

SCHEMA QUADRO DI CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE E ATTUAZIONE IN E.R.S. DELLA QUOTA DI INDICE AGGIUNTIVO FACOLTATIVO 0,05 MQ/MQ, DI CUI ALL'ART. 47.11 DEL P.R.G. 2001, COME PREVISTO DALL'ART. 4.2.3 - COMMA 5 E DALL'ART. 4.2.2. DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL R.U.E., PER LA REALIZZAZIONE DI 74 ALLOGGI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA, IN QUOTA PARTE AD AFFITTO A TERMINE PER 10 ANNI E IN QUOTA PARTE AD EDILIZIA CONVENZIONATA PER LA VENDITA.

- Lotto 14 (fg. 212, mapp. 537) del P.U.A. "TI2-20/TA50" – via Caduti in Missione di Pace (Re)
- Lotto 3 (fg. 237, mapp. 858) del P.U.A. "TI 2-26" – via Serge Reggiani (Re)
- Lotto 5 (fg. 237, mapp. 887) del P.U.A. "TI 2-26" – via Serge Reggiani (Re)
- Lotto 6 (fg. 237, mapp. 875) del P.U.A. "TI 2-26" – via Serge Reggiani (Re)

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

1. **l'ing. David Zilioli**, nato a Reggio Emilia (RE) il 13 febbraio 1970, che interviene al presente atto esclusivamente in qualità di Dirigente del Servizio Mobilità, Housing sociale e Progetti speciali, in forza dell'atto sindacale P.G. n. 55198 del 27 aprile 2018, che si allega in copia conforme sotto la lettera "B", 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;
2. **la Società "BONACINI COSTRUZIONI S.R.L."**, con sede legale in Scandiano, piazza M.M. Boiardo 2, C.F./P.Iva 0192608357, qui rappresentata dal sig. Vittorio Bonacini, nato a Reggio Emilia (RE) il 24 marzo 1966, residente in Albinea - via Papa Giovanni XXIII, 5/2, C.F. BNCVTR66C24H223Y, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, che interviene e stipula esclusivamente nella sua veste di legale rappresentante della richiedente il permesso di costruire, di seguito indicata come Soggetto Attuatore;
3. **la Società "NEW HOUSING REGGIO EMILIA S.R.L."**, con sede legale in Scandiano, piazza M.M. Boiardo 2, C.F./P.Iva 02803380357, qui rappresentata dal sig. Vittorio Bonacini, nato a Reggio Emilia (RE) il 24 marzo 1966, residente in Albinea - via Papa Giovanni XXIII, 5/2, C.F. BNCVTR66C24H223Y, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, che interviene e stipula esclusivamente nella sua veste di Presidente Consiglio di Amministrazione, di seguito indicata anch'essa come Soggetto Attuatore, considerato che, con atto costitutivo del 24.04.2018 a ministero notaio dott. Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, registrato a Reggio Emilia il 04.05.2018 al n° 6478 Serie 1T, la Società "BONACINI COSTRUZIONI SRL", come sopra rappresentata, ha costituito una società a responsabilità limitata unipersonale denominata "NEW HOUSING REGGIO EMILIA SRL", abbreviabile, ove consentito, in NEW HOUSING R.E. SRL.

Premesso che:

1. con delibera 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. gli interventi immobiliari da realizzare mediante l'utilizzo delle superfici utili urbanistiche sono ubicati:
 - **nel Lotto 14** (fg. 212 – mapp. 537) - via Caduti in Missione di Pace (Re), all'interno del

Piano Particolareggiato Coordinato di Iniziativa Privata relativo ai comparti "TI 2-20" e "TA-50", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25922/200 del 21.12.2004 e del progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comuni ai comparti TA-14 /TA-15/TI2-20/TA-50/TI2-23 e TI2-21, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25716/196 del 21.12.2004 (convenzione Rep. n. 92.782, Racc. n.19.307 del 07.03.2005);

- **nel Lotto 3** (fg. 237 - mapp.858), **Lotto 5** (fg. 237 - mapp. 887) e **Lotto 6** (fg. 237 - mapp.875) - via Serge Reggiani (Re) del P.U.A. "TI 2-26", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25923/201 del 21.12.2004, (Convenzione Rep. n. 92.788, Racc. n.19.313 del 07.03.2005 e successiva modifica della Convenzione Rep. n.107.230 Racc. n. 27.810 del 29.03.2011);
3. gli interventi immobiliari prevedono la realizzazione di:
 4. **Lotto 14** (PUA Ti2-20/Ta50): 20 alloggi convenzionati e relativi servizi e pertinenze, con una SC pari a 1.684,96 mq, oltre al piano terra a destinazione terziario e non oggetto della presente convenzione;
 5. **Lotto 3** (PUA Ti2-26): 14 alloggi convenzionati e relativi servizi e pertinenze, con una SC pari a 1.080,24 mq;
 6. **Lotto 5** (PUA Ti2-26): 20 alloggi convenzionati e relativi servizi e pertinenze, con una SC pari a 1.433,88 mq;
 7. **Lotto 6** (PUA Ti2-26): 20 alloggi convenzionati e relativi servizi e pertinenze, con una SC pari a 1.433,88 mq;
 8. per complessivi 74 alloggi convenzionati e relativi servizi e pertinenze e una SC totale pari a 5.632,96 mq.;
 9. il Piano Particolareggiato Ti-26 prevede la destinazione a E.R.S. per i Lotti 3, 5 e 6, con una superficie utile urbanistica, calcolata secondo le modalità del Prg 1999, complessivamente pari a 3.395 mq. in progetto, inferiore ai 3.400 mq. previsti dal P.U.A., di cui in progetto Lotto 3 per 1873 mq. , Lotto 5 per 1.271 mq. , Lotto 6 per 1.271 mq., per complessivi 54 alloggi;
 10. il Piano Particolareggiato Ti2-20/Ta50 prevede la destinazione a Terziario per il Lotto 14 con una superficie utile urbanistica, calcolata secondo le modalità del Prg 1999, complessivamente pari a 1.661,67 mq., destinazione sempre trasformabile in quota parte in E.R.S.;
 11. con riferimento al Lotto 14 e alla trasformazione da Terziario a E.R.S., ai sensi dell'art. 47 - "Criteri generali d'intervento per le Aree di trasformazione" del Prg 1999, all'art. 47.04.01 si prevede che: "... una quota massima del 10% del mix funzionale potrà, in alternativa alle presenze minime funzionali di cui all'art. 47.04, essere destinata alla realizzazione di edilizia per l'affitto da convenzionarne la gestione con l'Amministrazione Comunale...", con riferimento alla presenza del 10% riservata alle funzioni terziarie di cui all'art. 47.04, come anche previsto all'Art. 50 - "Aree di Trasformazione ambientale (Ta)", comma 50.04;
 12. la possibilità di trasformare in E.R.S.- Edilizia Residenziale Sociale il mix funzionale è confermata dal R.U.E. (seconda variante al R.U.E. approvata nel 2015 e s.m.i.) all'art. 4.2.2. - "Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati - commi 2 e 4", con la nota 24 a pie' di pagina, ovvero:
 - *"comma 2: 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. (05.04.2011), 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. (Nota 24.)"*;
 - *comma 4: Per tutti i P.U.A. e P.P.C. approvati secondo le disposizioni del P.R.G. 2001,*

anche dopo la data di scadenza della convenzione, restano confermate le presenze minime funzionali del P.U.A. approvato; è ammessa solo la trasformazione in E.R.S. di una quota di terziario al massimo pari al 10% della capacità insediativa complessiva del P.U.A. secondo le modalità di cui al precedente comma 2.”;

- *Nota 24: “ Secondo le modalità stabilite con Delibera di Consiglio n. 175 del 22/10/2012”;*

13. il comma 4 dell'art. 1.4.4. del R.U.E. vigente - “Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento” prevede, altresì, la possibilità dell'utilizzazione della potenzialità edificatoria a due o più lotti contigui, anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra lotti, fermo restando la quantità complessiva e tale possibilità può essere applicata anche in un P.U.A. fra lotti edificabili compresi nel P.U.A.;
14. per i Lotti 3, 5 e 6 all'interno del medesimo Piano è stata prevista la redistribuzione delle superfici utili fermo restando la quantità complessiva pari a 3.400 mq. prevista dal Piano;
15. alla richiesta di Permesso di Costruire del Lotto 14 - allegato “L” - “Domanda e dichiarazione per la trasformazione da Terziario a E.R.S.- Edilizia Residenziale Sociale ai sensi dell'art. 4.2.2. - “Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati - commi 2 e 4 del R.U.E. vigente e per il trasferimento di superficie dai lotti 15 e 16 al lotto 14 del Piano Unitario Ti2-20-Ta-50 ai sensi dell'art. 1.4.4. - “Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento”- comma 4. - del RUE vigente, a firma dei proprietari “BONACINI COSTRUZIONI S.R.L.” e “NEW HOUSING REGGIO EMILIA S.R.L.”, è prevista, ai sensi dell'Art. 4.2.2. dal R.U.E. (seconda variante al R.U.E. approvata nel 2015 e s.m.i.) di cui sopra, la trasformazione da Terziario ad E.R.S. per 1.065 mq. Complessivi, derivanti dal Ti 2-20 per 715 mq. (pari al 50% di 1.430 mq. previsti) e dal Ta-50 per 350 mq. (pari al 100% di 350 mq. previsti);
16. ai sensi di quanto sopra esposto, trasferendo la potenzialità edificatoria residua non utilizzata dei lotti adiacenti 15 e 16 per complessivi 956,92 mq. residui non utilizzati, risulta un totale massimo di superficie utile destinata a E.R.S. pari a 2.021,92 mq. (1.065 mq. da trasformazione + 956,92 mq. trasferiti dai lotti adiacenti), oltre alla disponibilità residua per 596,87 mq. di superficie utile da destinare a Terziario, come risulta dalla domanda di trasformazione da Terziario in E.R.S. (allegato “L” alla domanda di Permesso di Costruire);
17. i Soggetti Attuatori “BONACINI COSTRUZIONI S.R.L.” e “NEW HOUSING REGGIO EMILIA S.R.L.”, intendono realizzare nel Lotto 14 un fabbricato per 20 alloggi convenzionati e relativi servizi/pertinenze per complessivi 1.422 mq. di SU, inferiore ai 2.021,92 mq. disponibili, oltre al piano terra a destinazione terziario per 330 mq. di SU, inferiore ai 596,87 mq. disponibili;
18. i Soggetti Attuatori “BONACINI COSTRUZIONI S.R.L.” e “NEW HOUSING REGGIO EMILIA S.R.L.” intendono convenzionare nel Lotto 14 i soli 20 alloggi e relativi servizi e pertinenze e non convenzionare lo spazio al piano terra destinato a Terziario per 330 mq. di superficie utile, oltre a convenzionare i 54 alloggi dei lotti 3, 5 e 6.

Rilevato che:

1. per accrescere la sostenibilità ambientale e sociale degli interventi nelle aree di trasformazione, il Consiglio Comunale, con delibera n. 24906/288 del 20.12.2006 e, successivamente, con delibera n. 20385/260 del 05.11.2007, ha approvato definitivamente 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.”;

2. all'art. 3 della convenzione sopra indicata è previsto 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;
3. 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, con successive delibere n. 5835/87 del 06.04.2009 e n. 5167/70 del 05.04.2011, ha definitivamente approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
4. il Consiglio Comunale, con successive delibere n. 5840/92 del 16.04.2009 e n. 5167/70 del 05.04.2011, ha altresì definitivamente approvato il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.);
5. 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;
6. l'obiettivo E.R.S. da raggiungere con la programmazione del P.S.C. è quello di destinare all'edilizia residenziale 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;
7. 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;
8. il Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, adottato di concerto con i Ministri per la Solidarietà sociale, per le Politiche per la Famiglia e per le Politiche giovanili e le attività sportive, all'art. 1 definisce “alloggio sociale” l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato, lasciando alle Regioni, in concertazione con le Anci regionali, la competenza di:
 - definire il canone di locazione dell'alloggio sociale in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio;
 - fissare i requisiti per beneficiare delle agevolazioni per l'accesso alla proprietà;
 - stabilire modalità e criteri per la determinazione del prezzo di 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.”;

10. con deliberazione consiliare n. 19419/175 del 22.10.2012 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% massimo degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza destinato alla vendita convenzionata e il 30 % minimo 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.

11. le percentuali del 70% massimo per la vendita convenzionata e del 30% minimo per la locazione convenzionata sono da calcolarsi sul numero totale degli alloggi previsti nell'intero complesso edilizio;

12. la percentuale del 30% di alloggi da destinare alla locazione convenzionata è una percentuale obbligatoria minima e i Soggetti Attuatori, nonché proprietari dell'intervento, potranno prevedere di dedicare all'affitto convenzionato una percentuale maggiore rispetto al 30%, considerando che:

- l'art. 4.2.3, comma 5, delle Norme di Attuazione del R.U.E. regola 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;
- le nuove tipologie di convenzione (cfr. deliberazione C.C. n. 175/2012), relative a una diversa modalità di dare applicazione dell'indice aggiuntivo facoltativo dello 0,05 mq/mq, (ex art. 47.11 P.R.G. 2001), creano le condizioni per mettere a punto anche una risposta al bisogno di “casa sociale”;
- gli alloggi per la vendita convenzionata oppure per la locazione convenzionata, nel rispetto delle percentuali minime e massime di cui sopra, possono essere concentrati anche in un unico fabbricato nel rispetto delle percentuali totali minime e massime.

Premesso inoltre che:

- in data 29.11.207, con istanze acquisite in atti ai numeri di P.G.:
 - Lotto 14: P.G. 125489/2018;
 - Lotto 3: P.G. 125561/2018;
 - Lotto 5: P.G. 125515/2018;
 - Lotto 6: P.G. 125542/2018;la Società “BONACINI COSTRUZIONI S.R.L.”, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 15/2013, ha chiesto al Comune di Reggio Emilia i permessi di costruire relativi ai Lotti in oggetto, come da estratti di mappa e planimetria di progetto;
- le richieste di permesso di costruire sono state redatte nel rispetto di quanto previsto dall'art. 18 della L.R. n. 15/2013 e delle previsioni di cui agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti;

- in data 29.11.207, il Soggetto Attuatore, richiedente i permessi di costruire, ha presentato al Comune di Reggio Emilia, in allegato alla medesima domanda, istanza di convenzionamento generale degli interventi residenziali attuabili con le qualità complessive di indice aggiuntivo 0,05 di cui sopra, per la realizzazione della quota dell'indice aggiuntivo secondo le modalità dello schema degli allegati "A" alla presente convenzione;
- con riferimento al Lotto 14, i terreni in oggetto di intervento sono pervenuti al Soggetto Attuatore "BONACINI COSTRUZIONI S.R.L." in seguito ad atto di compravendita in data 13.03.2004, con rogito a ministero Notaio Luigi Zanichelli, Rep. n. 69.741, Racc. 13.621, trascritto il 20.03.2001 e a successivo atto di compravendita in data 31.01.2008, con rogito a ministero Notaio Giovanni Arico', Rep. 48.692, Racc. 6606, trascritto in data 07.02.2008;
- con riferimento ai lotti 3,5 e 6, i terreni in oggetto di intervento sono pervenuti al Soggetto Attuatore "NEW HOUSING REGGIO EMILIA S.R.L." in seguito ad atto di compravendita in data, con rogito a ministero Notaio, Rep. n., Racc. n....., trascritto in data
- l'erigendo complesso non è ancora stato censito al catasto fabbricati, essendo ancora da realizzarsi, e l'area su cui esso insiste non è stata fatta ancora oggetto di denuncia di cambiamento (tipo mappale);
- i Soggetti Attuatori realizzeranno il seguente complesso edilizio:
 - **Lotto 14**, sull'area censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al fg. 212, mapp. 537, ricadente all'interno del Piano Particolareggiato Ti2-20 / Ta50, composto da n. 20 alloggi, n. 15 autorimesse e n. 8 posti auto di pertinenza e sviluppato su n. 5 piani fuori terra, comprensivo anche della parte al piano terra a destinazione terziario e i n. 4 posti auto di pertinenza, non oggetto della presente convenzione, oltre al piano interrato;
 - **Lotto 3**, sull'area censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al fg. 237, mapp.858, ricadente all'interno del Piano Particolareggiato PUA Ti2-26, composto da n. 14 alloggi, n. 14 autorimesse e n. 11 posti auto di pertinenza e sviluppato su n. 3 piani fuori terra, comprensivo anche dell'area cortiliva a terra;
 - **Lotto 5**, sull'area censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al fg. 237, mapp.887, ricadente all'interno del Piano Particolareggiato PUA Ti2-26, composto da n. 20 alloggi, n. 16 autorimesse e n. 10 posti auto di pertinenza e sviluppato su n. 4 piani fuori terra, comprensivo anche della area cortiliva a terra;
 - **Lotto 6**, sull'area censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al fg. 237, mapp.875, ricadente all'interno del Piano Particolareggiato PUA Ti2-26, composto da n. 20 alloggi, n. 16 autorimesse e n. 8 posti auto di pertinenza e sviluppato su n. 4 piani fuori terra, comprensivo anche della area cortiliva a terra;
 per complessivi n. 74 alloggi convenzionati, n. 61 autorimesse e n. 37 posti auto di pertinenza.
- nel loro complesso le unità immobiliari, oggetto della presente convenzione, presentano una superficie utile (SU) di mq. 4.142 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 2.484,93, per una superficie complessiva pari a mq. 5.632,96.

Rilevato che:

1. in data 29.11.207, il Soggetto Attuatore ha presentato al Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare richiesta di verifica della congruità del prezzo di vendita degli alloggi rispetto ai parametri di cui all'art. 5, comma 5, dello schema di convenzione - allegati "L" alle richieste di P.d.C., acquisiti in atti:
 - x Lotto 14: P.G. 125489/2018;
 - x Lotto 3: P.G. 125561/2018;
 - x Lotto 5: P.G. 125515/2018;

- x Lotto 6: P.G. 125542/2018;
2. in data 04.06.2018, con comunicazioni:
- x Lotto 14: P.G. 71829/2018;
- x Lotto 3: P.G. 71819/2018;
- x Lotto 5: P.G. 71821/2018;
- x Lotto 6: P.G. 71826/2018;
- il Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha comunicato alla parte interessata i prezzi massimi di vendita;
3. in data 31.05.2018, l'arch. Agnese Barbieri, tecnico incaricato del Servizio Mobilità, Housing sociale e Progetti speciali, ha espresso parere positivo in merito alla rispondenza dei dati di cui agli allegati "A" alla presente convenzione;
4. con determinazione dirigenziale R.U.A.D. n. del è stato approvato lo schema di convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e i Soggetti Attuatori.

Tutto ciò premesso, dovendo procedere al rilascio dei suddetti permessi di costruire, 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 degli interventi edilizi residenziali in riferimento all'indice aggiuntivo facoltativo di 0,05 mq/mq sulla base delle trasformazioni e dei trasferimenti di cui sopra relativamente al lotto 14 del comparto "TI 2-20" e "TA-50" e ai lotti 3, 5 e 6 del comparto "TI2-26", 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.E., e realizzati conformemente alla normativa urbanistica ed edilizia e ai permessi di costruire, e successive eventuali varianti, di cui alle richieste del 29.11.2017, acquisite in atti:
- Lotto 14: P.G. 125489/2018;
 - Lotto 3: P.G. 125561/2018;
 - Lotto 5: P.G. 125515/2018;
 - Lotto 6: P.G. 125542/2018.
2. La presente convenzione è articolata in Parte I e Parte II, unitamente a Norme comuni a entrambe:
- **PARTE I: regolamentazione della vendita convenzionata dell'intero complesso immobiliare;**
 - **PARTE II: regolamentazione della locazione a termine a canone concertato per 10 anni di dell'intero complesso immobiliare.**

PARTE I – VENDITA CONVENZIONATA

ART. 3 - OGGETTO

1. La presente PARTE I regola la quota parte di alloggi, realizzati nell'ambito dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, per i quali è consentita la vendita a prezzi convenzionati.
2. Gli alloggi di edilizia residenziale in oggetto saranno esclusivamente quelli realizzati mediante l'utilizzo della superficie utile urbanistica complessiva relativa alla quota destinata alla vendita convenzionata, nella misura massima pari al 70% degli alloggi complessivamente realizzati.
3. Le unità immobiliari destinate alla vendita convenzionata presentano una superficie utile (SU) le cui caratteristiche risultano riportate in dettaglio negli elaborati di progetto presentati ai fini del

rilascio del Permesso di Costruire e negli elaborati-tabelle allegati alla presente sotto la lettera "A".

4. Dette porzioni immobiliari, facenti parte del complesso descritto in premessa, sito in Comune di Reggio Emilia, in via Caduti in Missione di pace e in via Serge Reggiani, senza numero civico, nei fabbricati da costruire, risultano meglio individuate per essere contornate in colore verde 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% massimo-30% minimo 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 (allegati "A" alla convenzione), sia in sede di eventuale variante progettuale al Permesso di Costruire, 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 ogni singolo lotto, 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): $Sc = Su + 60\% Snr$, come riportato negli Allegati A.
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 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 ($Sc = Su + 60\% Snr$).

2. 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 € 2.381,84 al mq. di Sc. (Lotto 14), in € 2.466,76 al mq. di Sc. (Lotto 3), € 2.489,99 al

mq. di Sc. (Lotti 5 e 6) (come da ALLEGATI A-Parte II). Pertanto, il prezzo medio di cessione degli alloggi risulta essere di €. 2.453,19 al mq. di Sc. (mq. 5.632,96).

4. Tale prezzo per ogni singolo lotto è ricavato, come riportato negli allegati "A", in base a:

- Lotto 14

- a) € 512.000,00 quale costo dell'area computata in misura non superiore al 20% del costo di costruzione come definito al successivo punto b);
- b) € 2.560.000,00 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) € 368.347,42 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 € 60.961,85 (onere ridotto all'80% del totale in riferimento alla deliberazione di Consiglio Regionale Prot. 3209/I.2/n. 849 del 04.03.1998 e così come da appositi provvedimenti del Consiglio Comunale);
- e) spese generali determinate in € 512.000,00, fra cui spese tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari ecc., non superiori al 20% del costo di costruzione determinato in base al computo metrico asseverato.

- Lotto 3

- a) € 360.000,00 quale costo dell'area computata in misura non superiore al 20% del costo di costruzione come definito al successivo punto b);
- b) € 1.800.000,00 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) € 107.586,92 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 € 37.110,00 (onere ridotto all'80% del totale in riferimento alla deliberazione di Consiglio Regionale Prot. 3209/I.2/n. 849 del 04.03.1998 e così come da appositi provvedimenti del Consiglio Comunale);
- e) spese generali determinate in € 360.000,00, fra cui spese tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari ecc., non superiori al 20% del costo di costruzione determinato in base al computo metrico asseverato.

- Lotti 5 e 6

- a) € 480.000,00 quale costo dell'area computata in misura non superiore al 20% del costo di costruzione come definito al successivo punto b);
- b) € 2.400.000,00 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) € 156.907,95 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 € 53.438,40 (onere ridotto all'80% del totale in riferimento alla deliberazione di Consiglio Regionale Prot. 3209/I.2/n. 849 del 04.03.1998 e così come da appositi provvedimenti del Consiglio Comunale);
- e) spese generali determinate in € 480.000,00, fra cui spese tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari ecc., non superiori al 20% del costo di costruzione determinato in base al computo metrico asseverato.

5. I prezzi per ogni singolo lotto, derivanti dal calcolo definito al comma 4, sono stati confrontati

con le risultanze dello studio condotto dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare {cfr. referti agli atti del 04.06.2018 P.G. n. 71829 (Lotto 14), P.G. n. 71819 (Lotto 3), P.G. n. 71821 (Lotto 5), P.G. n. 71826 (Lotto 6)} in merito ai valori di mercato per compravendita di immobili situati in aree limitrofe alle aree interessate e sulla base degli ultimi dati disponibili forniti dall'Agenzia del Territorio, per verificare che i valori di vendita convenzionata siano inferiori 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:
 - Lotto 14 : € 2.225 al mq. di Superficie Commerciale Catastale. Il valore medio di 2.225 euro/mq. rientra nel caso di specie e, pertanto, i prezzi di vendita indicati devono considerarsi assentibili;
 - Lotto 3 : € 2.199 al mq. di Superficie Commerciale Catastale. Il valore medio di 2.199 euro/mq. rientra nel caso di specie e, pertanto, i prezzi di vendita indicati devono considerarsi assentibili.
 - Lotto 5 : € 2.201 al mq. di Superficie Commerciale Catastale. Il valore medio di 2.201 euro/mq. rientra nel caso di specie e, pertanto, i prezzi di vendita indicati devono considerarsi assentibili.
 - Lotto 6 : € 2.209 al mq. di Superficie Commerciale Catastale. Il valore medio di 2.209 euro/mq. rientra nel caso di specie e, pertanto, i prezzi di vendita indicati devono considerarsi assentibili.
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 negli allegati "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 - Allegati "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. I nuovi allegati, firmati dalle Società "BONACINI COSTRUZIONI S.R.L." e "NEW HOUSING REGGIO EMILIA S.R.L.", Soggetti Attuatori dell'intervento, e dal progettista, devono essere visti 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 negli Allegati "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. 7, 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:

- 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 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.
- 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 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.
- e) il nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario deve avere un reddito convenzionale non superiore a 54.433,75 euro, pari al 25% in più rispetto al limite di reddito fissato per l'acquisto in proprietà dalla Regione Emilia Romagna con determinazione dirigenziale DPG/2017/5 del 02.01.2017. Tale limite sarà aggiornato con determinazione biennale del competente Servizio della Regione Emilia Romagna. 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;
- f) 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 paragrafo 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:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) 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:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) motivi di salute di un componente del nucleo familiare tali per cui l'alloggio debba ritenersi inadatto alla patologia certificata dal medico;
 - d) necessità di dare o ricevere assistenza sanitaria per aggravamento o sopravvenuti problemi di salute;

- e) 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;
 - f) 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;
 - g) 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;
 - h) 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;
 - i) 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;
 - j) successione ereditaria (alienazione tra coeredi o tra questi e terzi estranei all'eredità);
 - k) 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 (dieci) anni, decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità degli alloggi o documento equivalente ai sensi di Legge (cfr. successivo art. 30), 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 (zero virgola zero cinque) mq/mq (delibera Consiglio comunale n. 7536/100 del 20.04.2009). I proprietari potranno 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:
- a) 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;
 - b) richiamare espressamente la presente convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia;
 - c) riportare espressamente la seguente clausola: *"L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare"*;

- d) 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;
 - e) 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;
 - f) 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 – LOCAZIONE CONVENZIONATA

ART. 13 – OGGETTO

1. La presente PARTE II regola la quota parte di alloggi, realizzati nell'ambito dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, per i quali è consentita la locazione a termine a canone concordato per la durata di 10 anni.
2. Gli alloggi di edilizia residenziale in oggetto saranno esclusivamente quelli realizzati mediante l'utilizzo della superficie utile urbanistica complessiva relativa alla quota destinata alla locazione a termine a canone concordato, nella misura minima pari al 30% degli alloggi complessivamente realizzati.
3. Le unità immobiliari destinate alla locazione a termine a canone concordato per 10 anni presentano una superficie utile (SU) e una superficie non residenziale (SNR) come dagli

Allegati "A" alla presente. Tali caratteristiche risultano riportate in dettaglio negli elaborati di progetto presentati ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire e nell'Allegato "A" riferito ad ogni lotto, parti integranti e sostanziale della presente convenzione.

4. Dette porzioni immobiliari, facenti parte del complesso descritto in premessa, sito in Comune di Reggio Emilia, in via Caduti in missione di pace e in via Serse Reggiani, senza numero civico, nei fabbricati da costruire, risultano meglio individuate per essere contornate in colore arancio 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 dei Soggetti Attuatori, fermi restando il rapporto 70% massimo – 30% minimo 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 ai Premessi di Costruire, 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. Gli alloggi in locazione convenzionata saranno locati a termine per un periodo non inferiore a 10 anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità o documento equivalente ai sensi di Legge (cfr. successivo art. 30).
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. Negli edifici con numero di alloggi convenzionati superiore a 9 (nove), il Comune ha la possibilità di individuare la categoria fra cui scegliere il conduttore di 1 (uno) alloggio ogni 10 (dieci) realizzati, per far fronte a eventuali emergenze abitative e/o a decadenze dall'E.R.P..
6. 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.
7. Il proprietario deve individuare un conduttore entro 90 giorni dai termini sopra indicati, rivolgendosi al competente Servizio comunale e/o Ente gestore.
8. 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 proprietario è tenuto a darne immediata comunicazione al competente Servizio comunale e/o Ente gestore.

9. 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. 28, 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%).
10. 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.
11. 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.
12. 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:
 - a) 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;
 - b) richiamare espressamente la presente convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia;
 - c) riportare espressamente la seguente clausola: *"L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare"*;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) 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 al precedente comma 2 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, risultano riportati in dettaglio negli elaborati di progetto presentati ai fini del rilascio del Permesso di Costruire nelle Tavole n. 7 e negli Allegati "A", parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che riportano per ogni unità immobiliare in locazione a termine, il canone convenzionato mensile e annuo da applicare, al netto di IVA e/o imposte se dovute, calcolato secondo le modalità di cui al comma 1. Tali allegati, firmati dai Soggetti Attuatori e dal progettista e vistato dal competente Servizio tecnico comunale, sono presentati con la documentazione a corredo delle richieste dei permessi di costruire.
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 nei Permessi di Costruire e negli Allegati "A" sopra citati, fermo restando il numero di alloggi convenzionati e la loro superficie commerciale totale. A fine lavori è fatto obbligo al proprietario di consegnare le tabelle definitive Allegati "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. I nuovi allegati, firmati dai Soggetti Attuatori dell'intervento e dal progettista, devono essere vistati dal competente Servizio tecnico comunale.
4. 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:
 - a. autorimessa privata 75%;
 - b. posto auto coperto in uso esclusivo 50%;
 - c. posto auto scoperto ad uso esclusivo 25%".
5. 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.
6. 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-fasce sono definite nell'allegato B dell'Accordo Territoriale).
7. 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).

8. 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, i proprietari potranno indicare negli Allegati "A" sia il valore del canone mensile e annuale senza la previsione di arredo, sia il valore del canone maggiorato del 20%.
9. Il canone di locazione non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore, oltre a IVA e/o imposte se dovute. Le spese condominiali aggiuntive dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.
10. Non è possibile procedere alla locazione dell'alloggio disgiunto dall'autorimessa e/o posto auto di pertinenza. Per tutto quanto non espressamente previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.
11. 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 negli Allegati "A".

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. 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;
- 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):

- ISE < 65.322,00 €;

- ISEE < 27.217,00 €;

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 sono stati approvati con determinazione dirigenziale DPG/2017/5 del 02.01.2017; detti limiti saranno aggiornati con determinazione biennale del competente Servizio della Regione Emilia Romagna.

2. 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.

Nel caso di interventi destinati a studenti universitari il limite di reddito si 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. 18 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. 17, 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. 21, 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 agibilità degli alloggi o documento equivalente ai sensi di Legge, fermi restando gli obblighi di locazione dell'immobile compravenduto assunti con la presente convenzione;
 - dall' 11° e fino al 20° anno dal rilascio del certificato di agibilità degli alloggi o documento equivalente ai sensi di Legge, 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 convenzione viene riferito alla superficie complessiva Sc degli "Allegati A", 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): $Sc = Su + 60\% Snr^1$.
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;*

¹ Nell'allegato A alla presente convenzione è stato scorporata la Superficie dell'autorimessa (Sp) dal totale della Snr, la formula per il calcolo della Sc diventa dunque: $Sc = Su + 60\%(Snr + Sp)$

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 degli alloggi, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è stabilito come all'art. 4 – Parte I della presente convenzione.
4. Il prezzo così ottenuto può essere incrementato dell'importo delle eventuali spese documentate sostenute per la realizzazione di interventi di cui alle lettere b), c), d), dell'art. 31 della L. 457/78 (ovvero lettere c), d), f) del DPR 380/01).
5. 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 negli Allegati “A”, parti integranti e sostanziali della presente convenzione, che riporta per ogni unità immobiliare in locazione il prezzo iniziale di cessione.
6. 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 - Allegati “A”, fermo restando il numero di alloggi convenzionati e la loro superficie commerciale totale. A fine lavori è fatto obbligo al proprietario di consegnare per ogni fabbricato le tabelle definitive Allegati “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. I nuovi allegati, firmati dai Soggetti Attuatori dell'intervento e dal progettista, devono essere visti dal competente servizio tecnico comunale.
7. 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. 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 negli Allegati “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-VENDITA CONVENZIONATA E PARTE II-LOCAZIONE CONVENZIONATA

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 e in locazione a termine per 10 anni 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 dei permessi 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. Le aree o gli interventi edilizi potranno essere compravenduti dopo la firma della presente convenzione, fermo restando i seguenti obblighi:
 - 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;
 - il soggetto acquirente procederà alla richiesta di voltura dei permessi di costruire, in caso di compravendita in corso d'opera 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 dei titoli abilitativi. 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 - SANZIONI

1. 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.
2. 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.
3. Trascorsi i termini previsti dal presente articolo, il Comune potrà procedere al recupero coattivo delle somme dovute dal proprietario.
4. Il Soggetto Attuatore ritiene legittime e congrue le sanzioni per le cause innanzi descritte.

ART. 29 – CLAUSOLA 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 dell'immobile/degli immobili o documento equivalente ai sensi di Legge, 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 di cui ai commi precedenti, 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 P.R.G., dall'art. 4.2.3 - comma 5 e all'art. 4.2.2. delle N.T.A. del R.U.E., vincola le Società "BONACINI COSTRUZIONI S.R.L." e "NEW HOUSING REGGIO EMILIA S.R.L.", e/o i loro 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 (dieci) anni, decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità degli alloggi o documento equivalente ai sensi di Legge.

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.