



**COMUNE DI MODENA  
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

\*\*\*\*\*

**DETERMINAZIONE n. 703/2026 del 24/03/2026**

Proposta n. 1088/2026  
Esecutiva dal 30/03/2026

Protocollo n. 125221 del 30/03/2026

**OGGETTO: "EX CONVENTO DEI CAPPUCINI" SITO IN VIA GANACETO IN MODENA.**

**DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI) PER LA STIPULA DELL'ACCORDO DI GESTIONE DELLA RESIDENZA CONDIVISA TEMPORANEA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 17 DEL 28/01/2026 ..**

**Allegati:**

- ACCORDO (firmato: Si, riservato: No )
- REGOLAMENTO D'USO (firmato: Si, riservato: No )

**Visti:**

- Visto Congruita' con esito Favorevole (firmato: Si, firmatario: SERGIO MARIA)
- Visto Contabile con esito Favorevole (firmato: Si, firmatario: COLOMBINI ROBERTA)

Determinazione n. 703 del 24/03/2026



## COMUNE DI MODENA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE RESPONSABILE  
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Ing. Maria Sergio

Numero determina: 703/2026  
del 24/03/2026

**OGGETTO: "EX CONVENTO DEI CAPPUCINI" SITO IN VIA GANACETO IN MODENA.**

**DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI) PER LA STIPULA DELL'ACCORDO DI GESTIONE DELLA RESIDENZA CONDIVISA TEMPORANEA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 17 DEL 28/01/2026 ..**

IL DIRIGENTE

Premesso:

che con deliberazioni del Consiglio comunale n. 72 del 22.12.2025 e n. 73 del 22.12.2025, entrambe immediatamente eseguibili, sono stati approvati rispettivamente la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028 e il Bilancio di Previsione 2026-2028;

che con deliberazione della Giunta comunale n. 690 del 29.12.2025, immediatamente eseguibile è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028, con il quale sono state assegnate ai dirigenti titolari dei Centri di Responsabilità le dotazioni economico-finanziarie necessarie alla realizzazione degli obiettivi e delle attività definiti nel PIAO;

che con deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 21.01.2026, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2026-2028 che definisce gli obiettivi di performance e personali, garantendo la coerenza complessiva con i documenti di programmazione finanziaria;

Premesso inoltre:

che il complesso immobiliare denominato "Ex convento dei Cappuccini", sito in via Ganaceto in Modena, è stato oggetto di un intervento di recupero finalizzato alla realizzazione di una residenza condivisa temporanea per finalità sociali;

che la struttura è progettata per rispondere alle esigenze di incremento e diversificazione dell'offerta abitativa, offrendo soluzioni temporanee rivolte a studenti, ricercatori, docenti e giovani in formazione o con contratti di lavoro sul territorio, in linea con le indicazioni contenute nelle Linee Guida approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44/2022 e riportate nell'allegato n. 5 del Regolamento edilizio del Comune di Modena."

che la proprietà della struttura PASAL srl, ha presentato pratica edilizia 199/2024 del 29/01/2024 - Prot. 40614 del 29/01/2024 per il restauro e risanamento conservativo di edificio tutelato;

che in data 25/08/2025 con prot. 332030, Fondazione Collegio San Carlo di Modena, e PASAL srl a mezzo dei propri rappresentanti, hanno sottoscritto bozza di accordo e regolamento di gestione della Residenza Condivisa temporanea in oggetto, secondo le Linee Guida di cui sopra;

che il procedimento edilizio di cui sopra, si è concluso favorevolmente con Determinazione Condizionata di Conferenza dei Servizi prot. 412897 del 20/10/2025;

che per il rilascio del titolo edilizio risulta necessario stipulare l'Accordo per la gestione della Residenza Temporanea ai sensi dell'art. 11 della L 241/90 e ss.mm. secondo quanto stabilito dalle "Linee guida per la disciplina degli immobili privati da destinare a residenza temporanea", approvate con D.C.C. n. 44/2022, e successivamente recepite nell'allegato 5 al Regolamento Edilizio;

che con Deliberazione di Giunta comunale n. 17 del 28/01/2026 è stato approvato lo schema di Accordo di gestione, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, e il relativo Regolamento d'uso, finalizzati alla regolamentazione della gestione della residenza condivisa temporanea denominata "I Cappuccini";

Considerato:

che lo schema dell'Accordo di gestione ha il fine di regolamentare e definire i principali aspetti relativi alla gestione della Residenza Condivisa Temporanea denominata "I Cappuccini", situata nel Comune di Modena, destinata a specifiche categorie di utenti nell'ambito di programmi di assistenza, accompagnamento e integrazione sociale ed, in particolare, ha ad oggetto:

= la durata del medesimo e gli obblighi correlati, con particolare riferimento al mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile quale residenza condivisa temporanea;

= l'individuazione delle categorie di utenza a cui sono riservate le unità abitative, costituite da persone inserite in percorsi di accompagnamento verso l'autonomia abitativa e sociale, secondo le finalità definite dal Comune di Modena;

= la disciplina delle modalità di gestione della struttura e gli obblighi del soggetto gestore relativi alla conduzione dell'immobile, alla gestione degli utenti, alla manutenzione ordinaria e al rispetto del Regolamento d'uso;

= la regolamentazione delle modalità di utilizzo degli alloggi e degli spazi comuni, nonché le regole di convivenza e permanenza degli utenti;

= le modalità di verifica e controllo da parte del Comune di Modena sul rispetto della destinazione d'uso, delle finalità sociali e degli obblighi previsti dall'Accordo;

= le condizioni, i termini e le modalità di eventuale modifica, rinnovo o risoluzione dell'Accordo;

= il richiamo al Regolamento d'uso quale parte integrante e sostanziale dell'Accordo, disciplinante nel dettaglio le modalità di utilizzo della Residenza Condivisa Temporanea.

Considerato inoltre:

che si rende necessario procedere alla stipula dell'Accordo di gestione tra il Comune di Modena, il soggetto proprietario e il soggetto gestore;

che ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000, la stipula del contratto deve essere preceduta da apposita determinazione a contrattare;

Dato atto infine:

che la stipula del contratto deve avvenire in forma di atto pubblico notarile, che sarà registrato e trascritto a cura e spese del soggetto Operatore/Gestore;

che sono state avviate le verifiche secondo il regime della informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del D.Lgs n. 159/2011, con richiesta al prot n.0018793\_20260303 e che nelle more dell'acquisizione dell'informazione antimafia, l'accordo riporta una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione dell'accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;

che sono state fatte le verifiche previste dall'art. 3 delle Linee Guida approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44/2022 e riportate nell'allegato n. 5 del Regolamento edilizio del Comune di Modena, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 22/06/2023, cioè l'insussistenza delle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica amministrazione, e dei casi di esclusione stabiliti dall'art. 94 del Codice dei contratti pubblici, nonché la presenza di adeguata professionalità, capacità economico finanziaria, e svolgimento di servizi analoghi nell'ultimo quinquennio;

Visto l'art. 94 del Dlgs. 36/2023 Codice dei Contratti;

Visti l'art.107 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto l'art. 183, comma 9 e 192 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visti gli artt. 74 e 75 dello Statuto;

Vista la disposizione del Sindaco prot. n. 377285 del 29/09/2025, di attribuzione e conferma degli incarichi dirigenziali, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello statuto dell'ente, della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, Ing. Maria Sergio e del Dirigente Responsabile del Servizio Rigenerazione urbana e Politiche abitative, successivamente rinominato Servizio Controllo del territorio e Politiche abitative, dott. Marco Bisconti;

Vista la disposizione della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, prot. n. 471749 del 24/11/2025, avente ad oggetto " attribuzione deleghe di funzioni in attuazione alla D.G.C. n. 538/2025";

Acquisito il visto di congruità della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, ing. Maria Sergio, ai sensi del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

## DETERMINA

- 1) di stabilire che le premesse del presente atto costituiscono parte integrante del presente dispositivo;
- 2) che alla stipulazione dell'Accordo di gestione ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 con il Comune di Modena, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, interverranno il legale rappresentante della Società P.srl e della F.C.S.C.;

3) che la gestione del procedimento relativo alla stipula del suddetto Accordo, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto, compete al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio e che alla stipula del suddetto atto interverrà il Dirigente Responsabile del Servizio Controllo del territorio e Politiche abitative o altro Dirigente delegato;

4) di autorizzare il Notaio in sede di stipula, ad apportare eventuali modifiche alla convenzione che non incidano sulla natura sostanziale dell'atto;

5) di dare atto:

= che l'Accordo di gestione disciplina le modalità di utilizzo e gestione della Residenza Condivisa Temporanea denominata "I Cappuccini", sita in Modena, via Ganaceto, nonché gli obblighi del soggetto proprietario e del soggetto gestore e le modalità di controllo da parte del Comune;

= che la stipula dell'Accordo avverrà in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata e sarà registrata e trascritta a cura e spese del soggetto Operatore/Gestore;

6) di dare atto infine:

= che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, amministratori e/o legali rappresentanti dei soggetti interessati e il Dirigente e/o dipendente dell'Amministrazione responsabile del presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone;

= che sono state avviate le verifiche secondo il regime della informazione antimafia di cui all'art. 84 del D.Lgs. n. 159/2011 e che, nelle more dell'acquisizione dell'informazione antimafia, l'Accordo riporta apposita clausola risolutiva espressa;

7) di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000.

Modena, li 24/03/2026

Il Dirigente Responsabile

**BISCONTI MARCO**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990 PER LA GESTIONE DELLA  
RESIDENZA CONDIVISA TEMPORANEA  
COMPLESSO "I CAPPUCCINI"**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Modena, via \_\_\_\_\_, presso gli uffici del Comune di Modena Avanti a me, Notaio \_\_\_\_\_ sono comparsi:

- il signor \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Modena di via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, che agisce in nome, per conto e in rappresentanza del COMUNE DI MODENA, avente sede in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, ed interviene al presente atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e di \_\_\_\_\_, come risulta da \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" (il "**Comune**");

- il signor \_\_\_\_\_ Cod.Fisc. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la sede di \_\_\_\_\_, nella sua qualità di legale rappresentante e come tale in rappresentanza della società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ - C.F., P. IVA \_\_\_\_\_ e iscrizione al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ - (l' "**Operatore**"), munito degli occorrenti poteri in virtù di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ che in estratto autentico al presente si allega sotto la lettera "B";

- il signor \_\_\_\_\_ - CF \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la sede sociale nella sua qualità di legale rappresentante e come tale in rappresentanza di \_\_\_\_\_ con sede in (\_\_\_\_\_) via (\_\_\_\_\_) n. (\_\_\_\_\_) C.F. (\_\_\_\_\_) (il "**Gestore**"), munito degli occorrenti poteri in virtù di (\*) in data (\*) che in estratto autentico al presente si allega sotto la lettera "C";

soggetti nel prosieguo denominati le "**Parti**", comparenti della cui identità personale e poteri io notaio sono certo,

**premesse che**

1. la società \_\_\_\_\_ è proprietaria degli immobili, siti nel Comune di Modena ed identificati al Foglio n. 109, mappale 23, subalterno 6;
2. il fabbricato oggetto del presente atto è un immobile facente parte del complesso "Ex Convento dei Cappuccini" sito in Via Ganaceto civici 127-129 nel Comune di Modena;
3. l'immobile è disciplinato dalle norme del Piano Urbanistico Generale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 46/2023, come segue:

- è inserito nel tessuto **Città storica (CS)** – (rif. PUG - DU1 Norme - TITOLO IV- Art.3.6), e nello specifico all'interno del **Centro storico urbano e Nuclei storici minori delle frazioni (CS1)** - (rif. PUG - DU1 Norme TITOLO IV - Art.3.6.1);

- è soggetto a **Disciplina particolareggiata per i tessuti storici** (rif. elaborato DU3.1 PUG), che prevede

a) Categoria d'intervento: **Restauro e risanamento conservativo**;

b) Tipologie d'intervento: **Chiese e conventi**;

c) Spazi aperti: **Corti e cortili di edifici complessi** per la "corte piccola", e **Giardino di interesse storico culturale ambientale** per la "corte grande in comune con il complesso";

4. l'immobile è soggetto a vincolo di tutela della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 22-01-2004 n° 42, scheda di vincolo identificativa S141, che prescrive, tra l'altro, l'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso ad abitazioni collettive con riguardo ad abitazioni per comunità, o gruppi o in alternativa a spazi culturali.

5. l'Operatore in data 29/01/2024 - prot. n. 40614 - ha presentato la domanda di permesso di costruire convenzionato n° 199/2024 concernente un progetto di restauro e risanamento conservativo per la realizzazione di una **Residenza Condivisa Temporanea - Complesso "I Cappuccini"**;

6. con riferimento alla disciplina applicabile alle Residenze Condivise Temporanee il Comune di Modena ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44/2022 le "*Linee guida per la disciplina di immobili privati da destinare a residenze collettive temporanee*", successivamente ricomprese nel Regolamento Edilizio, quale Allegato 5, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 47 del 22 giugno 2023, le quali prevedono, tra le altre cose, che tutti gli interventi volti alla realizzazione di immobili privati da destinare a residenza temporanea dovranno essere disciplinati da un Accordo per la gestione della RCT (di seguito, "**Accordo di Gestione**") tra Comune di Modena, proprietario e soggetto gestore ai sensi dell'art. 11 della L 241/90;

7. il presente Accordo di Gestione è conforme, per quanto applicabile, alle "*Linee Guida per la disciplina di immobili privati da destinare a residenze collettive temporanee*" di cui sopra, documento cui si fa riferimento per quanto non disciplinato dal presente atto. Tale Accordo è volto a soddisfare le esigenze esplicitate dalle Linee Guida, in particolare con riferimento all'incremento e alla diversificazione dell'offerta abitativa, attraverso la realizzazione di soluzioni di tipo temporaneo in relazione alla crescita di domanda di alloggi/posti letto da parte di studenti, ricercatori, docenti, giovani in formazione o con contratti di lavoro sul territorio.

Tutto quanto sopra premesso, tra le suddette Parti

**si conviene e si stipula quanto segue**

## **ART. 1 - PREMESSE E ALLEGATI**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Gestione.

## **ART. 2 - OGGETTO DELL'ACCORDO DI GESTIONE**

**2.1** - Il presente **Accordo di Gestione** ha per oggetto la regolamentazione e la definizione dei principali aspetti relativi alla gestione della Residenza Condivisa Temporanea, in regime di libero mercato, da destinare alle categorie di soggetti indicate al successivo art. 5, ubicato all'interno di un'area sita nel Comune di Modena, alla via **Ganaceto n. 127-129**, censita al N.C.E.U. del Comune di Modena al foglio **109**, particella **23**, subalterno **6**, categoria catastale B/1.

**2.2** - Il Progetto prevede l'insediamento di una **Residenza Condivisa Temporanea (RCT)**.

Le unità immobiliari della RCT saranno destinate alla locazione e gestite attraverso un apposito **Regolamento d'uso**, allegato alla lettera "D", che costituisce parte integrante del presente Accordo, contenente la disciplina per l'assegnazione e l'utilizzo dei posti letto, le norme per l'utilizzo degli spazi comuni, i servizi offerti, la gestione complessiva della residenza.

**2.3** - Il presente Accordo di Gestione stabilisce:

- la durata del medesimo e gli obblighi correlati;
- l'individuazione delle categorie di utenza a cui sono riservate le unità abitative;
- il canone di locazione con riferimento ai posti letto riservati nella quota del 10% a favore del Comune di Modena o di altri enti pubblici, ai sensi delle *"Linee Guida per la disciplina di immobili privati da destinare a residenze collettive temporanee"* (di seguito, i **"Posti Letto Riservati"**).

**2.4** - Le unità immobiliari destinate alla funzione di Residenza Condivisa Temporanea, di cui al presente Accordo di Gestione, saranno realizzate nel pieno rispetto della vigente normativa in materia edilizia. Le caratteristiche tecniche delle unità immobiliari dovranno essere quelle prescritte dalle disposizioni vigenti.

## **ART. 3 – DURATA DELL'ACCORDO DI GESTIONE e VINCOLO DI DESTINAZIONE**

**3.1-** Ai sensi dell'Allegato 5 al Regolamento edilizio del Comune di Modena, l'intervento è classificato come RCT e conseguentemente destinato permanente alla locazione.



Il complesso non è scindibile in unità immobiliari.

L'Accordo di Gestione vincola l'Operatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso disciplinati.

**3.2** - Decorsi **5 (cinque) anni** dalla data stipula di cui sopra il presente accordo potrà essere oggetto di revisione previa approvazione dell'atto modificato nelle forme di legge ed accordo fra le parti, nel rispetto delle *"Linee guida per la disciplina di immobili privati da destinare a residenze collettive temporanee"* vigenti.

**3.3** - Nel caso si manifestasse durante il periodo di attività della RCT una mancanza di equilibrio finanziario documentata è facoltà del gestore chiedere all'amministrazione comunale la revisione, anche prima del termine di cui al punto 3.2.

E' altresì riconosciuta al gestore la facoltà di rescissione del presente atto in caso di cessazione dell'attività.

**3.4** – I posti letto della RCT sono locati **in regime di libero mercato**, fatto salvo quanto previsto all'art. 8.

#### **ART. 4 – IL PROGETTO - TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE DELLE UNITA'**

**4.1** - La realizzazione del Progetto e la successiva gestione rimane interamente a carico dell'Operatore, ai sensi e secondo i termini del presente Accordo.

**4.2** - Nel rispetto del vincolo della tipologia d'intervento di restauro e risanamento conservativo e nel rispetto del vincolo imposto dalla Soprintendenza, il progetto si propone di modificare gli spazi dedicati al convento dei Capuccini in una **Residenza Condivisa Temporanea**, secondo le indicazioni dell'Allegato 5 del Regolamento edilizio *"Linee guida per la disciplina di immobili privati da destinare a residenze collettive temporanee"*.

L'intervento, che si sviluppa su due piani fuori terra, prevede la realizzazione di n° 17 unità abitative con un mix di camere singole e doppie per una capienza complessiva **di 30 posti letto**, oltre ai relativi spazi integrativi all'abitare.

Nel complesso edilizio oltre alle unità adibite a funzione residenziale sono previsti gli **spazi integrativi all'abitare** che concorrono ad assicurare la compresenza di **servizi culturali e didattici** (sala studio), **ricreativi** (sala living comune, portico, corte interna, bar), **servizi di supporto alla gestione** (portineria/servizio di vigilanza, vani tecnici, servizi per la gestione della comunicazione), **spazi comuni di servizio alla residenza** (lavanderia, locale uso cucina/pranzo, posti bici).

**4.3 - Tutte le unità residenziali saranno completamente arredate** in base alla tipologia delle camere come segue:

- *camera singola con angolo cottura*: letto singolo, armadio scrivania, blocco angolo cottura, servizio igienico completo;
- *camera singola con angolo cottura e living*: letto singolo, armadio scrivania, blocco angolo cottura, poltrona, mobile tv, servizio igienico completo;
- *camera doppia senza angolo cottura*: n. 2 letti singoli, n. 2 armadi, n. 2 scrivanie, servizio igienico completo;
- *camera doppia con angolo cottura*: n. 2 letti singoli, n. 2 armadi, n. 2 scrivanie, blocco angolo cottura, servizio igienico completo;
- *camera doppia con angolo cottura e living*: n. 2 letti singoli, n. 2 armadi, n. 2 scrivanie, blocco angolo cottura, divanetto, mobile tv, servizio igienico completo.

**I locali e gli spazi comuni al servizio della residenza saranno completamente arredati**; in particolare il locale lavanderia dovrà essere attrezzato con almeno n° 1 postazione stiro, n° 1 lavatrice e n° 1 asciugatrice a gettoni.

**4.4 –** Tutte le unità e gli spazi comuni interni ed esterni devono essere dotati di connessione wi-fi gratuita.

**4.5 -** Le unità immobiliari dovranno essere realizzate in conformità al progetto assentito dal titolo edilizio abilitativo, tenuto conto dei vincoli architettonici presenti sull'immobile.

## **ART. 5 - REQUISITI DEI DESTINATARI DELLA RESIDENZA CONDIVISA TEMPORANEA**

**5.1 -** I posti letto realizzati nella Residenza Condivisa Temporanea sono destinati a determinate categorie e soggetti, individuabili in:

- a) *studenti, ricercatori, borsisti e dottorandi, docenti dell'Università di Modena e Reggio Emilia, Enti di ricerca e Centri di formazione professionale;*
- b) *soggetti con contratto di lavoro o di formazione inseriti in aziende modenesi o nel contesto territoriale della motor valley;*
- c) *soggetti provenienti da altri comuni e che hanno sottoscritto contratti di lavoro presso Enti pubblici.*

**5.2 -** Viene altresì ammessa, per un massimo di 5 persone, l'accoglienza di utenti che permangono per un periodo inferiore a 3 mesi in occasione di corsi di formazioni, stage, attività di collaborazione di durata inferiore ai tre mesi o per parenti e congiunti in visita agli ospiti. A tal

riguardo, il Comune di Modena, in coerenza con le Linee guida, conferma che l'accoglienza degli utenti non è soggetta alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi della L.R. n. 16/2004 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità" ovvero al perfezionamento di autorizzazioni, nulla osta o permessi comunque denominati.

**5.3** - Resta inteso tra le Parti che durante il periodo dell'anno Accademico dell'Università di Modena non interessato da lezioni e per un massimo di due mensilità annue, nel caso in cui le unità immobiliari risultassero momentaneamente disponibili, l'Operatore/il Gestore si riserva la possibilità concedere in locazione per esigenze di alloggio di natura temporanea anche ad ulteriori tipologie di utenze.

## **ART. 6 – MODALITA' E PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE ED EVIDENZA PUBBLICA**

**6.1** – La Residenza Condivisa Temporanea – Complesso "I Cappuccini" è destinata alla locazione permanente a favore delle categorie di soggetti indicate al precedente art. 5.

**6.2** - Il Gestore dovrà garantire tramite un proprio sito internet, da comunicarsi al Comune di Modena, le necessarie informazioni a tutti gli interessati che intendano presentare domanda per i posti letto e le modalità di assegnazione. Nel sito dovranno essere rese agevolmente reperibili le informazioni aggiornate rispetto alla situazione dei Posti Letto disponibili nella residenza, nonché la modulistica per la presentazione della domanda, completa dell'indicazione dei requisiti ed allegati richiesti, nel rispetto della normativa afferente alla privacy. In particolare, dovranno essere evidenziate tutte le informazioni per gli interessati ai posti riservati di cui al successivo art.7.

**6.3** – Al termine della procedura di selezione, e comunque **entro il 30 novembre di ciascun anno**, dovrà essere trasmesso al Comune di Modena un sintetico report delle assegnazioni, delle presenze e del turn-over dei posti riservati, nonché l'elenco nominativo dei soggetti in possesso dei requisiti richiesti completo della documentazione, dichiarazioni sostitutive di atto notorio e certificazioni ai sensi del DPR 445/2000, necessari per le verifiche ed i controlli. Dovranno essere trasmessi anche gli estremi di registrazione dei contratti sottoscritti, e su semplice richiesta il gestore dovrà produrne copia. Il Comune effettuerà controllo a campione casuale dei requisiti posseduti, con sorteggio di almeno il 10% dei soggetti proposti in elenco, dandone riscontro all'Operatore/Gestore, entro 30 gg lavorativi a partire dalla ricezione (consegna e protocollazione della PEC). I soggetti controllati nel campione, che non risulteranno in possesso dei requisiti di cui sopra, decadranno dal diritto di usufruire i posti letto riservati, fatte salve le conseguenze di legge per le dichiarazioni sottoscritte, non rispondenti al vero.

**6.4** – *Per i posti riservati al comune di Modena*, in caso di mancata assegnazione per assenza di domande entro il termine del 30 novembre di ogni anno, ovvero di liberazione (a mero titolo esemplificativo: recesso, scadenza naturale del contratto), il Gestore dovrà in primo luogo assegnare i Posti Letto Riservati mediante scorrimento dell'elenco di potenziali aggiudicatari formatosi nell'ambito della procedura di assegnazione di cui al punto 6.2; qualora non risultasse nessun ulteriore potenziale aggiudicatario disponibile nell'elenco, o i potenziali aggiudicatari rifiutassero l'assegnazione, il Gestore dovrà darne tempestivo riscontro nel proprio sito internet, come sopra, pubblicando tutte le informazioni e la modulistica per presentare la relativa domanda e dando agli interessati, un termine congruo non inferiore a 15 (quindici) giorni per la presentazione delle richieste. Nell'eventualità in cui, decorso il termine per la pubblicazione sul sito internet, non risultasse alcun potenziale aggiudicatario interessato e idoneo all'assegnazione il Gestore, al fine di consentire il miglior soddisfacimento dell'effettivo fabbisogno del mercato, potrà disporre liberamente di tali posti letto per un periodo provvisorio e da concordare con lo stesso Comune.

#### **ART. 7 - POSTI LETTO RISERVATI AL COMUNE O ALTRI ENTI - REQUISITI DEI DESTINATARI**

**7.1** - Fermo restando che il Progetto prevede un intervento a libero mercato con capienza non inferiore a posti n. 30, l'Operatore e, per quanto di competenza, il Gestore s'impegnano a destinare il 10 % di posti letti realizzati all'interno della Residenza Condivisa Temporanea a favore del Comune o altri enti pubblici per la medesima durata di cui all'art. 3.

**7.2** - I posti letto riservati nella quota del 10% a favore del Comune di Modena o di altri Enti pubblici, saranno assegnati, a cura del Gestore a soggetti che, rientrando, nelle categorie indicate nell'art. 5.1, risultino anche in possesso, di almeno uno dei requisiti di seguito indicati:

- Reddito massimo di 35.000 €, oltre adeguamenti istat di legge, assumendo come indicatore di reddito il valore ISEE del nucleo familiare;
- Certificazione di invalidità della competente commissione AUSL del richiedente.

#### **ART. 8 - POSTI LETTO RISERVATI AL COMUNE O ALTRI ENTI – DURATA e CANONE DI LOCAZIONE**

**8.1** - La durata dei contratti sottoscritti dal Gestore e dagli utenti per i Posti Letto riservati disciplinati dal presente articolo sarà di un minimo di 3 (tre) mesi ad un massimo di 36 (trentasei) mesi, rinnovabili.

**8.2** - Il corrispettivo massimo mensile della locazione di ciascuno dei Posti Letto Riservati non potrà essere superiore al prezzo di mercato stabilito dal Gestore per i posti letto non riservati, scontato del 10 (dieci)%. Tale importo è comprensivo dell'uso delle parti comuni dei singoli alloggi, dei servizi di accoglienza, videosorveglianza aree comuni, gestione dei servizi e delle manutenzioni ordinaria, pulizie e igienizzazione settimanale delle parti comuni, gestione dell'area a corte.

Sono altresì compresi nel canone mensile a posto letto, i consumi delle utenze delle parti comuni, i consumi delle utenze acqua, gas, elettricità nel limite del 10% del canone corrispondente al posto letto.

**8.3** - Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione dell'indice FOI accertata dall'Istat.

**8.4** - Al canone come sopra determinato potranno eventualmente essere aggiunte l'IVA e il 50% dell'importo dell'imposta di registro, laddove applicabili.

## **ARTICOLO 9 - COMMUNITY MANAGER**

**9.1** - Il Gestore, o suoi aventi causa, al fine di sperimentare modalità innovative di gestione dei posti letto/unità, avrà la facoltà di nominare un soggetto di comprovata esperienza al quale affidare il compito di creare e rafforzare i legami tra la comunità degli utenti, nonché dei residenti, e le realtà del territorio (di seguito, il "**Community Manager**"). Una volta individuato il Community Manager, sarà cura del Gestore, o suoi aventi causa, di comunicare, a mezzo pec, il relativo nominativo al Comune di Modena.

**9.2** - In particolare, il Community Manager curerà gli aspetti legati alla gestione della comunità degli utenti, facendo leva sul coinvolgimento degli utenti/residenti e del quartiere. Obiettivo dell'azione del Community Manager sarà di promuovere e sostenere iniziative di socializzazione, ricreative e formative rivolte alla comunità che prevedano la creazione di rapporti e relazioni con il territorio per incentivare la conoscenza delle realtà e dei prodotti locali.

**9.3** - Il Community Manager, una volta individuato, avrà il compito di redigere e trasmettere al Comune di Modena, al termine di ogni anno, un report nel quale verranno illustrate le principali attività attuate nell'anno di riferimento (il "**Report Annuale**").

**9.4** - Resta inteso che il Gestore ha la facoltà di sostituire in qualsiasi momento e a propria discrezione il Community Manager, fermi restando gli obblighi di comunicazione a mezzo pec del nuovo nominativo al Comune di Modena.

## **ART. 10 - DISPOSIZIONI GENERALI**

**10.1** - Ogni contratto di locazione relativo ai Posti Letto Convenzionati dovrà contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con il presente Accordo di Gestione.

**10.2** - Alla sottoscrizione dei contratti di locazione sarà consegnato ai destinatari il Regolamento contenente le norme d'uso dei locali ad uso privato e delle aree comuni, i servizi offerti e le indicazioni inerenti alla gestione di cui all'art. 2.2.

**10.3** - Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali, anche relative ai canoni di locazione previsti.

**10.4** - Ai tecnici e funzionari del Comune, appositamente incaricati, deve essere garantito l'accesso alla struttura, per verificare il corretto adempimento agli obblighi convenzionali, e il permanere delle caratteristiche degli spazi e l'adeguatezza delle manutenzioni, previo congruo preavviso rispetto alla data di sopralluogo.

## **ARTICOLO 11 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

**11.1** - L'Operatore e il Gestore, per quanto di rispettiva competenza, si obbligano a trasferire ai propri successori, aventi causa a qualsiasi titolo o acquirenti dell'intera Residenza Condivisa Temporanea tutti gli obblighi derivanti dal presente Accordo di Gestione.

E' esclusa la vendita frazionata della residenza.

**11.2** - Resta inteso tra le Parti che è riservata fin da ora la facoltà dell'Operatore di affidare, a proprio insindacabile giudizio, a soggetti terzi diversi dal Gestore, la gestione della Residenza Condivisa Temporanea. In tal caso, l'Operatore s'impegna a comunicare al Comune di Modena il nominativo del nuovo gestore che dovrà comunque possedere i requisiti di cui all'art. 3 delle Linee guida per la disciplina di immobili privati del Comune di Modena e subentrare nel presente Accordo di Gestione.

## **ARTICOLO 12 - SANZIONI**

In caso di violazione degli obblighi previsti dal presente atto saranno applicate in analogia, se e quando compatibili, le sanzioni di cui all'art. 26 del *Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 33/2018.

## **ARTICOLO 13 - SPESE IMPOSTE E TASSE**

Spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo di Gestione sono a carico dell'Operatore, comprese quelle di stipula, di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena.

#### **ARTICOLO 14 - DISPOSIZIONI FINALI**

**14.1** - Le Parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma Codice Civile, le pattuizioni e le condizioni contenute nel presente Accordo di Gestione.

**14.2** - La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative al presente Accordo di Gestione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia Romagna.

#### **ART. 15 CLAUSOLA RISOLUTIVA**

La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula della Convenzione urbanistica (presente atto), informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011.

Per il COMUNE DI MODENA

---

Per l'Operatore

---

Per il Gestore

---

***Regolamento d'uso  
delle unità locate e degli spazi  
comuni***

**Complesso Immobiliare  
Residenza Condivisa temporanea  
“I CAPPUCINI”**

Proprietà \_\_\_\_\_

Gestore \_\_\_\_\_

.



**RESIDENZA CONDIVISA TEMPORANEA**  
**COMPLESSO “I CAPPUCCINI”**  
**REGOLAMENTO D’USO DELLE UNITA’ LOCATE E DELLE AREE COMUNI**

**TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

**ARTICOLO 1) Finalità**

1. La RESIDENZA CONDIVISA TEMPORANEA (RCT) “I CAPPUCCINI” fornisce il servizio abitativo temporaneo nei confronti di:

- a) studenti, ricercatori, borsisti e dottorandi, docenti dell’Università di Modena e Reggio Emilia, Enti di ricerca e Centri di formazione professionale;
- b) soggetti con contratto di lavoro o di formazione inseriti in aziende modenesi o nel contesto territoriale della motor valley;
- c) soggetti provenienti da altri comuni e che hanno sottoscritto contratti di lavoro presso Enti pubblici.

2. Il presente Regolamento disciplina le norme per l’assegnazione e l’utilizzo dei posti letto, le norme per l’utilizzo degli spazi comuni, i servizi offerti, la gestione complessiva della residenza, nonché le norme di comportamento degli ospiti nella residenza.

**ARTICOLO 2) Servizi offerti**

La Residenza garantisce:

- a) il servizio di sorveglianza/vigilanza da remoto;
- b) la pulizia delle parti comuni;
- c) il servizio di accesso ad Internet tramite connessione condivisa tra tutti gli ospiti della residenza;
- d) il servizio di lavanderia self-service;
- e) la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti, arredi, elettrodomestici;
- f) gli interventi periodici di tinteggiatura e verniciatura, sia nelle stanze sia negli spazi comuni.

Inoltre, gli ospiti possono fruire e partecipare all’organizzazione di iniziative finalizzate alla socializzazione, eventi culturali, di volontariato, di mediazione dei conflitti che il gestore si impegna a promuovere anche in forma associata con altri enti.

**ARTICOLO 3) Unità immobiliare e spazi comuni**

Costituiscono “UNITÀ LOCATE” ed “AREE COMUNI” – disciplinate dal presente regolamento come parte integrante del contratto di locazione – l’intero edificio sito in Modena, in Via Ganaceto 127-129 costituito da n. 17 alloggi/camere, spazi comuni, locali tecnici oltre a vani scala e ascensore/montacarichi, distribuiti su n. 2 piani fuori terra, oltre area cortilizia. La disposizione delle unità immobiliari, delle loro pertinenze e delle cose e dei servizi comuni è riportato in dettaglio nel progetto presentato.

**ARTICOLO 4) Adempimenti e doveri**

Ogni Conduttore si obbliga in proprio e per conto delle persone con esso conviventi ad ottemperare a tutte le norme e ad adempiere tutte le obbligazioni e doveri derivanti dal presente regolamento.

**ARTICOLO 5) Uso spazi comuni**

Sono di uso comune tutte le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell’edificio stesso ed in particolare:

- Impianti elevatori nonché i vani ascensore dal piano terra al piano primo;
- Impianto antenna televisiva terrestre;
- Impianto citofonico e apri-portone;
- Vano scala e pianerottoli dal piano terra al piano primo, compreso atrio di ingresso e portone d’ingresso al piano terra;
- Impianto elettrico di illuminazione vano scala;

- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto fognario e i canali di scarico;
- Le colonne montanti e discendenti di tutti gli impianti;
- Il ripostiglio ed altri locali destinati a servizi e beni comuni;
- Gli spazi di manovra e i camminamenti esterni;
- L'area a cortile.

## **TITOLO II – CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'UNITÀ LOCATIVA**

### **ARTICOLO 6) Consegna e riconsegna dell'unità locativa**

I Conduttori hanno diritto alla consegna dell'alloggio in buono stato manutentivo, e comunque idoneo all'uso, completo di tutti i servizi e gli accessori. All'atto della consegna dell'alloggio, il Conduttore dovrà esporre per iscritto le eccezioni che egli intenda eventualmente sollevare sullo stato dell'alloggio stesso, in mancanza di tale documento i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

La consegna dell'unità locativa al Conduttore forma oggetto di apposito verbale, compilato in contraddittorio con il Locatore o suo incaricato. L'alloggio dovrà essere restituito:

- per la parte ad uso esclusivo;
- per i restanti vani ad uso comune qualora l'alloggio non sia occupato da altri conduttori;
- libero da persone e cose ed in buon stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso.

All'atto di rilascio dell'unità immobiliare sarà redatto il verbale di riconsegna, nel quale saranno contestati gli eventuali danni prodotti alla cosa locata dal Conduttore uscente. In particolare, saranno addebitati (l'elencazione che segue è a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- h) i vetri rotti;
- i) gli apparecchi igienico-sanitari rotti o lesionati;
- j) le maniglie, le serrature e le chiavi rotte o mancanti, i badge di accesso alla struttura e alle camere;
- k) gli infissi e gli impianti danneggiati per il cattivo uso;
- l) danni arrecati agli arredi;
- m) spese di pulizia e di sanificazione dell'unità immobiliare locata;
- n) ogni altro danno dipendente da incuria o da negligenza del Conduttore.

I suddetti danni saranno quantificati in base al costo del perfetto ripristino della cosa.

### **ARTICOLO 7) Custodia chiavi/ badge elettronico**

Il Conduttore è tenuto a custodire con cura le chiavi di accesso dell'unità immobiliare e dell'ingresso principale dell'edificio. In caso di smarrimento di queste ultime, dovrà avvertire immediatamente il Locatore o suo incaricato; le spese per l'eventuale sostituzione della serratura – o del badge elettronico - e di tutte le chiavi saranno a carico del Conduttore.

### **ARTICOLO 8) Assenza del conduttore**

In caso di prolungata assenza, qualora l'unità immobiliare non sia locata ad altri inquilini, il Conduttore è tenuto a consegnare le chiavi della porta di ingresso – o del badge elettronico - a persona di sua fiducia, che sia facilmente reperibile, dandone avviso all'incaricato del Locatore, affinché, in caso di necessità ed urgenza, sia possibile accedere ai locali per provvedere a riparazioni di eventuali guasti o alla eliminazione di inconvenienti che potrebbero recare danno agli altri conduttori.

## **TITOLO III – DOVERI DEL CONDUTTORE – DIVIETI**

### **ARTICOLO 9) Doveri del conduttore**

Il Conduttore, oltre che detentore dell'unità locata, è considerato custode della stessa e pertanto risponde di ogni danno anche ai sensi dell'art.1587 del c.c.

Il Conduttore deve, ferma restando la responsabilità di cui alla norma generale che precede:

- a) provvedere direttamente alla manutenzione ordinaria, comprendente, oltre alla minute e piccole riparazioni previste dagli artt.1576 e 1609 c.c., anche quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso che si verificano nell'unità immobiliare locata ed in ciascuno degli impianti di cui essa è fornita, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: impianti e suonerie elettriche, rubinetterie, sifoni e scarichi, serrature e chiavi, porte e serrande, vetri e cristalli di porte e finestre, tinteggiature e verniciature. In alternativa potrà rivolgersi al gestore per l'esecuzione degli interventi sopra descritti e i costi saranno a carico del conduttore;
- b) chiedere al Locatore il preventivo consenso per la eventuale installazione di antenne radio o televisive;
- c) provvedere alla disinfestazione dei locali in caso di malattie infettive o contagiose. In alternativa potrà rivolgersi al gestore per l'esecuzione degli interventi sopra descritti e i costi saranno a carico del conduttore;
- d) richiudere i portoni, i cancelli ed ogni altro accesso comune nelle ore in cui debbono restare chiusi;
- e) rispettare la pulizia dei locali di uso comune;
- f) osservare le norme di buon vicinato, improntando rapporti con gli altri conduttori a reciproca tolleranza.
- g) mantenere in buon ordine l'alloggio i locali e gli spazi ad uso comune;
- h) osservare le regole del buon vicinato;
- i) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione. Non è consentito utilizzare l'alloggio per scopi illeciti e immorali;
- j) chiudere accuratamente dopo l'uso i rubinetti dell'acqua e regolare adeguatamente i termostati ambiente in caso di non presenza nell'alloggio, in caso diverso i danni derivanti da tale incuria saranno posti a carico dei responsabili;
- k) segnalare tempestivamente alla locatrice, indipendentemente dal fatto che l'onere dell'intervento sia a carico della stessa o del conduttore, tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o da alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare pericoli a persone e cose. In ogni caso qualora l'intervento dannoso si verificasse, ciascun conduttore è tenuto a darne subito comunicazione alla Locatrice anche al fine della copertura assicurativa.

## **ARTICOLO 10) Divieti**

Per l'intera durata della locazione è fatto divieto al Conduttore:

- a) di destinare i locali ad uso diverso da quello stabilito in contratto;
- b) di alloggiare persone estranee;
- c) di tenere nei locali locati materie infiammabili in quantità superiore a quelle che possa occorrere per gli usi domestici, nonché materie che emanino esalazioni sgradevoli o dannose per i vicini;
- d) di esercitare nell'immobile industrie, commerci, arti e mestieri che possano recare disturbo ai vicini o danneggiare l'immobile;
- e) di collocare nei locali casseforti, mobili o altri materiali eccessivamente pesanti, ritenendosi il Conduttore responsabile per i danni che da tale inosservanza potessero derivare all'intero edificio;
- f) di collocare fili tendi-panni alle finestre, nel cortile o negli altri locali di uso comune – senza la preventiva autorizzazione del Locatore;
- g) di battere e stendere tappeti e panni alle finestre prospicienti le vie pubbliche;
- h) di collocare vasi da fiori o cassette, non convenientemente assicurati, sui davanzali e sui parapetti delle finestre;
- i) di gettare immondizie o rifiuti nelle parti comuni, nelle strade, sui tetti e nelle altre adiacenze e di gettare nelle condotte di scarico, liquidi o materie che possano danneggiare ostruire le condotte stesse;
- j) di gettare negli apparecchi igienici e nei lavelli materie che causino ostruzioni;
- k) di produrre rumori o suoni molesti, tenendo alto il volume degli apparecchi radiofonici e televisivi in

- modo che siano udibili fuori della unità locata in particolare dopo le ore 22.30 e prima delle ore 8.00;
- l) di tenere animali che nelle unità immobiliari, nelle aree esterne di pertinenza e nelle parti comuni ad esse, con l'eccezione dei cani guida per non vedenti;
  - m) di transitare in luoghi vietati;
  - n) di infiggere ferri, chiodi o simili nei muri esterni ed interni;
  - o) di depositare al di fuori degli spazi appositamente destinati, biciclette, motocicli, autoveicoli; in caso di mancato rispetto di tale divieto si provvederà alla loro rimozione con spese a carico del conduttore;
  - p) di transitare con biciclette all'interno dell'Edificio e depositare le stesse all'interno degli appartamenti e nelle aree comuni;
  - q) di installare tende di qualsiasi genere – senza la preventiva autorizzazione del Locatore, il quale provvederà a fornire le specifiche tecniche e tipologiche degli elementi da installare alle quali il Conduttore sarà obbligato ad uniformarsi;
  - r) di installare infissi, targhe, insegne, cartelli, scritte ed apparecchiature luminose sulle finestre e/o all'esterno delle unità immobiliari – senza la preventiva autorizzazione del Locatore e salva sempre l'autorizzazione delle Autorità competenti;
  - s) depositare qualsiasi genere di materiale nelle parti comuni, specialmente nei corridoi;
  - t) di accedere alla copertura;
  - u) di usare l'ascensore/montacarichi per il trasporto di oggetti ingombranti o pesanti o che possano sporcare o comunque arrecare danno;
  - v) di fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche se in corrispondenza delle singole unità immobiliari di uso individuali;
  - w) di divulgare i codici di accesso della porta principale/ badge / chiavi a persone estranee al contratto;
  - x) di lasciare aperta la porta dell'ingresso principale del fabbricato;
  - y) di deturpare in qualsiasi modo l'estetica del fabbricato;
  - z) di effettuare adattamenti o modifiche delle parti ad uso comune e comunque utilizzare le stesse per uso esclusivo;
  - aa) procedere a spostamento, smontaggio e modifica od altro degli arredi e di ogni altro elemento esistente nelle unità immobiliari locate;
  - ab) utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma.

## **TITOLO IV – SERVIZI**

### **ARTICOLO 11) Connessione wi-fi condivisa**

1. E' consentito a tutti gli ospiti l'accesso alla rete informatica prevalentemente per motivi didattici e di formazione.
2. L'accesso è subordinato all'utilizzo di username e password personali. Questi dati sono strettamente personali ed è vietato cederli ad altri ospiti.
3. È vietato:
  - utilizzare il servizio informatico per scaricare o visualizzare in streaming materiale coperto da copyright;
  - accedere a siti illegali;
  - mettere in condivisione o scaricare file tramite programmi peer to peer (emule, torrent, ecc.);
  - utilizzare il proprio dispositivo come hotspot per concedere la connessione internet ad altri studenti;
  - collegare alla rete un proprio router.
4. Non è concesso utilizzare piattaforme di intrattenimento (es. Netflix, Infinity e simili) che sottraggono molta banda al resto degli utenti, con pregiudizio complessivo del servizio.
5. Nel caso di violazioni alle disposizioni di cui ai precedenti commi il gestore si riserva la facoltà di sospendere l'account per la navigazione internet e/o di limitare la banda per utente.
6. Gli accessi ad internet vengono registrati e conservati per un periodo di almeno sei mesi. I dati relativi agli accessi possono essere forniti su richiesta dell'Autorità Giudiziaria per lo svolgimento di attività d'indagine su illeciti amministrativi e/o penali.

### **ARTICOLO 12) Servizio erogazione acqua potabile**

Il Locatore non è responsabile delle sospensioni totali o parziali del servizio di acqua potabile e riscaldamento dipendenti da guasti di impianto o da qualunque altro caso di forza maggiore e non dovrà perciò corrispondere compenso, indennizzo o risarcimento alcuno al Conduttore (anche in deroga a quanto disposto dagli artt.1578 e 1581 c.c.)

#### **ARTICOLO 13) Ascensore/ montacarichi**

Il Conduttore è tenuto ad osservare ed a fare osservare scrupolosamente ad eventuali ospiti, le norme per l'uso ed il funzionamento dell'ascensore/ montacarichi elencate nel presente regolamento.

È assolutamente vietato:

- a) l'accesso in cabina di persone eccedenti il numero massimo indicato dalla apposita targa, anche se si possa presumere compensato il peso;
- b) l'accesso in cabina ai bambini di età inferiore ai dodici anni non accompagnati da persona adulta;
- c) qualsiasi manovra durante il movimento della cabina, salvo l'uso della suoneria d'allarme e la fermata dell'impianto in caso di pericolo o di guasto;
- d) la sosta della cabina ai piani oltre il tempo strettamente necessario;
- e) l'introduzione nella cabina di cani ed altri animali, nonché di bagagli, biciclette e merci pesanti in genere.

#### **ARTICOLO 14) Lavanderia self-service**

1. Gli ospiti potranno utilizzare le postazioni stiro e le apparecchiature a gettoni per il lavaggio e l'asciugatura di abbigliamento e biancheria ad uso personale.
2. Non è consentito lavare/asciugare scarpe, borse e altri accessori che pregiudicano l'igiene delle apparecchiature.
3. Eventuali manomissioni e/o danneggiamenti saranno addebitati ai responsabili.
4. L'utilizzo inappropriato delle apparecchiature sarà oggetto di sanzione.

#### **ARTICOLO 15) Deposito biciclette**

Il deposito scelto per lo stallo delle biciclette, al fine di tutelare l'ordine della struttura e scongiurare manomissioni, furti o danneggiamenti, è un'autorimessa posta nell'interrato dello stesso condominio. Agli utilizzatori verrà fornita la chiave del portone del garage.

Nessuna responsabilità può incombere al Locatore per eventuali manomissioni, furti o danneggiamenti che possano essere compiuti in danno alle biciclette fatte sostare nell'area destinata a deposito.

### **TITOLO V – CONSUMI - RIPARTIZIONE DELLE SPESE - IMPIANTI**

#### **ARTICOLO 16) Consumi e relativa ripartizione**

Nel canone di locazione pattuito, a titolo indicativo ma non esaustivo, sono comprese le spese inerenti alla tassa sui rifiuti e all'imposta IMU, così come le spese relative alla gestione del sito, piattaforma, gestione tecnologica della struttura da remoto.

I consumi privati e le utenze condominiali saranno addebitati agli assegnatari in rapporto al periodo di permanenza e alla quota millesimale di competenza. I consumi privati contabilizzabili verranno attribuiti in base al consumo effettivo.

Le spese per la manutenzione e la conservazione delle cose comuni e destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, sono ripartite fra i conduttori in ragione della quota di consistenza delle singole unità immobiliari, espressa in millesimi come da tabelle millesimali ovvero in ragione dell'effettivo godimento, secondo le disposizioni degli articoli seguenti. Ogni porzione materiale è costituita da un numero di millesimi corrispondenti al valore della singola porzione in rapporto al valore dell'intero edificio ed in relazione alla superficie, cubatura e ubicazione della porzione stessa.

Gli ospiti saranno tenuti a sostenere le spese per gli interventi straordinari di pulizia e tinteggiatura dovuti per

danni a loro imputabili, nonché quelli derivanti da atti vandalici agli arredi, attrezzature e strutture. Nel caso non sia possibile imputare responsabilità individuali, ciascun ospite è responsabile in solido con gli altri assegnatari della camera o dell'appartamento.

### **ARTICOLO 17) Impianti**

Le spese inerenti gli impianti di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) e ACS (acqua calda sanitaria) centralizzati vengono ripartite tra quote di consumo volontario e quote di consumo involontario, nel pieno rispetto della norma tecnica di settore UNI 10200.

Le quote di consumo volontario (quote variabili) corrispondono all'addebito derivante dalla quantità di calore volontariamente prelevata dall'impianto per soddisfare le esigenze di temperatura di ogni singolo alloggio. Esse vengono ricavate dalle indicazioni fornite dai dispositivi atti alla contabilizzazione posti a monte di ogni singola unità immobiliare e dipendono dalle azioni del singolo utente sul sistema di regolazione (termostati d'ambiente e miscelatori d'acqua, ecc). Le quote di consumo involontarie (quote fisse) corrispondono alla quantità di calore dispersa dalle reti di distribuzione del riscaldamento, del raffrescamento e dell'acqua calda sanitaria al fine di rendere disponibili i servizi.

Per ogni alloggio verranno predisposti, appunto, i contabilizzatori necessari per l'attribuzione dei consumi per tipologia di utenza. Il locatore riceverà una fattura relativa ai consumi di ogni appartamento il cui pagamento sarà anticipato dal Locatore e successivamente imputato ai conduttori.

Le spese di manutenzione e gestione degli impianti comuni centralizzati per riscaldamento, raffrescamento, vengono ripartite rispettivamente in base alla relativa tabella millesimale.

Le spese relative alla riparazione dell'impianto antenna televisiva centralizzata sono ripartite in parti uguali fra tutti i conduttori le cui unità immobiliari sono ad esso allacciato.

### **ARTICOLO 18) Rete fognaria**

Le spese di pulizia e manutenzione ordinaria relative alle parti della rete fognaria di uso comune a tutti i conduttori, saranno poste a carico degli stessi e ripartite in proporzione alle quote millesimali. Le stesse spese, relative alle parti della rete fognaria destinate all'uso di un solo gruppo di conduttori (es. colonne verticali di scarico), saranno poste a esclusivo carico di questi ultimi, e ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali, qualunque sia il punto di intervento. Le stesse spese relative alle parti di rete fognaria, dal punto di derivazione delle stesse con le parti ad uso esclusivo, sono poste a carico di queste ultime (es. imbraghi). Gli stessi criteri saranno adottati ai fini del riparto delle spese sostenute per il risarcimento dei danni che la rete fognaria abbia causato alle parti di uso comune o private a seguito di guasti.

## **TITOLO VI - PROVVEDIMENTI E SANZIONI**

### **ARTICOLO 19) Provvedimenti**

- 1) Le infrazioni alle norme contenute nel presente Regolamento possono essere sanzionate, a seconda della gravità dei fatti, con i con i seguenti provvedimenti:
  - a) sanzione pecuniaria;
  - b) richiamo scritto con valore di diffida e connessa sanzione pecuniaria;Le sanzioni sono comminate dal Locatore o dal soggetto appositamente incaricato.
- 2) Nel caso di sanzione pecuniaria il Locatore, consegna un verbale di contestazione con raccomandata a mano presso l'unità immobiliare locata, nel caso di irreperibilità del conduttore, con raccomandata con ricevuta di ritorno presso la residenza civile comunicata all'atto dell'accettazione del posto letto. Detta sanzione sarà inserita nella prima fattura utile relativa al pagamento degli oneri locativi.
- 3) Nel caso di richiamo scritto con valore di diffida e connessa sanzione pecuniaria, il locatore, consegna il richiamo scritto con raccomandata a mano presso l'unità immobiliare assegnata o, nel caso di irreperibilità del conduttore, con raccomandata con ricevuta di ritorno presso la residenza civile comunicata all'atto dell'accettazione del posto letto. Detta sanzione sarà inserita nella prima fattura utile relativa al pagamento degli oneri locativi.

### **ARTICOLO 20) Sanzione pecuniaria**

- 1) Il locatore, a seguito di specifica segnalazione prodotta dal Gestore, potrà applicare una sanzione pecuniaria di almeno € 100,00 nei seguenti casi:
  - presenza di animali nelle stanze o negli spazi comuni, con l'eccezione dei cani guida per non vedenti;
  - presenza di materiale ingombrante (biciclette, brandine, ecc.) negli spazi comuni e nelle stanze;
  - presenza sui terrazzi e sui davanzali di oggetti che costituiscono pericolo di incolumità dei passanti;
  - presenze di stufe e fornelli o altro non autorizzato;
  - presenza di alimenti deperibili durante il periodo di chiusura delle strutture;
  - presenza nella stanza di mobili o attrezzature asportati dai luoghi comuni o viceversa;
  - buste di immondizia fuori dagli appositi contenitori.
- 2) Il ripetersi di una o più delle precedenti infrazioni al Regolamento durante il periodo di permanenza dell'ospite comporta l'applicazione dell'art. 22.

#### **ARTICOLO 21) Richiamo scritto con valore di diffida e connessa sanzione pecuniaria**

- 1) Il locatore, a seguito di specifica segnalazione da parte del Gestore, potrà procedere alla notifica di un richiamo scritto, con l'applicazione di una sanzione pecuniaria di almeno € 100,00 nei seguenti casi:
  - negligenza nel tenere in ordine e puliti gli spazi assegnati;
  - disturbo agli ospiti e ai vicini. In particolare, dopo le ore 22.30 e prima delle ore 8.00 sono vietati canti, suoni e rumori molesti di qualsiasi tipo;
  - comportamento non corretto nei confronti del personale di presidio della Struttura e degli altri conduttori;
  - ospitalità di estranei nell'unità immobiliare locata al di fuori degli orari consentiti;
  - uso nell'unità immobiliare assegnata di fornelli elettrici o a gas, o altro tipo di elettrodomestici se non appositamente predisposti o autorizzati per iscritto dal locatore;
  - mancata osservanza del divieto di fumo all'interno della residenza. Resta inteso che alla sanzione pecuniaria sopra indicata verranno applicate le sanzioni previste dalla normativa antifumo;
  - modifiche, manomissioni o adattamenti agli impianti, verniciature, tinteggiature.

#### **ARTICOLO 22) Revoca dall'assegnazione dell'unità immobiliare**

Il locatore procede alla revoca dell'assegnazione dell'unità immobiliare nei seguenti casi:

- a) detenzioni di armi e di stupefacenti, anche per uso personale, all'interno dell'unità immobiliare locata;
- b) cessione in uso e/o in sublocazione ad estranei del proprio alloggio, oppure di altro posto alloggio momentaneamente vuoto, anche solo temporaneamente e gratuitamente;
- c) ricevimento di estranei nella stanza assegnata senza comunicazione al locatore;
- d) in caso di gravi violazioni regolamentari;
- e) per comportamenti contrari all'ordine pubblico e alle leggi vigenti;
- f) cessione o permesso di utilizzo a terzi della chiave di accesso dell'Edificio;
- g) detenzione di materiali infiammabili, sostanze nocive, radioattive, stupefacenti o comunque vietate dalla legge;
- h) violazioni reiterate che abbiano fatto intercorrere il conduttore in più di un richiamo scritto durante il rapporto locativo.

### **TITOLO VII - SERVIZI DI SUPPORTO, GESTIONALI, AMMINISTRATIVI**

#### **ARTICOLO 23) GESTORE**

Il ruolo di gestore dello studentato è focalizzato sulla gestione operativa e amministrativa delle strutture e dei servizi, assicurando il funzionamento quotidiano e la manutenzione. Considerata la natura dello studentato, e la dimensione per i complessivi n. 30 posti letto, il gestore si avvarrà prevalentemente di strumenti di gestione da remoto, come:

#### 1. Comunicazione Digitale:

- Utilizzo di email, videochiamate, e piattaforme di gestione dei progetti per comunicare con il personale e gli studenti;
- Creazione di newsletter e aggiornamenti regolari per informare gli studenti su questioni amministrative e operative.

#### 2. Gestione Amministrativa Online:

- Utilizzo di software di gestione immobiliare per monitorare i contratti di affitto, i pagamenti e la manutenzione delle strutture;
- Accesso remoto ai database e ai sistemi finanziari per gestire le finanze e i budget.

#### 3. Supervisione del Personale:

- Organizzazione di riunioni virtuali con il personale per discutere compiti, aggiornamenti e risolvere problemi.

#### 4. Gestione della Manutenzione:

- Utilizzo di applicazioni per la segnalazione di problemi e la gestione delle richieste di manutenzione;
- Coordinamento con fornitori e tecnici tramite telefono e email per programmare interventi di manutenzione.

Il gestore comunque garantirà almeno un'uscita al mese - in presenza - per la verifica delle condizioni di manutenzione e d'uso della struttura.

### **In buona sostanza il gestore si occuperà di:**

#### 1. Amministrazione Generale:

- **\*Gestione Finanziaria\*:** Controllare i budget, gestire le finanze dello studentato e assicurarsi che i fondi siano utilizzati in modo efficiente;
- **\*Contratti e Pagamenti\*:** Gestire i contratti di affitto, raccogliere i pagamenti e risolvere eventuali questioni relative ai canoni.

#### 2. Manutenzione e Sicurezza:

- **\*Manutenzione\*:** Coordinare le riparazioni e la manutenzione delle strutture, assicurandosi che gli edifici siano sicuri e in buone condizioni;
- **\*Sicurezza\*:** Garantire la sicurezza dello studentato, implementando misure di sicurezza e gestendo le emergenze.

#### 3. Gestione del Personale:

- **\*Supervisione del Personale\*:** Supervisione e gestione del personale addetto alla pulizia, alla manutenzione e alla sicurezza;
- **\*Assunzioni e Formazione\*:** Assumere e formare nuovo personale secondo le necessità dello studentato.

#### 4. Logistica e Servizi:

- **\*Alloggi e Assegnazioni\*:** Organizzare l'assegnazione delle stanze agli studenti, gestire le liste d'attesa e i trasferimenti;
- **\*Servizi\*:** Gestire i servizi offerti dallo studentato come lavanderia, mense, spazi comuni.

### **ARTICOLO 24) VIGILANZA**

il servizio di vigilanza verrà garantito con almeno due passaggi in presenza durante la giornata.

### **ARTICOLO 25) COMMUNITY MANAGER**

- Il Gestore, o suoi aventi causa, al fine di sperimentare modalità innovative di gestione dei posti letto/unità,



avrà la facoltà di nominare un soggetto di comprovata esperienza al quale affidare il compito di creare e rafforzare i legami tra la comunità degli utenti, nonché dei residenti, e le realtà del territorio (di seguito, il "Community Manager"). Una volta individuato il Community Manager, sarà cura del Gestore, o suoi aventi causa, di comunicare, a mezzo pec, il relativo nominativo al Comune di Modena, 30gg prima dell'apertura dell'attività e 30 gg prima della nomina del C.M. entrante. Il Community Manager, purché attivo nel mondo dello sport e della cultura, sarà selezionato tra gli studenti universitari.

- In particolare, il Community Manager curerà gli aspetti legati alla gestione della comunità degli utenti, facendo leva sul coinvolgimento degli utenti/residenti dello studentato. Obiettivo dell'azione del Community Manager sarà di promuovere e sostenere iniziative di socializzazione, ricreative e formative rivolte alla comunità che prevedano la creazione di rapporti e relazioni con il territorio per incentivare la conoscenza delle realtà e dei prodotti locali.

- Il Community Manager, una volta individuato, avrà il compito di redigere e trasmettere al Comune di Modena, al termine di ogni anno, un report nel quale verranno illustrate le principali attività attuate nell'anno di riferimento (il "Report Annuale").

- Resta inteso che il Gestore ha la facoltà di sostituire in qualsiasi momento e a propria discrezione il Community Manager, fermi restando gli obblighi di comunicazione a mezzo pec del nuovo nominativo al Comune di Modena 30gg prima della nomina.

### **In buona sostanza il Community Manager si occuperà di:**

#### **1. Gestione della Comunicazione:**

- \*Interfaccia tra studenti e amministrazione\*: Ascoltare le esigenze degli studenti e comunicare con l'amministrazione dello studentato per risolvere problemi o implementare miglioramenti;

- \*Informazione\*: Fornire informazioni su eventi, regolamenti e servizi disponibili tramite email, bacheche, social media o app dedicate.

#### **2. Organizzazione di Eventi e Attività:**

- \*Eventi sociali\*: Pianificare e organizzare feste, serate a tema, attività sportive e culturali per favorire l'interazione e la socializzazione tra gli studenti;

- \*Workshop e seminari\*: Promuovere lo sviluppo personale e professionale degli studenti attraverso workshop su varie tematiche, come la gestione del tempo, le tecniche di studio, o il benessere mentale.

#### **3. Supporto alla Vita Studentesca:**

- \*Accoglienza nuovi studenti\*: Aiutare i nuovi residenti ad ambientarsi, organizzando tour dello studentato e incontri di benvenuto;

- \*Assistenza quotidiana\*: Offrire supporto per problematiche quotidiane, come questioni logistiche, difficoltà di convivenza, o bisogni particolari.

#### **4. Gestione dei Conflitti:**

- \*Mediazione\*: Intervenire in caso di conflitti tra studenti per trovare soluzioni pacifiche e costruttive;

- \*Regolamentazione\*: Assicurarsi che le regole dello studentato siano rispettate e prendere provvedimenti in caso di violazioni.

#### **5. Promozione del Benessere:**

- \*Attività di benessere\*: Organizzare sessioni di yoga, mindfulness, sport e altre attività che promuovano il benessere fisico e mentale.

### **Modalità di svolgimento**

- \*Comunicazione Digitale\*: Utilizzo di email, social media, applicazioni mobile e piattaforme online per mantenere i contatti con gli studenti e diffondere informazioni;

- \*Eventi di Persona\*: Organizzazione di eventi e incontri faccia a faccia per costruire un senso di comunità e coinvolgimento;

- \*Feedback Continuo\*: Creazione di sondaggi e incontri regolari - una volta al mese - per raccogliere feedback dagli studenti e migliorare i servizi offerti;
- \*Collaborazione\*: Lavoro con l'amministrazione dello studentato, organizzazioni studentesche e altre entità per coordinare le attività e i servizi.

### **Impegno e compenso**

- L'impegno richiesto è di massimo 120 ore annue, da svolgersi nel periodo compreso tra il 1° settembre 202\_\_ e il 30 settembre 202\_\_.
- Il compenso orario è pari a € 13,00 per un totale per 120 ore di € 1560,00. Verranno liquidate le ore effettivamente prestate entro il 30/09/20\_\_.
- Il corrispettivo per il servizio prestato sarà accreditato sull'iban del C.M.
- Il C.M. dovrà necessariamente alloggiare per l'intera durata dell'incarico presso uno degli alloggi dello studentato.
- Le somme e i benefici corrisposti saranno soggetti alla vigente normativa fiscale/tributaria.

## **TITOLO VIII – DISPOSIZIONI FINALI**

### **ARTICOLO 26) Accesso unità locate**

Ogni conduttore o suo avente diritto deve permettere al Locatore o suo incaricato l'accesso nei locali ad esso locati per qualsiasi giustificato motivo, previo congruo preavviso, per l'esecuzione di lavori che dovessero rendersi necessari. Ogni conduttore deve consentire, a richiesta del Locatore o suo incaricato, che nei locali da lui in uso si provveda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni. Il rifiuto del conduttore a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque responsabile di ogni eventuale danno conseguente.

### **ARTICOLO 27) Segnalazione guasti**

Ogni conduttore ha l'obbligo di avvertire il Locatore o suo incaricato di eventuali guasti che venissero a verificarsi sia nelle proprie unità immobiliari che nelle parti di uso comune dell'edificio.

### **ARTICOLO 28) Contratto e regolamento**

Il presente Regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato tra \_\_\_\_\_ e gli inquilini degli alloggi, impegnando le parti contraenti al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

### **ARTICOLO 29) Forma dei rapporti**

I rapporti tra Conduttore e Locatore devono svolgersi per iscritto.

La Proprietà

Il Gestore

Il Conduttore



**COMUNE DI MODENA**

**SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

**Visto di congruità del Responsabile di Settore**

**DETERMINAZIONE n° 703/2026 del 24/03/2026**

**OGGETTO:** "EX CONVENTO DEI CAPPUCCINI" SITO IN VIA GANACETO IN MODENA. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI) PER LA STIPULA DELL'ACCORDO DI GESTIONE DELLA RESIDENZA CONDIVISA TEMPORANEA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 17 DEL 28/01/2026 .

Ai sensi del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore.

Modena li, 27/03/2026

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



**COMUNE DI MODENA**  
**SETTORE RISORSE FINANZIARIE**

**DETERMINAZIONE n. 703/2026 del 24/03/2026**

Proposta n° 1088/2026

**OGGETTO:** "EX CONVENTO DEI CAPPUCCINI" SITO IN VIA GANACETO IN MODENA. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI) PER LA STIPULA DELL'ACCORDO DI GESTIONE DELLA RESIDENZA CONDIVISA TEMPORANEA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 17 DEL 28/01/2026 . .

**Visto di Regolarità contabile.**

Vista la delega Prot. n. 95058 del 09/03/2026 che attribuisce l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria alla Dirigente del Servizio Finanziario, Dott.ssa Roberta Colombini.

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria a norma dell'art. 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL..

Data di esecutività , 30/03/2026

Sottoscritto dalla Responsabile del Servizio Finanziario  
f.to COLOMBINI ROBERTA  
con firma digitale