

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA COOPERATIVA EDILIZIA S. MARTINO PER INTERVENTI DI RIPRISTINO SU ALLOGGI IN LOCAZIONE NEI CENTRI STORICI COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, avanti a me _____ sono presenti i signori:

arch. Massimo Magnani, nato a Reggio Emilia il 05 (cinque) luglio 1967 (millenovecentosessantasette), domiciliato per la carica in Reggio Emilia - Piazza Prampolini, 1, il quale interviene al presente atto esclusivamente in qualità di Dirigente delle Politiche per l'economia solidale, l'housing sociale e l'intercultura del Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia - Piazza Prampolini, 1, C.F. n. 00145920351, tale nominato con atto sindacale del 19 maggio 2015, P.G. n. 21319/07/1967;

_____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui oltre, il quale interviene al presente atto non per sé, ma esclusivamente nella sua qualità di _____ della società Cooperativa Edilizia San Martino - Società Cooperativa, con sede in Reggio Emilia, Largo M. Gerra, 1, C.F. - P. IVA 01674960354, di seguito denominata anche "Soggetto Attuatore", a quanto segue autorizzato con delibera del C.d.A. del _____; detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità.

Premesso che:

a seguito dell'ordinanza n. 119 del 11/10/2013 il Soggetto Attuatore/o o il/i Sig/ Sigg. _____ ha/hanno acquistato un edificio o n. _____ alloggi danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 nel centro storico del Comune di _____ in via _____ con atto repertorio n. _____ in data _____ di proprietà del/di _____ che ha dichiarato di non essere interessato alla riparazione o al ripristino;

che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di _____ domanda di contributo _____ in data _____ ai sensi della ordinanza n. _____ 29, n. _____ 51, n. _____ 86/2012 e s.m.i.; **(indicare l'ipotesi che ricorre)**

è stato assegnato al Soggetto Attuatore un finanziamento per _____ la riparazione e rafforzamento locale (ord. n. 29/2012 e s.m.i.) o ripristino con miglioramento sismico (ord. n. 51/2012 e s.m.i.) o adeguamento o demolizione e ricostruzione (ord. n. 86/2012 e smi) **(indicare l'ipotesi che ricorre)** di un edificio in Comune di _____ via _____ n. _____;

in data _____ il Soggetto Attuatore _____ ha presentato al Comune di Reggio Emilia la SCIA ;

l'immobile oggetto di intervento è distinto in Catasto al foglio n. _____, part. n. _____ sub. _____, come indicato negli elaborati di progetto presentati e allegati alla SCIA;

il Soggetto Attuatore, trattandosi di intervento ammesso a contributo con ordinanza n. 119/2013 per la realizzazione di n. _____ alloggi destinati alla locazione anche con patto di futura vendita (proprietà differita), per 15 (quindici) deve convenzionarsi ai sensi della normativa vigente, al fine di definire i prezzi vendita e i canoni di locazione

concordati con il Comune;
per effetto della presente convenzione il contributo di costruzione non è dovuto;
sono parte di questa convenzione i seguenti documenti:

____ copia del progetto approvato dal Comune;
____ copia del titolo abilitativo;
____ copia del progetto delle opere di urbanizzazioni connesse;

____

(indicare ipotesi che ricorre)

____ che sono qui allegati.

____ che sono conservati agli atti d'ufficio di questo Comune.

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

Art. 1

Conferma delle premesse

1. Le premesse sono parte integrante di questa convenzione.

Art. 2

Oggetto della convenzione

1. Questa convenzione disciplina le caratteristiche, condizioni, modalità e termini, definiti nei successivi articoli, ai quali attenersi nella esecuzione degli interventi da realizzare sull'edificio o gli alloggi acquistati in conformità a quanto stabilito dall'art. 9 della ordinanza n. 119/2013.
2. Il numero totale degli alloggi da realizzare indicato negli elaborati di progetto è pari a _____, tutti convenzionati.
3. L'immobile oggetto di intervento è pervenuto al Soggetto Attuatore in seguito ad atto di compravendita con rogito del notaio _____ in data _____, Rep. N _____, registrato in data _____.
4. Il Soggetto Attuatore garantisce che l'immobile in oggetto è libero da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitarne l'esercizio del diritto di proprietà dell'edificio, eccetto iscrizioni ipotecarie relative a mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla realizzazione dell'intervento oggetto di questa convenzione o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i suoi successivi terzi acquirenti.

Art. 3

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi

1. La presente convenzione viene redatta nel rispetto e in conformità alle vigenti disposizioni regionali in materia di intervento pubblico nel settore abitativo.
2. In caso di entrata in vigore di nuove disposizioni nazionali, regionali e/o comunali, alle quali il presente schema tipo debba obbligatoriamente adeguarsi, il medesimo

sarà aggiornato con determinazione dirigenziale, senza che ciò ne comporti la riapprovazione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 4

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

1. I lavori per la realizzazione degli interventi saranno iniziati entro _____ oppure sono iniziati il _____.
2. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo.
3. Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del soggetto attuatore, appositamente documentati.

Art. 5

Superfici dell'intervento

1. L'intervento oggetto di questa convenzione ha una superficie totale di mq. 990,29 calcolata ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Art. 6

Criteri per la determinazione del prezzo di vendita.

1. Per la determinazione del prezzo iniziale di vendita al metro quadrato dei singoli alloggi il soggetto attuatore fa espresso riferimento alle quotazioni previste dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, per la zona Residenziale di Canali, diminuiti di una percentuale pari al 15%, il tutto come meglio riportato nella allegata tabella sotto la lettera "B", parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 7

Modalità di locazione degli alloggi

1. I n. 10 (dieci) alloggi sono destinati alla locazione a termine per un periodo pari a a 15 anni dalla data di presentazione della fine lavori e della richiesta di agibilità.
2. Con la sottoscrizione della presente convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a locare gli alloggi esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 10, obbligatoriamente iscritti nell'elenco redatto e aggiornato dal competente Servizio comunale.
3. Il proprietario potrà scegliere liberamente i conduttori tra i nominativi inseriti nell'elenco, senza dover rispettare alcun ordine prestabilito, privilegiando, se presenti, coloro che abitavano nel centro storico alla data del terremoto o che vi intendano trasferire la residenza.
4. L'accertamento dei requisiti soggettivi e il conseguente inserimento in elenco è effettuato dal competente servizio comunale entro 30 giorni dal ricevimento della domanda presentata dal soggetto interessato.

5. Il proprietario deve individuare un conduttore entro 90 giorni dai termini indicati al comma 1, rivolgendosi al competente Servizio comunale.
6. Decorsi 90 giorni senza che sia stato individuato alcun conduttore per oggettive motivazioni (ad es. incompatibilità tra composizione del nucleo familiare e superficie utile dell'alloggio), il Soggetto Attuatore è tenuto a darne immediata comunicazione al competente servizio comunale e/o ente gestore.
7. Il competente Servizio comunale, dopo aver accertato la veridicità delle motivazioni, potrà provvedere a sospendere la sanzione di cui all'art. 13, comma 4, lett. c) e ad autorizzare il conferimento dell'appartamento non locato allo strumento del "Fondo provinciale di Garanzia", fermo restando che il canone d'affitto sarà comunque determinato nel rispetto dei vincoli di cui alla presente convenzione.
8. Nel caso in cui un alloggio in locazione a termine si renda disponibile per il recesso del conduttore o per cessazione del contratto, il proprietario è tenuto a individuare un nuovo conduttore entro 90 giorni e con le modalità di cui ai commi precedenti.

Art. 8

Criteri per la determinazione e l'aggiornamento del canone annuo di locazione

1. Il canone di locazione annuo iniziale degli alloggi e delle eventuali pertinenze è calcolato secondo le modalità stabilite dall'Accordo Territoriale, stipulato per il Comune di Reggio Emilia in data 06.11.2003 (ed eventuali e successivi aggiornamenti) tra le Organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori, ai sensi della Legge 413/98 e del D.M. 30.12.2002 per il regime concordato, con una riduzione del 20% rispetto al valore medio del canone concertato.
2. I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle pertinenze, definiti dalla superficie commerciale, sono riportati nell'allegato A - Parte I, parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che riporta, per ogni unità immobiliare in locazione, il canone convenzionato mensile e annuo da applicare, calcolato secondo le modalità di cui al comma 1.
3. Non è richiesta integrazione della convenzione qualora la superficie commerciale complessiva dell'immobile, determinata alla fine dei lavori, differisca di più o meno il 5% rispetto a quella indicata nella convenzione - Allegato A, fermo restando il numero di alloggi convenzionati e la loro superficie commerciale totale.
4. Ogni anno, a partire dalla data di stipula del contratto di locazione, si procede automaticamente all'aggiornamento del canone d'affitto con adeguamenti pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente, accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
5. Per tutto quanto non previsto dovranno essere osservate le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso abitazione.
6. Nel caso in cui l'intervento oggetto della presente convenzione sia beneficiario di un finanziamento pubblico, le relative prescrizioni prevalgono qualora non determinino un aumento del canone mensile e annuale di locazione superiore al 5% rispetto agli importi definiti nell'Allegato A - Parte I, parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 9
Contratti di locazione a termine

1. I contratti di locazione a termine devono:
 - richiamare espressamente la presente convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia;
 - riportare espressamente la seguente clausola: *"L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare"*;
 - riportare espressamente la clausola che vieta al conduttore di concedere in sublocazione l'alloggio locato, pena la risoluzione di diritto del contratto. Detta clausola deve essere approvata per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile;
 - prevedere, in caso di inosservanza del divieto di sublocazione di cui al precedente punto c), la risoluzione del contratto di locazione;
 - prevedere e specificatamente disciplinare i casi di recesso o morosità del conduttore in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di contratti di locazione di immobili ad uso abitativo.
2. Entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, il Soggetto Attuatore dovrà consegnare copia del medesimo al competente Servizio comunale.
3. In caso di recesso dal contratto d'affitto e di nuova locazione, il proprietario, oltre a darne immediata comunicazione al competente Servizio comunale, dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui al precedente comma 2) e non potrà esigere un canone di locazione superiore a quello calcolato come indicato al precedente art. 8.

Art. 10
Requisiti dei conduttori

1. I conduttori degli alloggi devono essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:
 - a) Cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Il requisito si considera soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato, purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o sia regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40, comma 6, del D. Lgs. 27.05.1998, n. 286, e successive modificazioni e integrazioni.
 - b) residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune di Reggio Emilia già al momento della presentazione dell'istanza. Il requisito dell'attività lavorativa è comprovato qualora nel Comune di Reggio Emilia si trovi almeno una sede di lavoro e/o la sede legale dell'impresa;
 - c) qualora il nucleo familiare sia composto da cittadini comunitari o extracomunitari è richiesta la residenza in un comune del territorio nazionale per tutti i componenti del nucleo familiare del richiedente;
 - d) non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio nel Comune di Reggio Emilia o in comuni contermini. Tale requisito dovrà essere posseduto sia al momento della presentazione della domanda di accesso

all'elenco comunale di cui all'art. 5, comma 2, sia al momento della stipula del contratto di locazione;

Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in una soltanto delle seguenti situazioni:

- sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare e da tali terzi occupato (l'occupazione deve risultare dal certificato di residenza);
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali su di esso sono attribuiti ad altri soggetti;
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del soggetto interessato, che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione e abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
- sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie utile almeno pari a 30 mq., con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due. La superficie utile (calpestabile) deve essere calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni e si arrotonda al metro quadro superiore.

e) la condizione economica del nucleo familiare, determinata ai sensi del D. Lgs. n. 109/98 e successive modificazioni e integrazioni, deve rientrare nei seguenti valori massimi dell'I.S.E. (Indicatore Situazione Economica) e dell'I.S.E.E. (Indicatore di Situazione Economica Equivalente) nel più rispetto dei limiti fissati dalla Regione Emilia Romagna con determinazione dirigenziale n. 18537/2014.

- I.S.E. non superiore a 65.257,00 Euro;
- I.S.E.E. non superiore a 27.190,00 Euro. Il valore I.S.E.E. del nucleo familiare è aumentato del 20% per i nuclei costituiti da una sola persona, per quelli con presenza di un solo reddito da lavoro dipendente e/o da pensione o per quelli con reddito da sola pensione e presenza di almeno un componente di età superiore a 65 anni o che abbia un grado di invalidità superiore al 66%.

Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi nel caso di locazione a termine, si intende:

- l'assegnatario/locatario, il coniuge non legalmente ed effettivamente separato sia in regime di comunione che di separazione dei beni, ovvero il convivente more-uxorio, i figli minori e i figli maggiorenni a carico a norma di legge;
- l'assegnatario/ locatario e altre persone legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado, cointestatarie dei contratti di locazione;
- l'assegnatario/locatario: celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a;

- l'assegnatario/locatario e il futuro coniuge/convivente (nel caso di nubendi o di coppie intenzionate a convivere more-uxorio). Non si considerano i nuclei familiari di provenienza.

Nel caso di interventi destinati a studenti universitari il limite di reddito di intende applicato al nucleo familiare di provenienza.

Art. 11

Accertamento dei requisiti

1. Il competente Servizio comunale, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni e integrazioni, provvede all'accertamento dei requisiti soggettivi di cui all'art. 10.
2. I requisiti soggettivi in oggetto devono essere posseduti dai conduttori degli alloggi alla data di sottoscrizione del contratto di locazione e, anche se materialmente accertati successivamente, vanno riferiti alla medesima data.
3. L'Amministrazione Comunale può modificare i requisiti per sopravvenute esigenze dettate da mutate norme di legge. Tali variazioni decorrono dal subentro di un nuovo conduttore.

Art. 12

Vendita dell'immobile e revisione del prezzo di cessione

1. Il soggetto beneficiario, dopo l'ultimazione lavori, può cedere a terzi l'intero edificio acquistato e recuperato o le singole unità immobiliari a destinazione abitativa prima della scadenza del vincolo di locazione con l'obbligo, per l'acquirente, di assicurare la continuità della locazione dell'edificio o delle singole unità immobiliari per tutta la durata del vincolo e, in particolare:
 - dalla stipula della presente convenzione e fino al 15° anno dalla data di presentazione della fine lavori e della richiesta di agibilità;
 - dal 16° e fino al 20° anno dalla data di presentazione della fine lavori e della richiesta di agibilità, senza obbligo di locazione convenzionata, fermo restando, in primo luogo, il diritto di prelazione del conduttore, che dovrà esercitare il proprio diritto entro 60 (sessanta) giorni dalla data di richiesta di esercizio del medesimo da parte del Soggetto Attuatore.
2. Il contratto di compravendita dovrà richiamare espressamente la presente convenzione e prevedere il trasferimento degli obblighi al soggetto acquirente. Copia del contratto di compravendita, con gli estremi di registrazione e trascrizione, dovrà essere consegnata al competente servizio comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso.
3. Il prezzo di cessione dell'alloggio e delle pertinenza, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazione sulla base dei seguenti criteri:
 - aggiornamento del prezzo di cessione ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione, ex art. 31, comma 3, della L. R. 31/02;
 - riduzione del prezzo rivalutato come al punto a) di una quota pari all'1%

all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori e fino al 20°.

- aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d), dell'art. 31 della L. 457/78 e successive modificazioni e integrazioni, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto a).
4. In caso di rinuncia del conduttore a esercitare il proprio diritto di prelazione, le unità immobiliari potranno essere cedute a chiunque alle medesime condizioni indicate ai commi precedenti.

Art. 13

Controlli e sanzioni

1. L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.
2. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei costi di realizzazione e dei canoni di locazione di cui alla presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla.
3. L'annullamento o la decadenza del titolo abilitativo, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti da questa convenzione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.
4. Le parti, preso atto della particolare valenza economica e sociale dello strumento disciplinato dalla presente convenzione, concordano sulla corretta quantificazione delle seguenti sanzioni:
 - a) nel caso di vendita di un alloggio senza rispettare il prezzo massimo stabilito dalla presente convenzione, la differenza di prezzo dovrà essere restituita dal proprietario all'acquirente, comprensiva di interessi legali, entro 30 giorni dal ricevimento della documentata contestazione da parte del competente Servizio comunale. Pari importo dovrà essere versato, entro lo stesso termine e a titolo di penale, dal proprietario a favore dell'Amministrazione Comunale, che lo utilizzerà nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell'affitto;
 - b) nel caso di locazione di un alloggio a un canone superiore a quello massimo previsto dalla presente convenzione, la differenza di canone dovrà essere restituita dal proprietario al conduttore, comprensiva di interessi legali, entro 30 giorni dal ricevimento della documentata contestazione da parte del competente Servizio comunale. Pari importo dovrà essere versato, entro lo stesso termine e a titolo di penale, dal proprietario a favore dell'Amministrazione Comunale, che lo utilizzerà nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell'affitto;
 - c) nel caso di ingiustificato ritardo nella locazione di un alloggio, dovrà essere versata dal proprietario all'Amministrazione Comunale, entro 30 giorni dal ricevimento della documentata contestazione da parte del competente Servizio comunale, una penale pari al canone di locazione per ogni mese di ritardo, considerando mese intero ogni periodo superiore ai 15 giorni. Tale somma sarà

utilizzata nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell'affitto.

5. Trascorsi i termini previsti dal presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà procedere al recupero coattivo delle somme dovute dal proprietario.

Art. 14

Durata della convenzione

1. La convenzione vincola il Soggetto Attuatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data della sua stipulazione.
2. In particolare, per quanto riguarda l'obbligo e le modalità di locazione, la durata della presente convenzione è di 15 (quindici) anni, decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità degli alloggi.

Art. 15

Spese contrattuali, imposte e tasse

1. Tutte le spese e le competenze inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto sono a carico del titolare del permesso di costruire.
2. Soggetto Attuatore provvederà, a propria cura e spese, alla trascrizione della convenzione e delle sue eventuali e successive integrazioni o modifiche.

Art. 16

Controversie

1. Per quanto non previsto dalla presente convenzione le parti fanno rinvio alle disposizioni di legge. Eventuali controversie saranno devolute al Foro di Reggio Emilia.