

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' MASONE 2050 S.R.L. PER LA TRASFORMAZIONE E LA DESTINAZIONE IN E.R.S. - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DI N. 6 ALLOGGI, IN ATTUAZIONE DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 47.11 DEL P.R.G. 2001 E ALL'ART. 4.2.2 - COMMA 4 DELLE N.T.A. DEL VIGENTE R.U.E., NELL'AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "Ti 3-29", IN VIA SOCRATE, 7 – LOC. MASONE

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____, in Reggio Emilia, sono presenti:

a) **l'arch. Massimo Magnani**, nato a Reggio Emilia (RE) il 05 luglio 1967, che interviene al presente atto esclusivamente in qualità di Dirigente della struttura di Policy per l'Economia solidale, l'Housing sociale e l'Intercultura, in forza dell'atto sindacale P.G. n. 21319 del 23 maggio 2015, domiciliato per la carica presso il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice fiscale n. 00145920351, di seguito indicato come Comune;

e

b) **il geom. Davide Cervi**, nato a Reggio Emilia il 24/12/1966, residente a Reggio Emilia, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale interviene e stipula esclusivamente nella sua veste di Amministratore Unico della Soc. Masone 2050 srl, richiedente il permesso di costruire / proprietario, di seguito indicato come Soggetto Attuatore; il quale interviene e stipula esclusivamente nella sua veste di proprietario, di seguito indicato come Soggetto Attuatore

Premesso che:

1. con deliberazione consiliare n. 7827/90 del 26.04.2004 è stato approvato lo schema tipo della convenzione per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq di cui all'art. 47.11 delle N.T.A. del vigente P.R.G., successivamente modificato con delibere consiliari n. 6816/93 del 29.04.2005 e n. 7356/100 del 20.04.2009;
2. per accrescere la sostenibilità ambientale e sociale degli interventi nelle aree di trasformazione, il Consiglio Comunale ha adottato con delibera n. 24906/288 del 20.12.2006 e, successivamente, definitivamente approvato con delibera n. 20385/260 del 05.11.2007, la variante normativa al P.R.G. 2001 connessa al P.P.A. 2006-2010, modificando l'art. 47.11 delle N.T.A. del P.R.G. nel seguente testo:
 - *“Alle Aree di Trasformazione di cui agli articoli 48 e 49 è attribuito un indice, aggiuntivo rispetto a quello previsto dai medesimi articoli 48 e 49, pari a 0,05 mq/mq, da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione a condizioni determinate convenzionalmente con l'Amministrazione Comunale. La realizzazione della edificazione resa possibile dal predetto indice aggiuntivo sarà in ogni caso obbligatoria in sede di pianificazione attuativa delle Aree di Trasformazione e ad essa potrà darsi attuazione, in via alternativa, o mediante realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore ovvero mediante cessione gratuita alla Amministrazione Comunale della relativa capacità edificatoria e delle aree interne al comparto necessarie per la sua attuazione. In*

tal caso è fatta salva la facoltà per l'Amministrazione di destinare quota parte del predetto indice aggiuntivo alla realizzazione di edilizia convenzionata da cedere in proprietà.”;

3. l'art. 10 bis della convenzione sopra indicata prevede che: “la realizzazione degli interventi previsti nel progetto di piano convenzionato, in riferimento alla quota aggiuntiva di 0,05 mq/mq di residenza da destinare all’edilizia residenziale per l’affitto di cui all’art. 47.11. delle N.T.A. del vigente P.R.G., è subordinata alla stipula di un apposito e successivo atto, i cui criteri e contenuti sono definiti dall’Amministrazione Comunale”, ovvero presupposti in vigore al momento della stipula della presente convenzione;
4. ai sensi della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”, modificata successivamente dalle Leggi Regionali n. 37/2002 e n. 6/2009, il Consiglio Comunale ha adottato con delibera n. 5835/87 del 06.04.2009 e, successivamente, definitivamente approvato con delibera n. 5167/70 del 05.04.2011, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
5. il Consiglio Comunale ha altresì adottato con delibera n. 5840/92 del 16.04.2009 e, successivamente, definitivamente approvato con delibera n. 5167/70 del 05.04.2011, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.);
6. la normativa del P.S.C. e del R.U.E, coerentemente con la L. R. 20/2000, si è conformata alle più recenti pratiche urbanistiche, considerando l’Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) come dotazione da assicurare in ogni nuovo insediamento all’interno del sistema dei servizi pubblici, al pari degli standard classici;
7. l’obiettivo E.R.S. da raggiungere con la programmazione del P.S.C. è quello di destinare all’edilizia sociale il 20% dell’intera nuova produzione di abitazioni nelle aree di trasformazione, target attualmente proposto a livello regionale, attraverso la cessione dell’area oppure la realizzazione e gestione privata dell’edilizia sociale;
8. la definizione di E.R.S. comprende diverse tipologie di convenzionamento edilizio finalizzate alla contrazione del disagio abitativo: edilizia residenziale popolare, edilizia per l’affitto con vincolo a medio termine a canone concordato, calmierato o sociale, locazione temporanea con patto di futura vendita ed edilizia convenzionata per la vendita;
9. le N.T.A. del R.U.E., all’art. 4.2.3, comma 5, regolano i diritti dei piani particolareggiati approvati in regime facoltativo, dando loro la possibilità di adeguarsi al nuovo regime regionale, che individua l’Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) quale risposta ai bisogni di alloggi in affitto e vendita convenzionata. In particolare si prevede:
 - *Qualora fossero stati previsti nei P.U.A. lotti per la realizzazione facoltativa di alloggi derivanti*dall’indice aggiuntivo 0,05 mq/mq, da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione*(disciplinati dal P.R.G. 2001 e P.P.A. 2001-2005), e non siano stati attuati alla data di approvazione del R.U.E., tali lotti restano attuabili nei termini stabiliti dalla convenzione, ancorché scaduta; in alternativa è possibile concordare fra Comune e Soggetti Attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione e l’attuazione di tale quota in E.R.S. “;*
 - con deliberazione consiliare n. 19419/175 del 22 ottobre 2012 sono stati approvati gli schemi-tipo delle convenzioni, che prevedono l’attuazione dell’indice aggiuntivo secondo due nuove modalità attuative:
 - allegato A: prevede il 70% degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza destinato alla vendita convenzionata e il 30 % degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza destinato alla locazione a termine a canone concertato per la durata di 10 anni;
 - allegato B: prevede l’85% degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza destinato alla vendita convenzionata e il 15% degli alloggi realizzati e delle

autorimesse e/o posti auto di pertinenza da cedere all'Amministrazione Comunale e destinati alla locazione permanente.

Considerato che:

1. in data 30 agosto 2006, con atto a ministero del Notaio Guido Corradi, Rep. n. 88565, Racc. n. 17764, è stata stipulata la convenzione urbanistica attuativa del Piano Particolareggiato d'iniziativa Privata sopra citato tra il Comune di Reggio Emilia, la Soc. Masone 2050 s.r.l. e il signor Farioli Enzo, nella quale, tra l'altro, si stabiliva la cessione gratuita a favore del Comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne al comparto in oggetto;
2. con determinazione dirigenziale n. 21478 di P.G. del 12 ottobre 2007 è stata approvata la parziale modifica della convenzione n. 88565/2006 sopra indicata per il riassetto di aree per opere urbanizzazione P.P.I.P. Ti 3-29 in via Socini – Loc. Masone;
3. in data 25 ottobre 2007, con atto di cessione a ministero del Notaio Antonino Vacirca, Rep. n. 35541, Racc. n. 19131, è stata parzialmente modificata la convenzione urbanistica attuativa del Piano Particolareggiato d'iniziativa Privata denominato "Ti 3-29";
4. in data 28.03.2008, con istanza acquisita in atti al n. 7446 di P.G., la Soc. Masone 2050 s.r.l., Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato in oggetto, ai sensi degli articoli 30 e 31 della L.R. n. 31/2002, ha chiesto al Comune di Reggio Emilia il permesso di costruire relativo al complesso edilizio a uso residenziale, sito in Via Socrate n° 7, sull'area censita al N.C.E.U. al fg. 221, mapp. 580, sub. ///, come da estratto di mappa e planimetria di progetto;
5. in data 17.03.2016 la Soc. Masone 2050 s.r.l. ha presentato SCIA in variante, ex art. 22, commi 2 e 2 bis DPR 380/2001, relativa all'immobile di via Socrate, 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al fg. 221 – mapp. 580 – sub. 26, 29, 30, 31, 32 (n. 2 immobili non accatastati), per modifica dell'uso da uffici a ERS con lievi modifiche prospettiche e quote interne, per n. 6 appartamenti;
6. con nota del 07 ottobre 2016, acquisita in atti al n. 71382 di P.G., il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Reggio Emilia la domanda di convenzionamento per i 6 alloggi sopra indicati, secondo quanto disposto dall'allegato "A" alla deliberazione C.C. n. 175/2012 e così destinati:
 - 70% alla vendita convenzionata, relativamente a n. 4 alloggi e n. 4 autorimesse e/o posti auto di pertinenza;
 - 30 % alla locazione a termine a canone concertato, per la durata di 10 anni, relativamente a n. 2 alloggi e n. 2 autorimesse e/o posti auto di pertinenza;
7. nel loro complesso le unità immobiliari, oggetto della presente convenzione, presentano una superficie utile (SU) di mq. 345,60 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 121,30, per una superficie complessiva pari a mq. 418,38.

Rilevato che:

1. in data 22 novembre 2016, con comunicazione P.S. n. 444/2016, il dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha comunicato alla parte interessata i prezzi massimi di vendita;
2. in data 16.12.2016, il tecnico comunale arch. Francesca Saccani - Servizio Politiche per lo Sviluppo Economico e l'Internazionalizzazione - Area competitività ed innovazione sociale - ha espresso parere positivo in merito alla rispondenza dei dati di cui alla tabella-allegato A, aggiornata a seguito delle modifiche apportate;
3. con atto dirigenziale n. _____ del _____ è stato approvato lo schema di convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e la Soc. Masone 2050 s.r.l..

Pertanto, al fine di dare conclusione all'istruttoria della S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività già precedentemente indicata e al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, le parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dell'intervento edilizio residenziale, di cui all'istanza del 17.03.2016 sopra citata, con la quale la Soc. Masone 2050 s.r.l. ha presentato S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività relativa all'immobile di via Socrate, 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al fg. 221 – mapp. 580 –sub. 26, 29, 30, 31, 32 (n. 2 immobili non accatastati), per modifica dell'uso da uffici a ERS con lievi modifiche prospettiche e quote interne, per n. 6 appartamenti, edificati nell'ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Ti 3-29", che saranno attuati come quota di E.R.S. ai sensi dell'art. 4.2.3, comma 5, delle N.T.A. del R.U;
2. La presente convenzione è articolata in Parte I e Parte II, unitamente a Norme comuni a entrambe:
 - **PARTE I:** regolamentazione della vendita convenzionata di n. 4 alloggi e n. 4 autorimesse e/o posti auto di pertinenza, facenti parte dell'edificio realizzato in via Socrate, 7 – Loc. Masone, ricadente all'interno del Piano Particolareggiato in argomento;
 - **PARTE II:** regolamentazione della locazione a termine a canone concertato per 10 anni di n. 2 alloggi e n. 2 autorimesse e/o posti auto di pertinenza, facenti parte dell'edificio realizzato in via Socrate, 7 – Loc. Masone, ricadente all'interno del Piano Particolareggiato in argomento.

PARTE I

ART. 3 - OGGETTO

1. La presente PARTE I regola la quota parte di alloggi, per i quali è consentita la vendita a prezzi convenzionati.
2. Le unità immobiliari destinate alla vendita convenzionata presentano una superficie utile (SU) di mq. 216,80 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 105,00 per una superficie complessiva pari a mq. 279,80 e sono costituite, nel loro insieme, da n. 4 alloggi e n. 4 autorimesse e/o posti auto scoperti di pertinenza, le cui caratteristiche risultano riportate in dettaglio negli elaborati di progetto presentati. Dette porzioni immobiliari, facenti parte del complesso descritto in premessa, sito in Comune di Reggio Emilia, in via Socrate, 7, risultano meglio individuate per essere contornate in colore "AZZURRO" nelle planimetrie degli elaborati del progetto presentato (ovvero da ultimo assentito), e che, firmate dalle parti, qui si allegano quale parte integrante e sostanziale.
3. Gli immobili destinati alla vendita convenzionata sono costituiti nel loro insieme da n. 4 alloggi, che riportano le seguenti caratteristiche (i numeri degli alloggi fanno riferimento alla numerazione riportata nella planimetria allegata):
 - **alloggio 1:** piano 1° - SU mq. 72,70 - SNR mq. 31,10 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq. 76,00 – Consistenza n. 4 vani, garage doppio di mq. 23,90 e zone comuni sub. 2 . L'alloggio non è ancora stato accatastato.

- **alloggio 3:** piano 1° - SU mq. 52,50 - SNR mq. 29,90 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq. 65,00 - Consistenza n. 3 vani, garage doppio di 23,9 mq. e zone comuni sub. 2;
 - **alloggio 5:** piano 2° - SU mq. 56,00 - SNR mq. 28,5 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq. 66,00 - Consistenza n. 3 vani, garage doppio di 23,8 mq. e zone comuni sub. 2. L'alloggio e il garage non sono ancora stati accatastati.
 - **alloggio 6:** piano 3° - SU mq. 35,60 - SNR mq. 15,50 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq. 37,00 – Consistenza n. 2 vani, posto auto scoperto di 12 mq e zone comuni sub. 2. Il posto auto non è ancora stato accatastato.
4. Le parti convengono che l'individuazione delle unità immobiliari, così come riportato al comma precedente, deve intendersi indicativa e pertanto, sulla base delle effettive richieste di mercato, potrà essere modificata a richiesta del Soggetto Attuatore, fermi restando il rapporto 70%-30% tra alloggi in vendita convenzionata e alloggi per la locazione e le loro caratteristiche tecnico-costruttive e tipologiche. Il rispetto di tale rapporto a seguito delle modifiche proposte sarà documentato da apposita nuova tabella complessiva di individuazione degli alloggi per ciascuna destinazione (All. A), sia in sede di eventuale variante progettuale alla SCIA, sia a fine lavori e prima della richiesta di rilascio dell'agibilità/abitabilità. Il nuovo allegato, firmato dalla ditta titolare dell'intervento e dal progettista, deve essere vistato dal competente servizio tecnico comunale.

ART. 4 - DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi di cui alla presente PARTE I viene riferito alla superficie complessiva Sc di mq. 418,38, determinata, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, come sommatoria della Superficie Utile abitabile (Su) e del 60% del totale delle Superfici Non Residenziali destinate a servizi e accessori (Snr): $Sc = Su + 60\% Snr$.
2. Per la determinazione della Su e della Snr si deve fare riferimento a quanto previsto dagli articoli 2 e 3 del D.M. 801/77, come di seguito riportati:

1. Art. 2. Superficie complessiva (Sc)

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

superfici per servizi ed accessori riguardano:

- *cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;*
- *autorimesse singole o collettive;*
- *androni di ingresso e porticati liberi;*
- *logge e balconi.*

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

2. Art. 3. Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi."

3. Il prezzo massimo complessivo di cessione, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, viene stabilito in € 590.727,46. Pertanto, il prezzo medio di cessione degli alloggi risulta essere di € 1.411,94 al mq. di Sc.
4. Tale prezzo è ricavato in base a:
 - a) € 189,10 quale costo dell'area computata in misura non superiore al 20% del costo di costruzione come definito al successivo punto b);
 - b) € 945,60 quale costo di costruzione inteso come costo effettivo dell'intervento risultante dal computo metrico estimativo asseverato da un tecnico, prescrivendone la redazione sulla base del listino prezzi unitari della C.C.I.A.A. di Reggio Emilia.;
 - c) € 38,66 quale costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per la quota parte di competenza dell'edificio in oggetto in rapporto alla superficie utile come da P.R.G.;
 - d) oneri di urbanizzazione secondaria determinati nella misura di € 49,80 (onere ridotto all'80% del totale in riferimento alla deliberazione di Consiglio Regionale n. 3209/1.2/849 del 04.03.1998 e così come da appositi provvedimenti del Consiglio Comunale);
 - e) spese generali determinate in € 189,10, fra cui spese tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari ecc., non superiori al 20% del costo di costruzione determinato in base al computo metrico asseverato. Il prezzo derivante dal calcolo definito al comma 4 verrà confrontato con le risultanze di uno studio condotto dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare in merito ai valori di mercato per compravendita di immobili situati in aree limitrofe all'area interessata e sulla base degli ultimi dati disponibili forniti dall'Agenzia del Territorio, per verificare che il valore di vendita convenzionato sia inferiore di una percentuale minima del 15% rispetto al valore risultante dall'analisi svolta.
5. I prezzi, derivanti dal calcolo definito al comma 4, è stato confrontato con le risultanze dello studio condotto dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare (cfr. referto in atti al Prot. Sez . n. 444/2016 del 22 novembre 2016), in merito ai valori di mercato per compravendita di immobili situati in aree limitrofe all'area interessata e sulla base degli ultimi dati disponibili forniti dall'Agenzia del Territorio, per verificare che il valore di vendita convenzionato sia inferiore di una percentuale minima del 15% rispetto al valore risultante dall'analisi svolta.
6. L'indagine condotta dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha dato le seguenti risultanze sui prezzi di vendita convenzionati.
 - Prezzo di vendita degli alloggi.
Il valore medio di 1.411,94 euro/mq. rientra nel caso di specie e, pertanto, i prezzi di vendita indicati dalla Soc. Masone 2050 s.r.l. devono considerarsi assensibili.
 - Prezzo di vendita dei box.
Il prezzo a corpo di 11.860,30 euro rientra nel caso di specie e, pertanto, i prezzi di vendita indicati dalla Soc. Masone 2050 s.r.l. devono considerarsi assensibili.
 - Prezzo di vendita dei posti auto scoperti.
Poiché il prezzo di vendita a corpo di 10.165,97 euro è superiore al valore risultante dall'analisi di cui al comma 5, il prezzo massimo di vendita deve corrispondere a tale valore, che risulta pari a 5.500,00 euro per posto auto scoperto.
7. I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle relative pertinenze definiti dalla Superficie complessiva Sc, calcolata come da D.M. 801/77, sono riportati nell'allegato "A", parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che riporta per ogni unità immobiliare il prezzo iniziale di vendita.

8. 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. A fine lavori è fatto obbligo al Soggetto Attuatore di consegnare la tabella definitiva, in cui verranno riportate le superfici reali degli immobili e i prezzi di vendita convenzionata indicati nella medesima. Il nuovo allegato, firmato dalla Soc. Masone 2050 s.r.l., Soggetto Attuatore dell'intervento, e dal progettista, deve essere vistato dal competente Servizio tecnico comunale.
9. Per la vendita degli alloggi e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza non dovrà essere pattuito un prezzo superiore a quello determinato con la presente convenzione. Inoltre dovrà essere consegnata copia del rogito di compravendita, regolarmente registrato, al competente Servizio comunale entro 90 giorni dalla sua stipula.
10. 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 prezzo di cessione superiore al 5% rispetto agli importi definiti nell'Allegato "A".

ART. 5 - REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazione sulla base dei seguenti criteri:
 - a) aggiornamento del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (art. 31, comma 3, L.R. 31/02);
 - b) 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°anno;
 - c) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d), dell' art. 31 della L. 457/78, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto a).

ART. 6 - DESTINATARI DEI CONTRATTI DI VENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1. Il Soggetto Attuatore e i suoi aventi causa realizzeranno alloggi da destinare alla vendita a prezzo convenzionato a soggetti individuati dalla proprietà stessa, aventi i requisiti di cui all'art. 8, che segue, previa verifica dei medesimi da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 7 – REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI/ASSEGNATARI

1. Gli acquirenti/assegnatari degli alloggi devono essere persone fisiche in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:
 - 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;
 - residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune di Reggio Emilia o nei comuni contermini. Il richiedente deve essere già residente a Reggio Emilia o nei comuni contermini al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita o avere attività lavorativa o di studio prevalente a Reggio Emilia o nei comuni contermini. Il requisito dell'attività lavorativa è comprovato qualora nel Comune di Reggio Emilia o nei

comuni contermini si trovi almeno una sede di lavoro e/o la sede legale dell'impresa. Il requisito della residenza non è richiesto ai militari di carriera i quali, ai sensi dell'art. 24 della L. n. 497/1978, possono, in ogni momento, predeterminare la residenza che intendono eleggere come propria, allorché lasceranno il servizio, e gli emigrati regolarmente iscritti all'anagrafe degli emigranti del Paese di origine. Gli stessi dovranno allegare alla documentazione richiesta per l'accertamento dei requisiti soggettivi una dichiarazione sostitutiva di atto notorio di essere a conoscenza che dovranno assumere la residenza nell'alloggio nel momento in cui saranno collocati in quiescenza.

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;

- 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 al momento del rogito di compravendita. 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;
- il nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario deve avere un reddito convenzionale non superiore a 54.380,00 euro, pari al 25% in più rispetto al limite di reddito fissato per l'acquisto in proprietà dalla Regione Emilia Romagna con determinazione dirigenziale n. 18537/2014. Per la determinazione del reddito convenzionale, le componenti del reddito familiare fiscalmente imponibile derivante da pensione o lavoro dipendente concorrono nella misura del 60% del loro ammontare. Ai fini della determinazione del reddito convenzionale si detrae l'importo di euro 2.000,00 per il primo figlio fiscalmente a carico. Per i figli fiscalmente a carico successivi al primo, tale importo si accresce secondo una progressione aritmetica in ragione di euro 500,00 al crescere di ogni termine della stessa (esempio 1° figlio euro 2.000,00, 2° figlio euro 2.500,00, 3° figlio euro 3.000,00, ecc...). Per figlio a carico si intende il figlio di minore età ovvero di maggiore età convivente che non ha percepito redditi o che ha percepito redditi non superiori al limite fissato dal D.P.R. 917/86 e successive modificazioni. Per la determinazione del reddito convenzionale si considera il reddito dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare prima della data di riferimento per l'accertamento dei requisiti soggettivi. I redditi dichiarati devono essere, per ciascun componente, relativi allo stesso anno;

- il nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario non deve aver usufruito di contributi pubblici per l'acquisto o il recupero di una abitazione, in qualunque forma concessi e ancora utilizzabili, fatti salvi i casi in cui siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dall'assegnazione del contributo o dall'acquisto dell'immobile oggetto del medesimo.
2. Ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi, per nucleo familiare si intende:
- l'acquirente/assegnatario, 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'acquirente/assegnatario e altre persone legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado, cointestatari dei contratti di proprietà;
 - l'acquirente/assegnatario: celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a;
 - l'acquirente/assegnatario e il futuro coniuge/convivente. Ne caso di nubendi o di coppie intenzionate a convivere *more-uxorio*, non si considerano i nuclei familiari di provenienza.

ART. 8 – ACCERTAMENTO DEI REQUISITI

1. L'accertamento dei requisiti soggettivi è effettuato dal Comune prima della stipula del preliminare di compravendita sulla base di una dichiarazione, redatta esclusivamente sul modello appositamente predisposto, che l'acquirente deve rendere in un unico atto di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà al competente Servizio Comunale, ai sensi del DPR 445/2000 e successive modificazioni e integrazioni. Tale dichiarazione dovrà essere allegata al preliminare di compravendita che, entro 30 giorni dalla registrazione, dovrà essere consegnato al competente Servizio comunale. Sarà inoltre cura dell'acquirente consegnare al competente Servizio comunale l'atto notarile definitivo di vendita/assegnazione in proprietà.
2. L'Amministrazione Comunale può modificare i requisiti per sopravvenute esigenze dettate da mutate norme di legge. Tali variazioni decorrono dal subentro di un eventuali nuovi acquirenti nel periodo di vigenza della presente convenzione.
3. I requisiti devono riferirsi ad una data successiva a quella di concessione da parte del Comune del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento.

ART. 9 – ADEMPIMENTI

1. Il nucleo interessato deve stabilire la propria residenza anagrafica nell'alloggio entro 120 giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà.
2. Entro 12 mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita o assegnazione in proprietà i nubendi devono contrarre matrimonio; entro lo stesso termine devono costituire nucleo, con residenza nell'alloggio, anche le coppie intenzionate a convivere *more uxorio*.
3. Nel caso di acquisto o assegnazione in proprietà dell'alloggio da parte di due o più componenti il nucleo familiare, ognuno di essi deve acquisire la titolarità di una quota dell'alloggio di almeno il 10%. Tale vincolo non si applica nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni.
4. Il nucleo si impegna a non alienare e a non locare l'alloggio per cinque anni dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà.
5. Qualora nei primi cinque anni, decorrenti dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà, insorgano gravi, sopravvenuti e documentati motivi, così come definiti dal successivo comma 7, potrà essere richiesta all'ufficio comunale competente l'autorizzazione alla alienazione o alla locazione dell'alloggio.
6. Per quanto concerne la definizione di quinquennio si fa riferimento:
 - per gli alloggi realizzati da imprese di costruzione e loro consorzi, alla data del rogito notarile oppure di registrazione in caso di scrittura privata autenticata, oppure al

pagamento, regolarmente certificato, delle rate di mutuo per un quinquennio;

- per gli assegnatari di alloggi realizzati o recuperati da Cooperative di abitazione o consorzi, alla data della delibera di assegnazione degli alloggi adottata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa stessa;
- per gli assegnatari di alloggi realizzati o recuperati da Cooperative a proprietà indivisa, alla data della delibera di assegnazione in uso e godimento o alla data del bando interno. Nel caso di alloggi recuperati che rimangono assegnati agli stessi soci, si prescinde dall'accertamento dei requisiti soggettivi. In questo caso la Cooperativa è tenuta ad attestare che la delibera di assegnazione in uso degli alloggi è stata adottata dal Consiglio di Amministrazione in data antecedente al recupero dell'immobile;

7. Per “gravi e sopravvenuti motivi” si intendono i seguenti casi:

- trasferimento della residenza per motivi di lavoro, collocamento a riposo o per assistere familiari anziani o gravemente ammalati con legami di parentela o di affinità entro il 2° grado. Il trasferimento della residenza, che rileva solo ove il Comune di destinazione disti almeno 45 km. dal Comune di Reggio, nella prima ipotesi va documentato con dichiarazione del datore di lavoro e, nell'altra, con certificazione medica rilasciata da Azienda Unità Sanitaria Locale o da altra struttura sanitaria pubblica;
- presenza nell'alloggio, o nelle parti comuni, di barriere architettoniche che rendono impossibile o comunque assai disagiata l'uso dello stesso a uno o più dei componenti il nucleo familiare. Le ragioni di salute che, per la presenza delle suddette barriere, impediscono o rendono assai disagiata la fruizione dell'alloggio devono essere documentate da certificazione sanitaria rilasciata da una Unità Sanitaria Locale o da altra struttura pubblica;
- motivi di salute di un componente del nucleo familiare tali per cui l'alloggio debba ritenersi inidoneo alla patologia certificata dal medico;
- necessità di dare o ricevere assistenza sanitaria per aggravamento o sopravvenuti problemi di salute;
- insorgere di una situazione di difficoltà economica. Si considera tale una riduzione del reddito familiare derivante esclusivamente dal lavoro dipendente di misura superiore al 30% o una incidenza della rata di mutuo di misura superiore al 30% del reddito familiare posseduto al momento della presentazione della richiesta. Ai fini della valutazione dell'esistenza della situazione di difficoltà economica si considera il reddito imponibile fiscale, quale risulta dalle dichiarazioni dei redditi o da altra idonea documentazione;
- perdita del posto di lavoro del proprietario/comproprietario dell'alloggio. La situazione di disoccupazione deve essere presente per almeno i 12 mesi precedenti la data della richiesta di alienazione;
- sopraggiunta inadeguatezza dell'alloggio per variazione del nucleo familiare successiva all'acquisizione dell'alloggio. L'inadeguatezza è riscontrata con riferimento allo stato di famiglia. L'alloggio si considera adeguato se ha una superficie utile pari ad almeno 30 mq., con ulteriori 15 mq. per ogni componente del nucleo familiare oltre i primi due;
- ripartizione del ricavato dell'alienazione tra coniugi per i quali è stato sottoscritto ed omologato verbale di separazione consensuale o pronunciata sentenza di separazione giudiziale dal Tribunale;
- cessazione del rapporto di convivenza tra cointestatari dell'alloggio documentato con il certificato di residenza di almeno uno degli intestatari, dal quale risulti il trasferimento della sua residenza, da almeno un anno, in un alloggio diverso da quello per il quale si chiede l'autorizzazione alla alienazione;
- successione ereditaria (alienazione tra coeredi o tra questi e terzi estranei all'eredità);

- trasferimento in Comune differente dal Comune di Reggio Emilia e Comuni contermini per la ricongiunzione del nucleo familiare per variazione della composizione successiva all'acquisto.
8. Decorso il quinquennio dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà, gli alloggi possono essere alienati o locati.
 9. Gli atti di compravendita/assegnazione in proprietà dovranno riportare espressamente i predetti vincoli.
 10. A seguito della stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà dei singoli alloggi, deve essere trasmessa copia dello stesso al competente Ufficio dell'Amministrazione comunale.

ART. 10 - MODALITA' DI LOCAZIONE

1. I proprietari degli alloggi, per tutta la durata stabilita dalla presente convenzione (10 anni, decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità degli alloggi – cfr. successivo art. 28) possono locarli esclusivamente a soggetti obbligatoriamente iscritti nell'elenco redatto e aggiornato dal competente servizio comunale e/o dall'ente gestore ai fini dell'attuazione della convenzione regolante l'edificazione nell'ambito dell'indice aggiuntivo dello 0,05 mq/mq (delibera Consiglio comunale n. 7536/100 del 20.04.2009). Il proprietario potrà scegliere liberamente i conduttori tra i nominativi inseriti nell'elenco, senza dover rispettare alcun ordine prestabilito.

ART. 11 - CONTRATTI DI LOCAZIONE A TERMINE

1. I contratti di locazione a termine devono:
 - devono avere, per quanto non in contrasto con la presente convenzione, i contenuti del contratto-tipo approvato con l'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia;
 - 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, inviando comunicazione al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Reggio Emilia, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ritorno;
 - prevedere e specificatamente disciplinare i casi di recesso o morosità del conduttore in conformità a quanto previsto dall'Accordo Territoriale.
2. Entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, il proprietario dovrà consegnare copia del medesimo, regolarmente registrato, al competente servizio comunale e/o ente gestore. In caso di recesso dal contratto d'affitto e di nuova locazione, il proprietario, oltre a darne immediata comunicazione al competente Servizio comunale e/o Ente gestore, dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui al precedente comma 1 e non potrà esigere un canone di locazione superiore a quello fissato all'art. 12.

ART. 12 - CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E REVISIONE PERIODICA

1. Nei casi in cui gli alloggi vengano locati, il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e della relativa pertinenza sarà 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. Ogni anno, a partire dalla stipula del contratto di locazione, si procede automaticamente all'aggiornamento del canone di locazione con adeguamenti pari al 75% della variazione, accertata dall' Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.
3. Qualora gli alloggi siano arredati in ogni loro vano abitabile potranno avere un incremento del canone di locazione nella misura massima del 20% con le specificazioni di cui all'Accordo Territoriale del Comune di Reggio Emilia.
4. Il suddetto canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.
5. Le spese condominiali aggiuntive dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.
6. Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

PARTE II

ART. 13 - OGGETTO

1. La presente PARTE II regola la quota parte di alloggi, per i quali è consentita la locazione a termine per la durata di 10 anni a canone concordato.
2. Le unità immobiliari destinate alla locazione a termine per la durata di 10 anni a canone concordato presentano una superficie utile (SU) di mq. 151,00 e una superficie non residenziale (SNR) di mq.14,00, per una superficie complessiva pari a mq. 165,00 e sono costituite, nel loro insieme, da n. 2 alloggi e n. 2 autorimesse e/o posti auto di pertinenza, le cui caratteristiche risultano riportate in dettaglio negli elaborati di progetto presentati.
3. Gli immobili destinati alla locazione a termine a canone concordato per 10 anni sono costituiti nel loro insieme da n. 2 alloggi, che riportano le seguenti caratteristiche (i numeri degli alloggi fanno riferimento alla numerazione riportata nella planimetria allegata):
 - **alloggio 2:** piano 1° - SU mq. 55,80 - SNR mq. 20,70 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 66,00 – Consistenza n. 3 vani, posto auto scoperto di 12 mq e zone comuni sub. 2. Alloggio e posto auto non sono ancora stati accatastati.
 - **alloggio 4:** piano 2° - SU mq. 73,00 - SNR mq. 35,10 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 76,00 - Consistenza n. 4 vani, garage doppio di mq. 23,9 mq (sub.18) e zone comuni sub. 2. L'alloggio non è ancora stato accatastato.
4. Dette porzioni immobiliari, facenti parte del complesso descritto in premessa, sito in Comune di Reggio Emilia, in via Socrate, 7, risultano meglio individuate per essere contornate in colore "AZZURRO" nelle planimetrie degli elaborati del progetto presentato (*ovvero da ultimo assentito*), e che, firmate dalle parti, qui si allegano quale parte integrante e sostanziale.
5. Le parti convengono che l'individuazione delle unità immobiliari, così come riportato al comma precedente, deve intendersi indicativa e pertanto, sulla base delle effettive richieste di mercato, potrà essere modificata a richiesta del Soggetto Attuatore, fermi restando il rapporto 70%-30% tra alloggi in vendita convenzionata e alloggi per la locazione e le loro caratteristiche tecnico-costruttive e tipologiche. Il rispetto di tale rapporto a seguito delle modifiche proposte sarà documentato da apposita nuova tabella complessiva di individuazione degli alloggi per ciascuna destinazione (All. A), sia in sede di eventuale variante progettuale alla SCIA, sia a fine lavori e

prima della richiesta di rilascio dell'agibilità/abitabilità. Il nuovo allegato, firmato dalla ditta titolare dell'intervento e dal progettista, deve essere vistato dal competente servizio tecnico comunale.

ART. 14 - MODALITA' DI LOCAZIONE

1. I n. 2 alloggi, come sopra identificati sono destinati alla locazione a termine per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di rilascio del certificato 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. 18, obbligatoriamente iscritti nell'elenco redatto e aggiornato dal competente Servizio comunale e/o Ente gestore al momento della loro individuazione da parte del medesimo. Il proprietario potrà scegliere liberamente i conduttori tra i nominativi inseriti nell'elenco, senza dover rispettare alcun ordine prestabilito.
3. Le modalità di presentazione delle domande, l'inserimento, l'aggiornamento e in generale tutte le procedure per la redazione dell'elenco dei soggetti aventi i requisiti di accesso, nonché l'aggiornamento delle stesse in caso di entrata in vigore di disposizioni nazionali, regionali e /o comunali, alle quali sia necessario adeguare i requisiti dei destinatari degli alloggi in locazione a termine, sono stabilite con determinazione del dirigente competente.
4. L'accertamento dei requisiti soggettivi e il conseguente inserimento in elenco è effettuato dal competente Servizio comunale e/o Ente gestore entro 30 giorni dal ricevimento della domanda presentata dal soggetto interessato.
5. Gli alloggi di nuova costruzione e le autorimesse/posti auto di pertinenza potranno essere dati in locazione solo dal rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
6. Il proprietario deve individuare un conduttore entro 90 giorni dai termini sopra indicati, rivolgendosi al competente Servizio comunale e/o Ente gestore.
7. Decorso 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 proprietario è tenuto a darne immediata comunicazione al competente Servizio comunale e/o Ente gestore.
8. Il competente Servizio comunale e/o Ente gestore, dopo aver accertato la veridicità delle motivazioni, potrà provvedere a sospendere la sanzione di cui all'art. 27, comma 2, lett. c) e ad autorizzare il conferimento dell'appartamento non locato all'Agenzia per l'Affitto, fermo restando che il canone di locazione sarà comunque determinato nel rispetto dei vincoli di cui alla presente convenzione (media dei canoni di cui all'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia ridotti del 20%).
9. Gli alloggi devono essere occupati entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare. L'occupazione dell'alloggio è attestata dall'assunzione nello stesso della residenza anagrafica da parte del conduttore e del suo nucleo familiare. Eventuali deroghe devono essere espressamente autorizzate dal Servizio comunale competente e/o Ente gestore.
10. 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.
11. In caso di morte del conduttore, il contratto si trasferisce al coniuge e/o agli altri familiari con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legge in materia di locazione ad uso abitativo.

ART. 15 - MODALITA' DI REDAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE A TERMINE

1. I contratti di locazione a termine devono:
 - avere, per quanto non in contrasto con la presente convenzione, i contenuti del contratto-tipo approvato con l'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia;
 - 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, inviando comunicazione al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Reggio Emilia, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ritorno;
 - prevedere e specificatamente disciplinare i casi di recesso o morosità del conduttore in conformità a quanto previsto dall'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia.
2. Entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, il proprietario dovrà consegnare copia del medesimo, regolarmente registrato, al competente Servizio comunale e/o Ente gestore.
3. In caso di recesso dal contratto d'affitto e di nuova locazione, il proprietario, oltre a darne immediata comunicazione al competente Servizio comunale e/o Ente gestore, dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui ai precedenti commi e non potrà esigere un canone di locazione superiore a quello fissato dal successivo art. 16.

ART. 16 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E L'AGGIORNAMENTO DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

1. Il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e della relativa pertinenza sarà 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 autorimesse e/o posti auto di pertinenza definiti dalla Superficie complessiva Sc, calcolata come da D.M. 801/77, sono riportati nell'Allegato "A-I Parte", parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che riporta per ogni unità immobiliare in locazione a termine, il canone convenzionato mensile e annuo da applicare, calcolato secondo le modalità di cui al comma 1. Tale allegato, firmato dal Soggetto Attuatore e dal progettista e vistato dal competente Servizio tecnico comunale, è presentato con la documentazione a corredo della SCIA.
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, fermo restando il numero di alloggi convenzionati e la loro superficie commerciale totale.
4. A fine lavori è fatto obbligo al proprietario di consegnare la tabella definitiva Allegato "A", in cui verranno riportate le superfici reali degli immobili, il calcolo del canone e del prezzo di vendita convenzionali e di applicare i canoni di locazione e i prezzi di vendita convenzionata indicati nella medesima. Il nuovo allegato, firmato dalla Soc. Masone 2050 s.r.l., Soggetto Attuatore

dell'intervento, e dal progettista, deve essere vistato dal competente Servizio tecnico comunale.

5. La superficie commerciale viene determinata come sommatoria della Superficie Utile abitabile (Su) e della Superficie delle autorimesse e/o posti auto: Superficie commerciale = Su + % Superficie autorimesse e/o posti auto coperti o scoperti. Tali superfici vengono individuate al punto 3 dell'Accordo Territoriale come di seguito riportato:

“La superficie utile dell'unità immobiliare è quella definita dai criteri generali di cui al D.P.R. 138/98 del 23.03.1998 - allegato C, con esclusivo riferimento a quello dei vani principali abitativi, valutando quindi gli accessori (ad eccezione dell' autorimessa e/o posti auto sotto disciplinati) solo per l'orientamento delle unità immobiliari nella relativa fascia di oscillazione.

La superficie dell'autorimessa e/o posto auto, coperto o scoperto, viene sommata alla superficie dell'abitazione secondo le seguenti percentuali:

- *autorimessa privata 75%;*
- *posto auto coperto in uso esclusivo 50%;*
- *posto auto scoperto ad uso esclusivo 25%”.*

6. L'Accordo Territoriale rimanda al D.P.R. 138/98 del 23.03.1998 - allegato C per la definizione della Superficie Utile dei vani principali abitativi, che viene calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre per i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.. Sono esclusi dal calcolo i locali principali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m.. La superficie utile lorda deve essere arrotondata al metro quadrato.
7. Le Superfici Non Residenziali (SNR) destinate a servizi e accessori, così come definite dal D.P.R. 138/98 del 23.03.1998 - allegato C, non vanno computate ai fini della determinazione della superficie commerciale, ma devono essere considerate solo al fine della determinazione dei “PARAMETRI OGGETTIVI”, di cui al punto 4) dell'Accordo Territoriale. I parametri oggettivi permettono di individuare la sub-fascia di appartenenza dell'alloggio (le sub-fascie sono definite nell'allegato B dell'Accordo Territoriale).
8. 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).
9. Qualora gli alloggi siano arredati in ogni loro vano abitabile, il canone di locazione potrà avere un incremento nella misura del 20% con le specificazioni di cui all'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia. Al fine di prevedere entrambe le ipotesi, il proprietario potrà indicare nell'Allegato “A” sia il valore del canone mensile e annuale senza la previsione di arredo, sia il valore del canone maggiorato del 20%.
10. Il canone di locazione non sono comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore. Le spese condominiali aggiuntive dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.
11. Non è possibile procedere alla locazione dell'alloggio disgiunto dall'autorimessa e/o posto auto di pertinenza.
12. Per tutto quanto non espressamente previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.
13. 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-I Parte”.

ART. 17 - DURATA DELL'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERMINE

1. Il contratto di locazione a uso abitativo non può prevedere una durata inferiore ad anni tre, rinnovabile per altri due anni ai sensi della Legge 431/98 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Nel rispetto delle disposizioni previste dall'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia, è altresì possibile procedere alla locazione di natura transitoria, di cui all'art. 5, comma 1, della Legge 431/98 e all'art. 2 del D.M. 30.12.2002, con durata non inferiore a mesi 1 e non superiore a mesi 18, nonché alla stipula di contratti di locazione per studenti universitari, di cui all'art. 5, comma 2, della Legge 431/98 e all'art. 3 del D.M. 30.12.2002, che avranno una durata non inferiore a sei mesi e non superiore a 36 mesi.

ART. 18 - REQUISITI DEI CONDUTTORI

1. I conduttori degli alloggi devono essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:
 - 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;
 - residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune di Reggio Emilia. Il richiedente deve essere già residente a Reggio Emilia al momento della presentazione dell'istanza o avere attività lavorativa o di studio prevalente a Reggio Emilia. 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;
 - 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;
 - 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. 13, 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;

- la condizione economica del nucleo familiare, determinata ai sensi del D. Lgs. n. 109/98 e successive modificazioni e integrazioni, deve rientrare nei sotto indicati valori massimi dell'I.S.E. - Indicatore Situazione Economica e dell'I.S.E.E. - Indicatore di Situazione Economica Equivalente (determinazione Regione Emilia Romagna n. 18537 del 16.12.2014):
 - a) ISE < 65.257,00 euro;
 - b) ISEE < 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%.

I limiti sopra indicati sono aggiornati con determinazione biennale del competente Servizio della Regione Emilia Romagna.

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, cointestatari 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.

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

ART. 19 - ACCERTAMENTO DEI REQUISITI

1. Il competente Servizio comunale e/o Ente gestore provvedono all'accertamento dei requisiti soggettivi di cui all'art. 17 ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni e integrazioni.
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. I requisiti devono riferirsi ad una data successiva a quella di concessione da parte del Comune del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento.
4. 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.
5. Il rinnovo, anche tacito, del contratto di locazione è subordinato al permanere dei requisiti di cui all'art. 20, accertato dal competente Servizio comunale e/o Ente gestore.

ART. 20 - VENDITA DEGLI ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE

1. Gli alloggi e le autorimesse e/o posti auto di pertinenza potranno essere compravenduti con le modalità e secondo i prezzi di cessione determinati al successivo art. 23, fermi restando gli obblighi assunti con la presente convenzione, in particolare:

- dalla stipula della presente convenzione e fino al 10° anno dal rilascio del certificato di abitabilità, fermi restando gli obblighi di locazione dell'immobile compravenduto assunti con la presente convenzione;
 - dal 11° e fino al 20° anno dal rilascio del certificato di abitabilità, senza obbligo di locazione convenzionata, fermo restando, in primo luogo, il diritto di prelazione del Comune di Reggio Emilia.
2. L'Amministrazione Comunale dovrà esercitare il proprio diritto di prelazione, con atto della Giunta Comunale, entro 90 giorni dalla data di richiesta del proprietario dell'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione. Successivamente il conduttore dovrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro 30 giorni dalla data di richiesta di esercizio del diritto stesso da parte del Comune di Reggio Emilia. In ogni caso il prezzo massimo di cessione sarà determinato dal Comune di Reggio Emilia con atto del Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare sulla base di quanto previsto dalla presente convenzione.
 3. Entro 90 giorni dall'esercizio del diritto di prelazione, il Comune di Reggio Emilia è vincolato a stipulare il contratto di trasferimento su richiesta della controparte.

ART. 21 - DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO DI CESSIONE

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi di cui alla presente PARTE I viene riferito alla superficie complessiva Sc di mq. 418,38, determinata, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, come sommatoria della Superficie Utile abitabile (Su) e del 60% del totale delle Superfici Non Residenziali destinate a servizi e accessori (Snr): $Sc = Su + 60\% Snr$.
2. Per la determinazione della Su e della Snr si deve fare riferimento a quanto previsto dagli articoli 2 e 3 del D.M. 801/77, come di seguito riportati:

“Art. 2. Superficie complessiva (Sc)

1. *La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).*
2. *Le superfici per servizi ed accessori riguardano:*
 - a. *cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;*
 - b. *autorimesse singole o collettive;*
 - c. *androni di ingresso e porticati liberi;*
 - d. *logge e balconi.*
3. *I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.*

Art. 3. Superficie utile abitabile (Su)

1. *Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.”*
3. Il prezzo massimo complessivo di cessione, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, viene stabilito in € 590.727,46. Pertanto, il prezzo medio di cessione degli alloggi risulta essere di € 1.411,94 al mq. di Sc.
4. Tale prezzo è ricavato in base a:
 - a) € 189,10 quale costo dell'area computata in misura non superiore al 20% del costo di costruzione come definito al successivo punto b);

- b) € 945,60 quale costo di costruzione inteso come costo effettivo dell'intervento risultante dal computo metrico estimativo asseverato da un tecnico, prescrivendone la redazione sulla base del listino prezzi unitari della C.C.I.A.A. di Reggio Emilia.;
- c) € 38,66 quale costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per la quota parte di competenza dell'edificio in oggetto in rapporto alla superficie utile come da P.R.G.;
- d) oneri di urbanizzazione secondaria determinati nella misura di € 49,80 (onere ridotto all'80% del totale in riferimento alla deliberazione di Consiglio Regionale n. 3209/1.2/849 del 04.03.1998 e così come da appositi provvedimenti del Consiglio Comunale);
- e) spese generali determinate in € 189,10, fra cui spese tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari ecc., non superiori al 20% del costo di costruzione determinato in base al computo metrico asseverato. Il prezzo derivante dal calcolo definito al comma 4 verrà confrontato con le risultanze di uno studio condotto dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare in merito ai valori di mercato per compravendita di immobili situati in aree limitrofe all'area interessata e sulla base degli ultimi dati disponibili forniti dall'Agenzia del Territorio, per verificare che il valore di vendita convenzionato sia inferiore di una percentuale minima del 15% rispetto al valore risultante dall'analisi svolta.

5. I prezzi, derivanti dal calcolo definito al comma 4, è stato confrontato con le risultanze dello studio condotto dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare (cfr. referto in atti al Prot. Sez . n. 444/2016 del 22 novembre 2016), in merito ai valori di mercato per compravendita di immobili situati in aree limitrofe all'area interessata e sulla base degli ultimi dati disponibili forniti dall'Agenzia del Territorio, per verificare che il valore di vendita convenzionato sia inferiore di una percentuale minima del 15% rispetto al valore risultante dall'analisi svolta.
6. L'indagine condotta dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha dato le seguenti risultanze sui prezzi di vendita convenzionati.
- Prezzo di vendita degli alloggi.
Il valore medio di 1.411,94 euro/mq. rientra nel caso di specie e, pertanto, i prezzi di vendita indicati dalla Soc. Masone 2050 s.r.l. devono considerarsi assentibili.
 - Prezzo di vendita dei box.
Il prezzo a corpo di 11.860,30 euro rientra nel caso di specie e, pertanto, i prezzi di vendita indicati dalla Soc. Masone 2050 s.r.l. devono considerarsi assentibili.
 - Prezzo di vendita dei posti auto scoperti.
Poiché il prezzo di vendita a corpo di 10.165,97 euro è superiore al valore risultante dall'analisi di cui al comma 5, il prezzo massimo di vendita deve corrispondere a tale valore, che risulta pari a 5.500,00 euro per posto auto scoperto.
7. I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle relative pertinenze definiti dalla Superficie complessiva Sc, calcolata come da D.M. 801/77, sono riportati nell'Allegato "A", parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che riporta per ogni unità immobiliare in locazione il prezzo iniziale di cessione.
8. 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. A fine lavori è fatto obbligo al proprietario di consegnare la tabella definitiva "Allegato "A", in cui verranno riportate le superfici reali degli immobili, il calcolo del canone e del prezzo di vendita convenzionali e di applicare i canoni di locazione e i prezzi di vendita convenzionati indicati nella medesima. Il nuovo allegato, firmato dalla ditta titolare dell'intervento e dal progettista, deve essere vistato dal competente servizio tecnico comunale.

9. Per la vendita degli alloggi e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza non dovrà essere pattuito un prezzo superiore a quello determinato con la presente convenzione. Inoltre dovrà essere consegnato copia del rogito di compravendita, regolarmente registrato, al competente servizio comunale entro 90 giorni dalla sua stipula.
10. 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 prezzo di cessione superiore al 5% rispetto agli importi definiti nell'Allegato "A".

ART. 22 - REVISIONE DEI PREZZI DI CESSIONE

1. Il prezzo di cessione dell'alloggio e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazione sulla base dei seguenti criteri:
 - a. 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;
 - b. 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°;
 - c. 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).

NORME COMUNI ALLE PARTE I E II

ART. 23 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. La presente convenzione viene redatta nel rispetto e in conformità alle vigenti disposizioni regionali in materia di intervento pubblico nel settore abitativo.
2. La presente convenzione potrà essere aggiornata con determina dirigenziale in caso di sopravvenuta entrata in vigore di disposizioni nazionali, regionali e/o comunali, alle quali sia necessario adeguare lo schema-tipo, senza che ciò comporti la riapprovazione della medesima da parte del Consiglio Comunale.

ART. 24 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

1. Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da cedere in vendita convenzionata (70%) e in locazione a termine per 10 anni (30%) devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16 ultimo comma e dall'art. 43 della legge n. 457/78, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.
2. Il numero del totale degli alloggi convenzionati oggetto del permesso di costruire è indicato negli elaborati di progetto. Le caratteristiche tipologiche, qualitative e costruttive degli alloggi convenzionati dovranno garantire i medesimi requisiti previsti nel restante intervento ed essere conformi alla normativa urbanistica e al Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 25 - VENDITA DELL'AREA O DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. L'area o l'intervento edilizio potranno essere compravenduti dopo la firma della presente convenzione, fermo restando i seguenti obblighi:
2. il contratto di compravendita dovrà richiamare espressamente la presente convenzione e prevedere il trasferimento degli obblighi al soggetto acquirente;

3. 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;
4. il soggetto acquirente procederà alla richiesta di voltura del permesso di costruire e provvederà ad adempiere a tutti gli obblighi previsti nell'ambito del procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo. I proprietari degli immobili e/o i loro eventuali aventi causa si obbligano, in caso di vendita, a trascrivere espressamente nell'atto di compravendita tutti i patti, condizioni e vincoli della presente convenzione, relativamente alle unità abitative compravendute, per la durata di anni 20 a partire dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 26 – TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E TERMINE ULTIMAZIONE LAVORI

1. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo. Ai sensi della normativa vigente, il Comune può prorogare il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore, appositamente documentati, ex art. 14 della L.R. 31/02.
2. La realizzazione degli alloggi destinati alla vendita convenzionata e quelli destinati all'affitto a termine, nel caso in cui non siano realizzati nello stesso fabbricato dovranno essere comunque realizzati contestualmente.

ART. 27 – CONTROLLI

1. L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza del Comune di Reggio Emilia, che si riserva la facoltà di svolgere controlli, acquisire direttamente o di chiedere al Soggetto Attuatore qualsiasi documentazione eventualmente occorrente.

ART. 28 – CONTROLLI E SANZIONI

1. L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.
2. Nel corso del periodo di validità della presente convenzione, ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui alle Parti I e II della medesima è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente, ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. n. 31/02.
3. Le parti, preso atto della particolare valenza economica e sociale dello strumento urbanistico 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 dell'Amministrazione 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 dell'Amministrazione 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 inerzia o 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, 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.
4. Trascorsi i termini previsti dal presente articolo, il Comune potrà procedere al recupero coattivo delle somme dovute dal proprietario.
5. Il Soggetto Attuatore ritiene legittime e congrue le sanzioni per le cause innanzi descritte.

ART. 29 – CLUSOLA PENALE

1. Durante l'attività di controllo da parte del Comune di Reggio Emilia, alla fine lavori e, comunque, prima del rilascio della certificazione relativa all'agibilità/abitabilità degli immobili, dovrà essere verificata la corretta applicazione del criterio di cui agli articoli precedenti.
2. Qualora si rilevi il mancato rispetto delle quote percentuali del 70% destinato alla vendita convenzionata e del 30% destinato locazione a canone concertato per 10 anni, le parti convengono e si danno reciprocamente atto che:
- a) il Soggetto Attuatore dovrà versare al Comune di Reggio Emilia la somma di € 50.000, 00 a titolo di penale;
- b) l'applicazione della penale sarà preceduta da formale contestazione effettuata per iscritto, rispetto alla quale il Soggetto Attuatore avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 10 giorni dalla data del ricevimento della contestazione stessa;
- c) se entro 10 giorni dalla data di ricevimento della contestazione, il Soggetto Attuatore non fornisce alcuna motivata giustificazione scritta, ovvero qualora le stesse non fossero ritenute accoglibili, entro 30 giorni, il Comune di Reggio Emilia applicherà la penale prevista, che utilizzerà nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell'affitto.
3. Il Comune di Reggio Emilia e il Soggetto Attuatore ritengono legittime e congrue la sanzione per le cause innanzi descritte.

ART. 30 - DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 47.11 delle N.T.A. del vigente P.R.G., vincola la Soc. Masone 2050 s.r.l. e/o i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per 20 anni, decorrenti dalla data della sua stipula. In particolare, per quanto riguarda l'obbligo e le modalità di locazione, la durata della presente convenzione è di 10 anni, decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità degli alloggi.

ART. 31 – RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE

1. Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per risarcimento di danno, le parti concordano che la presente convenzione, previa comunicazione di cui al successivo comma 2), potrà essere risolta a pieno diritto nel caso di:
- mancata corretta progressione dei lavori di costruzione, che dimostri volontà di dismettere completamente l'iniziativa nonostante reiterati atti di sollecito o messa in mora;
 - difformità non sanate, pur a seguito di reiterate richieste del Comune per esito negativi di verifiche di cantiere in corso d'opera e finali;
 - trascrizione del pignoramento relativo all'immobile, in tutto o in parte, oggetto del contratto;

- pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa del Soggetto Attuatore;
 - presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo da parte del Soggetto Attuatore;
 - pubblicazione di sentenza, che dichiari lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che disponga la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria del Soggetto Attuatore;
 - trasformazione del Soggetto Attuatore e qualsiasi modifica statutaria, che importi o sia suscettibile di importare una concreta diminuzione della capacità e della responsabilità del Soggetto medesimo, in ordine agli impegni da esso assunti con la presente convenzione;
 - estinzione della persona giuridica;
 - annullamento o decadenza del permesso di costruire.
2. La risoluzione opererà di diritto dopo che il Comune avrà segnalato l'inadempimento al Soggetto Attuatore, a mezzo lettera raccomandata A.R., con la fissazione di un congruo termine per l'adempimento. La segnalazione costituirà comunicazione di avvio di procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge 07.08.1990, n. 241.
 3. Il Soggetto Attuatore ritiene legittima e congrua la risoluzione della convenzione per le cause innanzi descritte.
 4. Salvo diversa scelta del Comune, da esplicitarsi e motivarsi con apposito atto deliberativo, e quando ciò non contrasti con ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere anche per risarcimento di danno all'ente, la risoluzione della presente convenzione, comporterà la venuta meno dei presupposti di legittimità che hanno consentito il rilascio del Permesso di Costruire, configurandosi così una situazione di abuso edilizio. Pertanto, il Comune adotterà i conseguenti provvedimenti sanzionatori previsti dalla legge (ordinanza di demolizione o acquisizione gratuita degli alloggi al patrimonio comunale, ecc.).

ART. 32 - AUTORIZZAZIONI

1. Le parti si concedono reciproca autorizzazione al trattamento dei propri dati ai sensi del Codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, in relazione agli adempimenti posti a loro rispettivo carico dalla legge e dal presente contratto.

ART. 33 - 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. Tutti i contratti di locazione e i rogiti di compravendita dovranno essere registrati ai sensi del D.P.R. 131/86 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 34 - FORO COMPETENTE

1. Per ogni eventuale controversia che potesse insorgere in relazione al presente atto, le parti riconoscono la competenza del Foro di Reggio Emilia.