

**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.

Per il COMUNE DI MODENA

Per l'Operatore

Per il Gestore
