Cooperativa Edilizia Case Popolari Soc. Coop. a r.l., con sede a Castelfranco Emilia (MO), via Verdi, 3, a ministero notaio dott Enrico Osti, in data 31.10.1980, Repertorio n. 520/132, (ora "CASER Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop. a r.l." in Liquidazione Coatta Amministrativa - in forza di atto di fusione per incorporazione, in data 1.7.2014, Rep. n. 54556/34567, a ministero Notaio dott. Federico Tassinari).

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 Castelfranco Emilia 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 Castelfranco Emilia apposito atto di determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare.

Tale prezzo sarà stabilito come somma del prezzo massimo di cessione determinato ai sensi dell'art. 7 della presente convenzione 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 cognito alla data della richiesta di nuova determinazione del prezzo massimo di cessione, presentata dal venditore al Comune di Castelfranco Emilia.

Il suddetto prezzo massimo di cessione sarà diminuito applicando un coefficiente di deprezzamento per vetustà, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (13.11.1981), secondo la seguente modalità:

Fino al 5° anno successivo al rilascio dell'abitabilità	0%
Dal 6° al 10° anno fino al	5%
Dal 11° al 20° anno fino al	10%
Dal 21° al 30° anno fino al	20%
Oltre il 30° anno meno 0,5% all'anno fino al	30%

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

Il suddetto prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza a interventi di ristrutturazione, restauro, ricostruzione per i quali sia stato rilasciato Permesso di costruire o presentato altro titolo abilitativo edilizio 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 Castelfranco Emilia 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 Castelfranco Emilia gli estremi del rogito di compravendita della/delle unità immobiliare/i.

e) L'acquirente dell'alloggio dovrà prendere residenza presso l'abitazione compravenduta entro 6 mesi dalla trascrizione del rogito di acquisto.

4) Il Comune di Castelfranco Emilia, nel caso di vendite successive alla prima assegnazione, 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 60 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 Castelfranco Emilia, 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.

b) Dovrà essere richiesto al Comune di Castelfranco Emilia apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando, contestualmente, le generalità del futuro conduttore.

Il Comune di Castelfranco Emilia, con tale atto, fisserà il canone massimo di locazione in misura pari al minor valore tra il 3,5% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, calcolato ai sensi della precedente clausola n.3), e la media tra il valore minimo e il valore massimo contenuti nelle fasce di canone applicabili all'alloggio, stabilite dagli Accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/1998 (c.d. contratti di locazione concordati).

In caso di alloggio completamente ammobiliato, il canone di locazione di cui sopra potrà subire un aumento non superiore al 10% .

In caso di alloggio semi arredato l'aumento non potrà superare il 5%.

Per le definizioni di "completamente" arredato e "semi arredato" si rinvia agli accordi territoriali, stipulati ai sensi dell'art.2, comma 3, della già citata L.n. 431/1998.

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 Castelfranco Emilia nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione di cui alla precedente lettera a). Potrà comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella sopra indicata.

L'aggiornamento del canone di locazione potrà avvenire a scadenze annuali in misura non superiore al 75% della 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 Castelfranco Emilia.

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 Castelfranco Emilia.

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:

In caso di determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, e loro revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri stabiliti in base alla presente convenzione, sarà applicata rispettivamente al titolare del diritto di proprietà superficaria o al locatore, una penalità pari rispettivamente a 5 volte la differenza dei due prezzi e dei due canoni, riferita quest'ultima alla durata del contratto di locazione.

7) Al proprietario è fatto divieto di recintare le aree verdi di uso condominiale e di installare sulle stesse qualsiasi tipo di costruzione precaria in quanto tali aree sono destinate esclusivamente alla sistemazione del verde. Sulle aree stesse potranno essere realizzate solo limitate zone pavimentate ai fini di un loro più funzionale utilizzo.

Al proprietario è fatto divieto, altresì, di chiudere, con serramenti apribili o non apribili, o in qualsiasi altro modo, i terrazzi, le logge, i balconi, le logge/balcone, dell'edificio a qualsiasi livello di piano, i porticati condominiali, e i pedonali di accesso ai medesimi. Su detti pedonali non è consentita la collocazione di manufatti o quant'altro possa impedire il libero passaggio.

L'installazione di elementi esterni alle facciate, quali, ad esempio, veneziane, inferriate, ecc. potrà essere consentita, previa assemblea dei condomini, ai sensi di legge, solo garantendo omogeneità di forme, strutture, colori, dimensioni o altro, al fine di ottenere un risultato visivo unitario del Comparto edificato.

L'eventuale installazione all'esterno dell'edificio di apparati tecnologici quali, ad esempio, antenne paraboliche satellitari, unità di condizionamento e climatizzazione, dovrà avvenire

arrecaando il minor impatto visivo e ambientale, nel rispetto delle linee architettoniche dell'edificio, anche adottando soluzioni di tipo mimetico.

E' vietata l'installazione, sulle aree gravate da servitù, di manufatti o quant'altro possa impedire l'uso al quale esse sono state destinate.

E' fatto divieto al proprietario dell'alloggio di realizzare, nel sottotetto dell'edificio, organismi abitativi autonomi. Il Diritto di sopraelevazione resta in capo al Comune.

8) L'attività di controllo circa il rispetto delle presenti clausole sarà esercitata dal Comune di Castelfranco Emilia 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 della proprietà del terreno 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 apposito atto, nonché in conformità con quanto previsto dalle disposizioni comunali vigenti in materia di riscatti.

10) Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione si rinvia alla normativa vigente in materia di edilizia agevolata e convenzionata, con particolare riferimento ai requisiti soggettivi degli acquirenti e conduttori degli alloggi.

#### Art. 14 ALLOGGI NON OGGETTO DI SINGOLA VENDITA - RINVIO

Gli alloggi oggetto del finanziamento regionale in premessa richiamato che non saranno venduti singolarmente ai soggetti assegnatari, dovranno essere alienati quale complesso unitario SOLO a un operatore, tra quelli indicati dall'art.14, comma 1, della L.R. n.24/2001, che si impegnerà espressamente, con l'atto di acquisto, alla prosecuzione della locazione permanente, fatte salve eventuali modifiche normative sopravvenute in ambito nazionale o regionale che potranno prevedere diverse modalità di alienazione.

IL SOGGETTO SUBENTRANTE, in caso di cessazione o cambiamento di attività, DOVRA' altresì OBBLIGARSI in base all'atto costitutivo, ovvero in base a un esplicito impegno assunto con apposita convenzione, a devolvere, a titolo gratuito, gli alloggi oggetto di finanziamento pubblico, al Comune. Sono fatti salvi i casi di fusione tra operatori.

Gli alloggi non venduti singolarmente rimangono assoggettati al rispetto della convenzione stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la "Cooperativa Edilizia Case Popolari - Soc. Coop. a r.l.", in data 31.10.1980, rep. n. 520/132, a ministero notaio dott. Enrico Osti, per la

concessione del diritto di superficie, all'interno del PEEP n° 2 – Capoluogo “via Verdi” con esclusione delle clausole contenenti i criteri di determinazione del prezzo massimo di cessione e relativi aggiornamenti. In sostituzione di queste ultime si applicheranno i criteri contenuti agli art.li 7 e 8 della presente convenzione.

Detti alloggi potranno altresì costituire oggetto di una successiva, ma unica, trasformazione; in tal caso dovrà essere stipulata una nuova convenzione con il Comune di Castelfranco Emilia.

#### Art. 15 – DISPOSIZIONI VARIE E MATERIE FISCALI

“C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop.” in liquidazione coatta amministrativa, si obbliga a trascrivere tutte le clausole e condizioni della presente convenzione relative a:

- cause e conseguenze derivanti dalla violazione dei prezzi massimi di cessione, secondo quanto stabilito nell'art.11;
- tutte le clausole e condizioni di cui al precedente art. 13 (Clausole da inserire per esteso nei successivi atti di trasferimento delle singole unità immobiliari).
- tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico di “C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop.” in liquidazione coatta amministrativa.

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.

## Comparto PEEP n° 2 Capoluogo – via Verdi, 3

C.A.S.E.R. Soc. Coop. ex Coop. Edil. Case Popolari

Alloggio Numero	Superficie Lorda Vendibile	DATI CATASTALI				PREZZO massimo di cessione
		Foglio	Mappale	Sub ALLOGGIO	Sub AUTORIMESSA	
1	106,73	68	733	42	14	72.612,62
2	108,48	68	733	39	13	73.803,21
3	105,92	68	733	32	12	72.061,54
4	105,92	68	733	35	11	72.061,54
5	108,34	68	733	31	10	73.707,96
6	108,1	68	733	44	9	73.544,68
7	108,1	68	733	37	6	73.544,68
8	130,38	68	733	41	8	88.702,64
9	130,38	68	733	40	7	88.702,64
10	133,24	68	733	33	15	90.648,41
11	132,01	68	733	34	16	89.811,60
12	133,75	68	733	30	17	90.995,39
<b>Totale</b>	<b>1.411,35</b>					<b>960.196,93</b>

PREZZO unitario medio di cessione

680,34 € mq / SV

Deprezzamento per vetustà 23,33% (periodo 11.1981-07.2018)

Valore aggiornato ISTAT (€) 887,36

Aggiornamento indice ISTAT 337,90% (periodo 02.1981-04.2018)

Valore iniziale PICA (€) 202,64 (valore al 28.2.1981)

*N.B.: la presente Tabella ha valore puramente indicativo, dovendosi aggiornare alla data di stipula della Convenzione*

Allegato B) alla deliberazione di C.C. n.     del

CONVENZIONE TRA COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA E "CASER SOC. COOP. A R.L." MODIFICATIVA DELLA CONVENZIONE REP. N. 8930/2584 DEL 20.11.1984 A MINISTERO NOTAIO DOTT.SSA ANNA MARIA CESERANI

**COMPARTO PEEP n. 1 – Capoluogo – via Turati, 9,11,15**

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

Dr. Arch. BRUNO MARINO nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.9.1966, residente a Formigine (MO), Via Lazio, n. 69, il quale interviene in legale rappresentanza del Comune di Castelfranco Emilia, a ciò autorizzato, giuste le attribuzioni conferitegli con Disposizione del Sindaco in data 4.5.15 prot. 16336 di conferimento delle funzioni dirigenziali del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio (di cui al combinato disposto dell'art. 109 comma 2 e dell'art. 107 commi 2 e 3 del D.Lgs. 267/00), prorogato con atto prot. 40059/14.09.2017, ed in forza dei poteri a Lui attribuiti con Determinazione Dirigenziale n. .... del .....

- C.F. del Comune di Castelfranco Emilia: 00172960361;

- Dott. Giovanni Trombetta, nato a Bologna il 20/01/1963 residente in Monghidoro (BO), Via Ginestre, n.2, il quale interviene ed agisce nel presente atto esclusivamente nella sua qualità di Commissario liquidatore di "C.A.S.E.R Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." con sede in Bologna Via A. Canova n.24, posta in liquidazione coatta amministrativa con Decreto Ministeriale 2.11.2015, n. 558/2015.

- C.F. della Cooperativa 01102870373;

Detti comparenti, 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:

- l'edificio oggetto della presente convenzione è stato edificato all'interno del Comparto P.E.E.P. n. 1 - Capoluogo "via Turati", a cura della Cooperativa Edilizia Case Popolari – Soc. Coop. a r.l.", poi incorporata in "CASER Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop. a r.l." (Concessione edilizia n. 135/1982 del 1.1.1982 e successive varianti-Certificato di conformità edilizia e agibilità richiesto il 18.4.1985), ed è distinto al Catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al foglio 65, mappali 463 e 482;

- detto edificio è composto da n. 40 alloggi e n. 40 autorimesse, di cui n. 24 alloggi e n. 23 autorimesse in proprietà indivisa da destinare alla locazione permanente dei soci aventi titolo;

- con atto ..... prot. n. .... la Regione Emilia Romagna ha autorizzato la cessione in proprietà individuale dei suddetti alloggi realizzati con contributi pubblici all'interno del Comparto P.E.E.P. n. 1 – Capoluogo “via Turati”, ai sensi dell’Allegato n. 1 alla deliberazione dell’Assemblea legislativa n. 106/2017;

- i rogiti di vendita dei singoli alloggi ai rispettivi assegnatari dovranno riportare gli estremi del presente atto, che modifica la convenzione stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la “Cooperativa Edilizia Case Popolari - Soc. Coop. a r.l.”, in data 20.11.1984, rep. n. 8930/2584, a ministero notaio dott.ssa Anna Maria Ceserani, per la concessione del diritto di superficie all’interno del Comparto P.E.E.P. n. 1 – Capoluogo “via Turati”;

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

#### **Art.1 AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEI SINGOLI ALLOGGI AI SOCI ASSEGNATARI**

Con la stipula della presente convenzione il Comune di Castelfranco Emilia autorizza la vendita degli alloggi identificati catastalmente al foglio 65, mappali 463, subb. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60 con le relative pertinenze, siti in Via Turati n. 9, 11 e 15, all’interno del Comparto P.E.E.P. n. 1 - Capoluogo “via Turati”, realizzati con contributi pubblici (Regione Emilia Romagna ai sensi della L. 457/1978, autorizzato con delibera di Giunta n. 147 del 13.7.1982) dalla Coop. Edilizia Case Popolari Soc. coop. a r.l., ora “C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop.” in liquidazione coatta amministrativa.

I rogiti di compravendita dovranno riportare per esteso le clausole contenute al successivo art. 13, nonché gli estremi del presente atto.

#### **ART. 2 DURATA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE; MODALITA' PER LA RICHIESTA DI RINNOVO**

Il diritto di superficie concesso con la già citata convenzione, stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la “Cooperativa Edilizia Case Popolari - Soc. Coop. a r.l.”, in data 20.11.1984, rep. n. 8930/2584, a ministero notaio dott.ssa Anna Maria Ceserani, ha la durata di 99 (novantanove) anni con decorrenza dal 12.5.1983.

I proprietari superficiali 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 Castelfranco Emilia 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 dei concessionari del diritto di superficie. Il Comune, con apposito atto deliberativo di Giunta, stabilirà le modalità di pagamento anche rateale.

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

### Art.3 LIMITI AL POTERE DI DISPOSIZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

L'alienazione del diritto di superficie degli alloggi sopra identificati da parte di "C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." in liquidazione coatta amministrativa, è consentita solo a favore dei soggetti assegnatari e solo previo rilascio dei relativi atti di determinazione del prezzo massimo di cessione, di cui agli artt. 7 e 8 della presente convenzione.

Gli acquirenti subentreranno nei diritti e nei doveri contenuti nella presente convenzione fino alla loro naturale scadenza e in particolare in quelli dell'art. 13.

E' fatto divieto ai proprietari degli alloggi di realizzare, nel sottotetto dell'edificio, organismi abitativi autonomi. Il Diritto di sopraelevazione resta in capo al Comune.

### Art. 4 PARTI CONDOMINIALI E REGOLAMENTO CONDOMINIALE

E' vietato recintare le aree verdi di uso condominiale e installare sulle stesse qualsiasi tipo di costruzione precaria in quanto tali aree sono destinate esclusivamente alla sistemazione del verde. Sulle aree stesse potranno essere realizzate solo limitate zone pavimentate ai fini di un loro più funzionale utilizzo.

E' altresì vietato chiudere, con serramenti apribili o non apribili, o in qualsiasi altro modo, i terrazzi, le logge, i balconi, le logge/balcone, dell'edificio a qualsiasi livello di piano, i porticati condominiali, e i pedonali di accesso ai medesimi. Su detti pedonali non è consentita la collocazione di manufatti o quant'altro possa impedire il libero passaggio.

L'installazione di elementi esterni alle facciate, quali, ad esempio, veneziane, inferriate, ecc. potrà essere consentita, previa assemblea dei condomini, ai sensi di legge, solo garantendo omogeneità di forme, strutture, colori, dimensioni e altro, al fine di ottenere un risultato visivo unitario del Comparto edificato.

L'eventuale installazione all'esterno dell'edificio di apparati tecnologici quali, ad esempio, antenne paraboliche satellitari, unità di condizionamento e climatizzazione, dovrà avvenire arrecando il minor impatto visivo e ambientale e il coordinamento con le linee architettoniche dell'edificio, anche adottando soluzioni di tipo mimetico.

Per quanto non contemplato nel presente articolo, si rinvia espressamente al Regolamento condominiale.

#### Art. 5 MUTUI IPOTECARI

E' possibile contrarre, con istituti di credito, mutui ipotecari sulle unità immobiliari costruite, previo rilascio di autorizzazione da parte del Comune, per l'acquisto delle medesime e/o per finanziare interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio o dei singoli alloggi. L'importo deve essere al netto del valore dell'area, ovvero del corrispettivo dell'alloggio, ridotto del 20%. La scadenza del mutuo deve, in ogni caso, essere anteriore alla scadenza del diritto di superficie.

#### Art. 6 MODALITA' PER LA VENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

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

- a) dovrà essere richiesto al Comune di Castelfranco Emilia, la determinazione del prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi, consegnando copia delle relative planimetrie, conformi allo stato attuale e legittimato, indicanti le superfici vendibili delle abitazioni e delle pertinenze, secondo quanto risultante dalla Tabella di riepilogo allegata alla presente convenzione;
- b) l'alienazione delle singole unità immobiliari dovrà avvenire a un prezzo non superiore a quello determinato dal Comune di Castelfranco Emilia secondo i criteri definiti dalla presente convenzione;
- c) negli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari dovranno essere inserite espressamente le clausole e le condizioni tutte di cui al successivo articolo 13; ai medesimi dovranno essere allegati gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione;
- d) la Parte venditrice dovrà comunicare, a sua cura e spese, al Comune di Castelfranco Emilia, entro 90 giorni dalla stipula, gli estremi dei rogiti di compravendita stipulati.

#### Art.7 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di vendita degli alloggi, e relative pertinenze, al netto di IVA e di ogni altro onere fiscale, determinato alla data di stipula della presente convenzione, secondo le

prescrizioni in essa contenute all'art. 8 seguente, è riportato nella tabella che si allega sub A a questo atto.

#### Art. 8 AGGIORNAMENTO DEI PREZZI DI COMPRAVENDITA e del CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di vendita delle unità immobiliari, e relative pertinenze, sarà rivalutato secondo la seguente formula:

$$P_2 = P_1 \times I_2 / I_1$$

ove:

$P_2$  è il prezzo massimo di vendita;

$P_1$  è il prezzo iniziale convenzionato;

$I_1$  è l'indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale alla data di stipula della presente convenzione;

$I_2$  è l'indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale cognito alla data della richiesta di nuova determinazione del prezzo massimo di cessione, presentata dal venditore al Comune di Castelfranco Emilia.

Al prezzo massimo di vendita come sopra evidenziato, andranno aggiunti gli eventuali 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 cognito alla data della richiesta di nuova determinazione del prezzo massimo di cessione, presentata dal venditore al Comune di Castelfranco Emilia.

Il suddetto prezzo massimo di cessione sarà diminuito applicando un coefficiente di deprezzamento per vetustà, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data di richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità (18.4.1985), secondo la seguente modalità:

Fino al 5° anno successivo al rilascio dell'abitabilità	0%
Dal 6° al 10° anno fino al	5%
Dal 11° al 20° anno fino al	10%
Dal 21° al 30° anno fino al	20%
Oltre il 30° anno meno 0,5% all'anno fino al	30%

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

Il suddetto prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza a interventi di ristrutturazione, restauro,

ricostruzione per i quali sia stato rilasciato Permesso di costruire o presentato altro titolo abilitativo edilizio ai sensi di legge.

In caso di locazione dovranno essere adempiuti i seguenti obblighi.

a) Dovrà essere richiesto al Comune di Castelfranco Emilia apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando, contestualmente, le generalità del futuro conduttore.

Il Comune di Castelfranco Emilia, con tale atto, fisserà il canone massimo di locazione in misura pari al minor valore tra il 3,5% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, calcolato ai sensi della precedente modalità di calcolo, e la media tra il valore minimo e il valore massimo contenuti nelle fasce di canone applicabili all'alloggio, stabilite dagli Accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/1998 (c.d. contratti di locazione concordati).

In caso di alloggio completamente ammobiliato, il canone di locazione di cui sopra potrà subire un aumento non superiore al 10% .

In caso di alloggio semi arredato l'aumento non potrà superare il 5%.

Per le definizioni di "completamente" arredato e "semi arredato" si rinvia agli accordi territoriali, stipulati ai sensi dell'art.2, comma 3, della già citata L.n. 431/1998.

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 Castelfranco Emilia nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione di cui alla precedente lettera a). Potrà comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella sopra indicata.

L'aggiornamento del canone di locazione potrà avvenire a scadenze annuali in misura non superiore al 75% della 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 Castelfranco Emilia.

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 Castelfranco Emilia.

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.

#### Art.9 DEFINIZIONE DI SUPERFICIE VENDIBILE

La Superficie vendibile 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;
- metà della superficie dei balconi e terrazzi (da conteggiarsi, unitamente alle logge, fino a una superficie massima di 10 mq commerciali ad alloggio);
- metà della superficie delle autorimesse e cantine (al lordo dei muri);
- 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;
- intera superficie delle autorimesse eccedenti il numero degli alloggi (al lordo dei muri).

#### Art. 10 BENEFICIARI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi di cui alla presente convenzione potranno essere singolarmente venduti solo agli attuali assegnatari. Questi ultimi potranno, a loro volta, vendere gli alloggi secondo quanto previsto agli artt. 8 e 13 della presente convenzione.

#### Art. 11 SANZIONI

##### A) - Nullità

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

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

##### B) - Sanzioni pecuniarie

In caso di determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, e loro revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri stabiliti in base alla presente convenzione, sarà applicata rispettivamente al titolare del diritto di proprietà superficaria o

al locatore, una penalità pari rispettivamente a 5 volte la differenza dei due prezzi e dei due canoni, riferita quest'ultima alla durata del contratto di locazione.

#### Art.12 VINCOLATIVITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sostituisce definitivamente le clausole contenute nella convenzione stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la "Cooperativa Edilizia Case Popolari - Soc. Coop. a r.l.", in data 20.11.1984, rep. n. 8930/2584, a ministero notaio dott.ssa Anna Maria Ceserani, fatta eccezione per le specifiche previsioni contenute nel successivo art. 14 della presente convenzione.

"C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." in liquidazione coatta amministrativa, dichiara di conoscere e di accettare, per sé e per i propri aventi causa, la presente convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 35, comma 8, della L. n. 865/1971, e, in particolare, le clausole e le condizioni tutte in essa contenute.

#### Art. 13 CLAUSOLE DA INSERIRE PER ESTESO NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Tutti i rogiti aventi ad oggetto le unità immobiliari realizzate, riportare per esteso, in un'apposita sezione, la presente disposizione e le seguenti clausole (dal n. 1 al n. 10). 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 e integrazioni, e costruito su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Castelfranco Emilia, con scadenza al 12.5.2082, mediante convenzione stipulata tra il Comune medesimo e la Cooperativa Edilizia Case Popolari Soc. Coop. a r.l., con sede a Castelfranco Emilia (MO), via Verdi, 3, a ministero notaio dott.ssa Anna Maria Ceserani, in data 20.11.1984, Repertorio n. 8930/2584, (ora "CASER Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop. a r.l." in Liquidazione Coatta Amministrativa - in forza di atto di fusione per incorporazione, in data 1.7.2014, Rep. n. 54556/34567, a ministero Notaio dott. Federico Tassinari).

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 Castelfranco Emilia 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 Castelfranco Emilia apposito atto di determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare.

Tale prezzo sarà stabilito come somma del prezzo massimo di cessione determinato ai sensi dell'art. 7 della presente convenzione 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 cognito alla data della richiesta di nuova determinazione del prezzo massimo di cessione, presentata dal venditore al Comune di Castelfranco Emilia.

Il suddetto prezzo massimo di cessione sarà diminuito applicando un coefficiente di deprezzamento per vetustà, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data di richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità (18.4.1985), secondo la seguente modalità:

Fino al 5° anno successivo al rilascio dell'abitabilità	0%
Dal 6° al 10° anno fino al	5%
Dal 11° al 20° anno fino al	10%
Dal 21° al 30° anno fino al	20%
Oltre il 30° anno meno 0,5% all'anno fino al	30%

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

Il suddetto prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza a interventi di ristrutturazione, restauro, ricostruzione per i quali sia stato rilasciato Permesso di costruire o presentato altro titolo abilitativo edilizio 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 Castelfranco Emilia 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 Castelfranco Emilia gli estremi del rogito di compravendita della/delle unità immobiliare/i.

e) L'acquirente dell'alloggio dovrà prendere residenza presso l'abitazione compravenduta entro 6 mesi dalla trascrizione del rogito di acquisto.

4) Il Comune di Castelfranco Emilia, nel caso di vendite successive alla prima assegnazione, 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 60 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 Castelfranco Emilia, 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.

b) Dovrà essere richiesto al Comune di Castelfranco Emilia apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando, contestualmente, le generalità del futuro conduttore.

Il Comune di Castelfranco Emilia, con tale atto, fisserà il canone massimo di locazione in misura pari al minor valore tra il 3,5% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, calcolato ai sensi della precedente clausola n.3), e la media tra il valore minimo e il valore massimo contenuti nelle fasce di canone applicabili all'alloggio, stabilite dagli Accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/1998 (c.d. contratti di locazione concordati).

In caso di alloggio completamente ammobiliato, il canone di locazione di cui sopra potrà subire un aumento non superiore al 10% .

In caso di alloggio semi arredato l'aumento non potrà superare il 5%.

Per le definizioni di "completamente" arredato e "semi arredato" si rinvia agli accordi territoriali, stipulati ai sensi dell'art.2, comma 3, della già citata L.n. 431/1998.

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 Castelfranco Emilia nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione di cui alla precedente lettera a). Potrà comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella sopra indicata.

L'aggiornamento del canone di locazione potrà avvenire a scadenze annuali in misura non superiore al 75% della 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 Castelfranco Emilia.

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 Castelfranco Emilia.

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:

In caso di determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, e loro revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri stabiliti in base alla presente convenzione, sarà applicata rispettivamente al titolare del diritto di proprietà superficaria o al locatore, una penalità pari rispettivamente a 5 volte la differenza dei due prezzi e dei due canoni, riferita quest'ultima alla durata del contratto di locazione.

7) Al proprietario è fatto divieto di recintare le aree verdi di uso condominiale e di installare sulle stesse qualsiasi tipo di costruzione precaria in quanto tali aree sono destinate esclusivamente alla sistemazione del verde. Sulle aree stesse potranno essere realizzate solo limitate zone pavimentate ai fini di un loro più funzionale utilizzo.

Al proprietario è fatto divieto, altresì, di chiudere, con serramenti apribili o non apribili, o in qualsiasi altro modo, i terrazzi, le logge, i balconi, le logge/balcone, dell'edificio a qualsiasi

livello di piano, i porticati condominiali, e i pedonali di accesso ai medesimi. Su detti pedonali non è consentita la collocazione di manufatti o quant'altro possa impedire il libero passaggio.

L'installazione di elementi esterni alle facciate, quali, ad esempio, veneziane, inferriate, ecc. potrà essere consentita, previa assemblea dei condomini, ai sensi di legge, solo garantendo omogeneità di forme, strutture, colori, dimensioni o altro, al fine di ottenere un risultato visivo unitario del Comparto edificato.

L'eventuale installazione all'esterno dell'edificio di apparati tecnologici quali, ad esempio, antenne paraboliche satellitari, unità di condizionamento e climatizzazione, dovrà avvenire arrecando il minor impatto visivo e ambientale, nel rispetto delle linee architettoniche dell'edificio, anche adottando soluzioni di tipo mimetico.

E' vietata l'installazione, sulle aree gravate da servitù, di manufatti o quant'altro possa impedire l'uso al quale esse sono state destinate.

E' fatto divieto al proprietario dell'alloggio di realizzare, nel sottotetto dell'edificio, organismi abitativi autonomi. Il Diritto di sopraelevazione resta in capo al Comune.

8) L'attività di controllo circa il rispetto delle presenti clausole sarà esercitata dal Comune di Castelfranco Emilia 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 della proprietà del terreno 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 apposito atto, nonché in conformità con quanto previsto dalle disposizioni comunali vigenti in materia di riscatti.

10) Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione si rinvia alla normativa vigente in materia di edilizia agevolata e convenzionata, con particolare riferimento ai requisiti soggettivi degli acquirenti e conduttori degli alloggi.

11) Il concessionario o i suoi aventi causa si impegnano a provvedere alla manutenzione ordinaria dell'area destinata a verde pubblico, catastalmente distinta al Fg 65 mappale 462 di mq 2.434, nelle forme che verranno concordate con l'Amministrazione comunale e con gli assegnatari del restante lotto nel Comparto PEEP n. 1 – Capoluogo, catastalmente identificato al Fg 65 mappale 26.

#### Art. 14 ALLOGGI NON OGGETTO DI SINGOLA VENDITA - RINVIO

Gli alloggi oggetto del finanziamento regionale in premessa richiamato che non saranno venduti singolarmente ai soggetti assegnatari, dovranno essere alienati quale complesso unitario SOLO a un operatore, tra quelli indicati dall'art.14, comma 1, della L.R. n.24/2001, che si impegnerà espressamente, con l'atto di acquisto, alla prosecuzione della locazione permanente, fatte salve eventuali modifiche normative sopravvenute in ambito nazionale o regionale che potranno prevedere diverse modalità di alienazione.

IL SOGGETTO SUBENTRANTE, in caso di cessazione o cambiamento di attività, DOVRA' altresì OBBLIGARSI in base all'atto costitutivo, ovvero in base a un esplicito impegno assunto con apposita convenzione, a devolvere, a titolo gratuito, gli alloggi oggetto di finanziamento pubblico, al Comune. Sono fatti salvi i casi di fusione tra operatori.

Gli alloggi non venduti singolarmente rimangono assoggettati al rispetto della convenzione stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la "Cooperativa Edilizia Case Popolari - Soc. Coop. a r.l.", in data 20.11.1984, rep. n. 8930/2584, a ministero notaio dott.ssa Anna Maria Ceserani, per la concessione del diritto di superficie, all'interno del PEEP n° 1 – Capoluogo "via Turati" con esclusione delle clausole contenenti i criteri di determinazione del prezzo massimo di cessione e relativi aggiornamenti. In sostituzione di queste ultime si applicheranno i criteri contenuti agli art.li 7 e 8 della presente convenzione.

Detti alloggi potranno altresì costituire oggetto di una successiva, ma unica, trasformazione; in tal caso dovrà essere stipulata una nuova convenzione con il Comune di Castelfranco Emilia.

#### Art. 15 – DISPOSIZIONI VARIE E MATERIE FISCALI

"C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." in liquidazione coatta amministrativa, si obbliga a trascrivere tutte le clausole e condizioni della presente convenzione relative a:

- cause e conseguenze derivanti dalla violazione dei prezzi massimi di cessione, secondo quanto stabilito nell'art.11;
- tutte le clausole e condizioni di cui al precedente art. 13 (Clausole da inserire per esteso nei successivi atti di trasferimento delle singole unità immobiliari).
- tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico di "C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." in liquidazione coatta amministrativa.

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.

## Comparto PEEP n° 1 Capoluogo – via Turati, 9/11/15

C.A.S.E.R. Soc. Coop. ex Coop. Edil. Case Popolari

Alloggio Numero	Superficie Lorda Vendibile	DATI CATASTALI					PREZZO massimo di cessione
		Foglio	Mappale ALLOGGIO	Sub ALLOGGIO	Mappale AUTORIMESSA	Sub AUTORIMESSA	
1	72,57	65	463	29	482	6	57.437,67
2	56,69	65	463	33	/	/	44.868,97
3	61,86	65	463	34	482	2	48.960,92
4	61,86	65	463	37	482	1	48.960,92
5	72,57	65	463	30	482	4	57.437,67
6	64,11	65	463	38	482	5	50.741,75
7	57,56	65	463	41	463	9	45.557,56
8	88,68	65	463	31	482	7	70.188,40
9	107,82	65	463	32	463	1	85.337,32
10	107,82	65	463	35	463	2	85.337,32
11	109,41	65	463	36	463	3	86.595,77
12	109,44	65	463	39	463	4	86.619,51
13	107,82	65	463	40	463	5	85.337,32
14	90,83	65	463	52	463	6	71.890,08
15	90,83	65	463	53	463	7	71.890,08
16	90,83	65	463	56	463	8	71.890,08
17	92,38	65	463	57	463	16	73.116,87
18	92,38	65	463	60	463	10	73.116,87
19	71,3	65	463	50	463	11	56.432,49
20	107,82	65	463	51	463	12	85.337,32
21	107,78	65	463	54	463	13	85.305,66
22	107,82	65	463	55	463	14	85.337,32
23	109,41	65	463	58	463	15	86.595,77
24	108,04	65	463	59	482	3	85.511,44
<b>Totale</b>	<b>2.147,63</b>						<b>768.043,78</b>

PREZZO unitario medio di cessione 791,48 € mq / SV

Deprezzamento per vetustà	21,62%	(periodo 04.1985-07.2018)
Valore aggiornato ISTAT (€)	1.009,80	
Aggiornamento indice ISTAT	177,60%	(periodo 10.1984-04.2018)
Valore iniziale PICA (€)	363,76	(valore al 31.10.1984)

N.B.: la presente Tabella ha valore puramente indicativo, dovendosi aggiornare alla data di stipula della Convenzione

Allegato C) alla deliberazione di C.C. n. \_\_\_\_\_ del

CONVENZIONE TRA COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA E "CASER SOC. COOP. A R.L." MODIFICATIVA DELLA CONVENZIONE REP. N. 46514/12663 DEL 20.11.2002 A MINISTERO NOTAIO DOTT.SSA ANNA MARIA CESERANI

**COMPARTO PEEP Solimei – Lotti n. 1 – 2 -Capoluogo – via Pertini, 6,6/A,8,10**

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

Dr. Arch. BRUNO MARINO nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.9.1966, residente a Formigine (MO), Via Lazio, n. 69, il quale interviene in legale rappresentanza del Comune di Castelfranco Emilia, a ciò autorizzato, giuste le attribuzioni conferitegli con Disposizione del Sindaco in data 4.5.15 prot. 16336 di conferimento delle funzioni dirigenziali del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio (di cui al combinato disposto dell'art. 109 comma 2 e dell'art. 107 commi 2 e 3 del D.Lgs. 267/00), prorogato con atto prot. 40059/14.09.2017, ed in forza dei poteri a Lui attribuiti con Determinazione Dirigenziale n. .... del .....

- C.F. del Comune di Castelfranco Emilia: 00172960361;

- Dott. Giovanni Trombetta, nato a Bologna il 20/01/1963 residente in Monghidoro (BO), Via Ginestre, n.2, il quale interviene ed agisce nel presente atto esclusivamente nella sua qualità di Commissario liquidatore di "C.A.S.E.R Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." con sede in Bologna Via A. Canova n.24, posta in liquidazione coatta amministrativa con Decreto Ministeriale 2.11.2015, n. 558/2015.

- C.F. della Cooperativa 01102870373;

Detti comparenti, 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:

- l'edificio oggetto della presente convenzione è stato edificato all'interno del Comparto P.E.E.P. Solimei - Capoluogo "via Pertini", a cura della Coop A.P.I. Valpanaro – Cooperativa di abitazione a r.l., poi incorporata in "CASER Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop. a r.l." (Permesso di costruire n. 114/2002 del 8.6.2002 e successive variante- Certificato di conformità edilizia e agibilità rilasciato in data 30.9.2004), ed è distinto al Catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al foglio 66, mappali 306, 307 e 308;

- detto edificio è composto da n. 18 alloggi e n. 18 autorimesse in proprietà indivisa da destinare alla locazione permanente dei soci aventi titolo;

- con atto ..... prot. n. .... la Regione Emilia Romagna ha autorizzato la cessione in proprietà individuale dei suddetti alloggi realizzati con contributi pubblici all'interno del Comparto P.E.E.P. Solimei – Lotti n. 1-2 – Capoluogo “via Pertini”, ai sensi dell’Allegato n. 1 alla deliberazione dell’Assemblea legislativa n. 106/2017;

- i rogiti di vendita dei singoli alloggi ai rispettivi assegnatari dovranno riportare gli estremi del presente atto, che modifica la convenzione stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la “Coop A.P.I. Valpanaro – Cooperativa di abitazione a r.l.”, in data 20.11.2002, rep. n. 46514/12663, a ministero notaio dott.ssa Anna Maria Ceserani, per la concessione del diritto di superficie all'interno del Comparto P.E.E.P. Solimei – Lotti n. 1-2 – Capoluogo “via Pertini”;

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

#### **Art.1 AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEI SINGOLI ALLOGGI AI SOCI ASSEGNATARI**

Con la stipula della presente convenzione il Comune di Castelfranco Emilia autorizza la vendita degli alloggi identificati catastalmente al foglio 66, mappale 306 sub. 2 graffato al mappale 307 sub 10, mappale 306 sub. 3 graffato al mappale 308 sub 10, mappale 307 subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, e mappale 308 subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, con le relative pertinenze, siti in Via Pertini n. 6, 6/A, 8 e 10, all'interno del Comparto P.E.E.P. Solimei – Lotti n. 1-2 - Capoluogo “via Pertini”, realizzati con contributi pubblici (Regione Emilia Romagna ai sensi della L. 179/1992, secondo il Programma di edilizia residenziale pubblica del biennio 1999-2000 approvato con DCR n. 133/2000, autorizzato con atto n. 251 del 26.9.2001, ai sensi del Programma regionale approvato con DCR n. 134 del 21.12.2000) dalla Coop A.P.I. Valpanaro – Cooperativa di abitazione a r.l.” ora “C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop.” in liquidazione coatta amministrativa.

I rogiti di compravendita dovranno riportare per esteso le clausole contenute al successivo art. 13, nonché gli estremi del presente atto.

#### **ART. 2 DURATA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE; MODALITA' PER LA RICHIESTA DI RINNOVO**

Il diritto di superficie concesso con la già citata convenzione, stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la “Coop A.P.I. Valpanaro – Cooperativa di abitazione a r.l.” in data 20.11.2002, rep. n. 46514/12663, a ministero notaio dott.ssa Anna Maria Ceserani, ha la durata di 99 (novantanove) anni con decorrenza dal 20.11.2002.

I proprietari superficiali 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 Castelfranco Emilia 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 dei concessionari del diritto di superficie. Il Comune, con apposito atto deliberativo di Giunta, stabilirà le modalità di pagamento anche rateale.

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

#### Art.3 LIMITI AL POTERE DI DISPOSIZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

L'alienazione del diritto di superficie degli alloggi sopra identificati da parte di "C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." in liquidazione coatta amministrativa, è consentita solo a favore dei soggetti assegnatari e solo previo rilascio dei relativi atti di determinazione del prezzo massimo di cessione, di cui agli artt. 7 e 8 della presente convenzione.

Gli acquirenti subentreranno nei diritti e nei doveri contenuti nella presente convenzione fino alla loro naturale scadenza e in particolare in quelli dell'art. 13.

E' fatto divieto ai proprietari degli alloggi di realizzare, nel sottotetto dell'edificio, organismi abitativi autonomi. Il Diritto di sopraelevazione resta in capo al Comune.

#### Art. 4 PARTI CONDOMINIALI E REGOLAMENTO CONDOMINIALE

E' vietato recintare le aree verdi di uso condominiale e installare sulle stesse qualsiasi tipo di costruzione precaria in quanto tali aree sono destinate esclusivamente alla sistemazione del verde. Sulle aree stesse potranno essere realizzate solo limitate zone pavimentate ai fini di un loro più funzionale utilizzo.

E' altresì vietato chiudere, con serramenti apribili o non apribili, o in qualsiasi altro modo, i terrazzi, le logge, i balconi, le logge/balcone, dell'edificio a qualsiasi livello di piano, i porticati condominiali, e i pedonali di accesso ai medesimi. Su detti pedonali non è consentita la collocazione di manufatti o quant'altro possa impedire il libero passaggio.

L'installazione di elementi esterni alle facciate, quali, ad esempio, veneziane, inferriate, ecc. potrà essere consentita, previa assemblea dei condomini, ai sensi di legge, solo garantendo

omogeneità di forme, strutture, colori, dimensioni e altro, al fine di ottenere un risultato visivo unitario del Comparto edificato.

L'eventuale installazione all'esterno dell'edificio di apparati tecnologici quali, ad esempio, antenne paraboliche satellitari, unità di condizionamento e climatizzazione, dovrà avvenire arrecando il minor impatto visivo e ambientale e il coordinamento con le linee architettoniche dell'edificio, anche adottando soluzioni di tipo mimetico.

Per quanto non contemplato nel presente articolo, si rinvia espressamente al Regolamento condominiale.

#### Art. 5 MUTUI IPOTECARI

E' possibile contrarre, con istituti di credito, mutui ipotecari sulle unità immobiliari costruite, previo rilascio di autorizzazione da parte del Comune, per l'acquisto delle medesime e/o per finanziare interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio o dei singoli alloggi. L'importo deve essere al netto del valore dell'area, ovvero del corrispettivo dell'alloggio, ridotto del 20%. La scadenza del mutuo deve, in ogni caso, essere anteriore alla scadenza del diritto di superficie.

#### Art. 6 MODALITA' PER LA VENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

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

- a) dovrà essere richiesto al Comune di Castelfranco Emilia, la determinazione del prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi, consegnando copia delle relative planimetrie, conformi allo stato attuale e legittimato, indicanti le superfici complessive delle abitazioni e delle pertinenze, secondo quanto risultante dalla Tabella di riepilogo allegata alla presente convenzione;
- b) l'alienazione delle singole unità immobiliari dovrà avvenire a un prezzo non superiore a quello determinato dal Comune di Castelfranco Emilia secondo i criteri definiti dalla presente convenzione;
- c) negli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari dovranno essere inserite espressamente le clausole e le condizioni tutte di cui al successivo articolo 13; ai medesimi dovranno essere allegati gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione;
- d) la Parte venditrice dovrà comunicare, a sua cura e spese, al Comune di Castelfranco Emilia, entro 90 giorni dalla stipula, gli estremi dei rogiti di compravendita stipulati.

#### Art.7 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di vendita degli alloggi, e relative pertinenze, al netto di IVA e di ogni altro onere fiscale, determinato alla data di stipula della presente convenzione, secondo le prescrizioni in essa contenute all'art. 8 seguente, è riportato nella tabella che si allega sub A a questo atto.

Art. 8 AGGIORNAMENTO DEI PREZZI DI COMPRAVENDITA e del CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di vendita delle unità immobiliari, e relative pertinenze, sarà rivalutato secondo la seguente formula:

$$P_2 = P_1 \times I_2 / I_1$$

ove:

$P_2$  è il prezzo massimo di vendita;

$P_1$  è il prezzo iniziale convenzionato;

$I_1$  è l'indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale alla data di stipula della presente convenzione;

$I_2$  è l'indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale cognito alla data della richiesta di nuova determinazione del prezzo massimo di cessione, presentata dal venditore al Comune di Castelfranco Emilia.

Al prezzo massimo di vendita come sopra evidenziato, andranno aggiunti gli eventuali 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 cognito alla data della richiesta di nuova determinazione del prezzo massimo di cessione, presentata dal venditore al Comune di Castelfranco Emilia.

Il suddetto prezzo massimo di cessione sarà diminuito applicando un coefficiente di deprezzamento per vetustà, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data di richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità (30.9.2004), secondo la seguente modalità:

Fino al 5° anno successivo al rilascio dell'abitabilità	0%
Dal 6° al 10° anno fino al	5%
Dal 11° al 20° anno fino al	10%
Dal 21° al 30° anno fino al	20%
Oltre il 30° anno meno 0,5% all'anno fino al	30%

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

Il suddetto prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza a interventi di ristrutturazione, restauro, ricostruzione per i quali sia stato rilasciato Permesso di costruire o presentato altro titolo abilitativo edilizio ai sensi di legge.

In caso di locazione dovranno essere adempiuti i seguenti obblighi.

a) Dovrà essere richiesto al Comune di Castelfranco Emilia apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando, contestualmente, le generalità del futuro conduttore.

Il Comune di Castelfranco Emilia, con tale atto, fisserà il canone massimo di locazione in misura pari al minor valore tra il 4,5% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, calcolato ai sensi della precedente modalità di calcolo, e la media tra il valore minimo e il valore massimo contenuti nelle fasce di canone applicabili all'alloggio, stabilite dagli Accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/1998 (c.d. contratti di locazione concordati).

In caso di alloggio completamente ammobiliato, il canone di locazione di cui sopra potrà subire un aumento non superiore al 10% .

In caso di alloggio semi arredato l'aumento non potrà superare il 5%.

Per le definizioni di "completamente" arredato e "semi arredato" si rinvia agli accordi territoriali, stipulati ai sensi dell'art.2, comma 3, della già citata L.n. 431/1998.

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 Castelfranco Emilia nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione di cui alla precedente lettera a). Potrà comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella sopra indicata.

L'aggiornamento del canone di locazione potrà avvenire a scadenze annuali in misura non superiore al 75% della 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 Castelfranco Emilia.

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 Castelfranco Emilia.

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.

#### Art.9 DEFINIZIONE DI SUPERFICIE COMPLESSIVA

La Superficie complessiva alla quale è riferito il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari, è stata calcolata in base alla definizione contenuta nell'art. 2 del D.M. n. 801/1977, così come integrato dalle norme regionali, la quale prevede:

**SC = Sua + 60% Snr**

Dove:

SC = superficie complessiva;

Sua = superficie utile abitabile (sup.cie calpestabile dell'alloggio relativa ai locali ingresso, soggiorno, cucina, disimpegni, bagni, ripostigli, camere);

Snr = superficie non residenziale (sup.cie calpestabile dell'alloggio relativa a balconi, vano scale, atrio, porticati, vano ascensore, pianerottoli, garage, corsie di manovra automezzi e cicli).

#### Art. 10 BENEFICIARI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi di cui alla presente convenzione potranno essere singolarmente venduti solo agli attuali assegnatari. Questi ultimi potranno, a loro volta, vendere gli alloggi secondo quanto previsto agli artt. 8 e 13 della presente convenzione.

#### Art. 11 SANZIONI

A) - Nullità

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

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

#### B) - Sanzioni pecuniarie

In caso di determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, e loro revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri stabiliti in base alla presente convenzione, sarà applicata rispettivamente al titolare del diritto di proprietà superficaria o al locatore, una penalità pari rispettivamente a 5 volte la differenza dei due prezzi e dei due canoni, riferita quest'ultima alla durata del contratto di locazione.

#### Art.12 VINCOLATIVITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sostituisce definitivamente le clausole contenute nella convenzione stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la "Coop A.P.I. Valpanaro – Cooperativa di abitazione a r.l." in data 20.11.2002, rep. n 46514/12663, a ministero notaio dott.ssa Anna Maria Ceserani, fatta eccezione per le specifiche previsioni contenute nel successivo art. 14 della presente convenzione.

"C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." in liquidazione coatta amministrativa, dichiara di conoscere e di accettare, per sé e per i propri aventi causa, la presente convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 35, comma 8, della L. n. 865/1971, e, in particolare, le clausole e le condizioni tutte in essa contenute.

#### Art. 13 CLAUSOLE DA INSERIRE PER ESTESO NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Tutti i rogiti aventi ad oggetto le unità immobiliari realizzate, riportare per esteso, in un'apposita sezione, la presente disposizione e le seguenti clausole (dal n. 1 al n. 10). 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 e integrazioni, e costruito su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Castelfranco Emilia, con scadenza al 20.11.2101, mediante convenzione stipulata tra il Comune medesimo e la Coop A.P.I. Valpanaro – Cooperativa di abitazione a r.l., con sede in via Franceschini n. 31 – Bologna, a ministero notaio dott.ssa Anna Maria Ceserani, in data 20.11.2002, Repertorio n. 46514/12663, (ora "CASER Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop. a r.l." in Liquidazione Coatta Amministrativa - in forza di atto di fusione per incorporazione, in data 1.7.2014, Rep. n. 54556/34567, a ministero Notaio dott. Federico Tassinari).

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 Castelfranco Emilia 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 Castelfranco Emilia apposito atto di determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare.

Tale prezzo sarà stabilito come somma del prezzo massimo di cessione determinato ai sensi dell'art. 7 della presente convenzione 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 cognito alla data della richiesta di nuova determinazione del prezzo massimo di cessione, presentata dal venditore al Comune di Castelfranco Emilia.

Il suddetto prezzo massimo di cessione sarà diminuito applicando un coefficiente di deprezzamento per vetustà, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (30.9.2004), secondo la seguente modalità:

Fino al 5° anno successivo al rilascio dell'abitabilità	0%
Dal 6° al 10° anno fino al	5%
Dal 11° al 20° anno fino al	10%
Dal 21° al 30° anno fino al	20%
Oltre il 30° anno meno 0,5% all'anno fino al	30%

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

Il suddetto prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza a interventi di ristrutturazione, restauro, ricostruzione per i quali sia stato rilasciato Permesso di costruire o presentato altro titolo abilitativo edilizio 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 Castelfranco Emilia 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 Castelfranco Emilia gli estremi del rogito di compravendita della/delle unità immobiliare/i.

e) L'acquirente dell'alloggio dovrà prendere residenza presso l'abitazione compravenduta entro 6 mesi dalla trascrizione del rogito di acquisto.

4) Il Comune di Castelfranco Emilia, nel caso di vendite successive alla prima assegnazione, 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 60 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 Castelfranco Emilia, 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.

b) Dovrà essere richiesto al Comune di Castelfranco Emilia apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando, contestualmente, le generalità del futuro conduttore.

Il Comune di Castelfranco Emilia, con tale atto, fisserà il canone massimo di locazione in misura pari al minor valore tra il 4,5% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, calcolato ai sensi della precedente clausola n.3), e la media tra il valore minimo e il valore massimo contenuti nelle fasce di canone applicabili all'alloggio, stabilite dagli Accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/1998 (c.d. contratti di locazione concordati).

In caso di alloggio completamente ammobiliato, il canone di locazione di cui sopra potrà subire un aumento non superiore al 10% .

In caso di alloggio semi arredato l'aumento non potrà superare il 5%.

Per le definizioni di "completamente" arredato e "semi arredato" si rinvia agli accordi territoriali, stipulati ai sensi dell'art.2, comma 3, della già citata L.n. 431/1998.

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 Castelfranco Emilia nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione di cui alla precedente lettera a). Potrà comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella sopra indicata.

L'aggiornamento del canone di locazione potrà avvenire a scadenze annuali in misura non superiore al 75% della 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 Castelfranco Emilia.

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 Castelfranco Emilia.

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:

In caso di determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, e loro revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri stabiliti in base alla presente convenzione, sarà applicata rispettivamente al titolare del diritto di proprietà superficaria o al locatore, una penalità pari rispettivamente a 5 volte la differenza dei due prezzi e dei due canoni, riferita quest'ultima alla durata del contratto di locazione.

7) Al proprietario è fatto divieto di recintare le aree verdi di uso condominiale e di installare sulle stesse qualsiasi tipo di costruzione precaria in quanto tali aree sono destinate esclusivamente alla sistemazione del verde. Sulle aree stesse potranno essere realizzate solo limitate zone pavimentate ai fini di un loro più funzionale utilizzo.

Al proprietario è fatto divieto, altresì, di chiudere, con serramenti apribili o non apribili, o in qualsiasi altro modo, i terrazzi, le logge, i balconi, le logge/balcone, dell'edificio a qualsiasi livello di piano, i porticati condominiali, e i pedonali di accesso ai medesimi. Su detti pedonali non è consentita la collocazione di manufatti o quant'altro possa impedire il libero passaggio.

L'installazione di elementi esterni alle facciate, quali, ad esempio, veneziane, inferriate, ecc. potrà essere consentita, previa assemblea dei condomini, ai sensi di legge, solo garantendo omogeneità di forme, strutture, colori, dimensioni o altro, al fine di ottenere un risultato visivo unitario del Comparto edificato.

L'eventuale installazione all'esterno dell'edificio di apparati tecnologici quali, ad esempio, antenne paraboliche satellitari, unità di condizionamento e climatizzazione, dovrà avvenire arrecando il minor impatto visivo e ambientale, nel rispetto delle linee architettoniche dell'edificio, anche adottando soluzioni di tipo mimetico.

E' vietata l'installazione, sulle aree gravate da servitù, di manufatti o quant'altro possa impedire l'uso al quale esse sono state destinate.

E' fatto divieto al proprietario dell'alloggio di realizzare, nel sottotetto dell'edificio, organismi abitativi autonomi. Il Diritto di sopraelevazione resta in capo al Comune.

8) L'attività di controllo circa il rispetto delle presenti clausole sarà esercitata dal Comune di Castelfranco Emilia 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 della proprietà del terreno 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 apposito atto, nonché in conformità con quanto previsto dalle disposizioni comunali vigenti in materia di riscatti.

10) Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione si rinvia alla normativa vigente in materia di edilizia agevolata e convenzionata, con particolare riferimento ai requisiti soggettivi degli acquirenti e conduttori degli alloggi.

#### Art. 14 ALLOGGI NON OGGETTO DI SINGOLA VENDITA - RINVIO

Gli alloggi oggetto del finanziamento regionale in premessa richiamato che non saranno venduti singolarmente ai soggetti assegnatari, dovranno essere alienati quale complesso unitario SOLO a un operatore, tra quelli indicati dall'art.14, comma 1, della L.R. n.24/2001, che si impegnerà espressamente, con l'atto di acquisto, alla prosecuzione della locazione

permanente, fatte salve eventuali modifiche normative sopravvenute in ambito nazionale o regionale che potranno prevedere diverse modalità di alienazione.

IL SOGGETTO SUBENTRANTE, in caso di cessazione o cambiamento di attività, DOVRA' altresì OBBLIGARSI in base all'atto costitutivo, ovvero in base a un esplicito impegno assunto con apposita convenzione, a devolvere, a titolo gratuito, gli alloggi oggetto di finanziamento pubblico, al Comune. Sono fatti salvi i casi di fusione tra operatori.

Gli alloggi non venduti singolarmente rimangono assoggettati al rispetto della convenzione stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la "Coop A.P.I. Valpanaro – Cooperativa di abitazione a r.l., a ministero notaio dott.ssa Anna Maria Ceserani, in data 20.11.2002, Repertorio n. 46514/12663, per la concessione del diritto di superficie, all'interno del PEEP Solei – Lotti n. 1-2 – Capoluogo "via Pertini" con esclusione delle clausole contenenti i criteri di determinazione del prezzo massimo di cessione e relativi aggiornamenti. In sostituzione di queste ultime si applicheranno i criteri contenuti agli art.li 7 e 8 della presente convenzione.

Detti alloggi potranno altresì costituire oggetto di una successiva, ma unica, trasformazione; in tal caso dovrà essere stipulata una nuova convenzione con il Comune di Castelfranco Emilia.

#### Art. 15 – DISPOSIZIONI VARIE E MATERIE FISCALI

"C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." in liquidazione coatta amministrativa, si obbliga a trascrivere tutte le clausole e condizioni della presente convenzione relative a:

- cause e conseguenze derivanti dalla violazione dei prezzi massimi di cessione, secondo quanto stabilito nell'art.11;
- tutte le clausole e condizioni di cui al precedente art. 13 (Clausole da inserire per esteso nei successivi atti di trasferimento delle singole unità immobiliari).
- tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico di "C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." in liquidazione coatta amministrativa.

#### Art. 16 SERVITU'

Si da' atto che il Comune di Castelfranco Emilia, d'accordo con la parte concessionaria, ha costituito sulle aree condominiali degli immobili descritti in precedenza, a vantaggio della sua residua proprietà e a favore degli Enti istituzionalmente operanti nei servizi, relativamente all'intero comparto ed a carico dei lotti concessi con l'originaria Convenzione, stipulata tra il Comune di Castelfranco Emilia e la "Coop A.P.I. Valpanaro – Cooperativa di abitazione a r.l.ministero notaio dott.ssa Anna Maria Ceserani, in data 20.11.2002, Repertorio n.

46514/12663, servitù per l'esecuzione ed il mantenimento delle reti tecnologiche costituenti le opere di urbanizzazione previste dal progetto planivolumetrico del Comparto e sue successive modifiche, nonché dai progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Comparto stesso.

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.

<b>Comparto PEEP Solimei - Lotti n° 1-2 - via Pertini, 6, 6/A, 8, 10</b>
--

<b>C.A.S.E.R. Soc. Coop. ex Coop A.P.I. VALPANARO Coop di abitazione a r.l.</b>
---

Alloggio Numero (interno)	Superficie Complessiva	DATI CATASTALI				PREZZO massimo di cessione
		Foglio	Mappale	Sub ALLOGGIO	Sub AUTORIMESSA	
1 (1A)	93,47	66	307	11	1	125.120,18
2 (2A)	89,2	66	307	12	2	119.404,30
3 (3A)	84,97	66	307	13	3	113.741,97
4 (4A)	75,36	66	307	14	4	100.877,90
5 (5A)	81,69	66	307	15	5	109.351,32
6 (6A)	91,49	66	307	16	6	122.469,73
7 (7A)	85,73	66	307	17	7	114.759,32
8 (8A)	76,21	66	307	18	8	102.015,72
9 (9A)	58,66	66	306 307	2 10	9	78.523,05
10 (1B)	93,47	66	308	12	5	125.120,18
11 (2B)	89,2	66	308	11	4	119.404,30
12 (3B)	84,97	66	308	14	3	113.741,97
13 (4B)	75,36	66	308	13	2	100.877,90
14 (5B)	81,69	66	308	16	1	109.351,32
15 (6B)	91,49	66	308	15	6	122.469,73
16 (7B)	85,73	66	308	18	7	114.759,32
17 (8B)	76,21	66	308	17	8	102.015,72
18 (9B)	58,66	66	306 308	3 10	9	78.523,05
<b>Totale</b>	<b>1.473,56</b>					<b>1.344.529,94</b>

<b>PREZZO unitario medio di cessione</b>	<b>1.338,61 € mq / SC</b>
--	---------------------------

Deprezzamento per vetustà	6,92%	(periodo 09.2004-07.2018)
Valore aggiornato ISTAT (€)	1.438,13	
Aggiornamento indice ISTAT	36,00%	(periodo 11.2002-07.2018)
Valore iniziale PICA (€)	1.057,45	(valore al 20.11.2002)

*N.B.: la presente Tabella ha valore puramente indicativo, dovendosi aggiornare alla data di stipula della Convenzione*