

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA DITTA L.C.C. COSTRUZIONI s.r.l.,
PER LA COSTRUZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE PERMANENTE, DI
CUI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1711/2010 – PROGRAMMA DI
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE 2010.**

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

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;

e

la Società "L.C.C. COSTRUZIONI s.r.l.", con sede legale in Altamura (BA), via Cassano, 114, C.F./P.Iva 05760200724, qui rappresentata dal sig. Giuseppe Leone, nato a Altamura (BA) il 20/09/1956, residente in Altamura - via Strada privata Stasolla, 20, C.F. LNEGPP56P20A225R, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, che interviene e stipula esclusivamente nella sua veste di Amministratore Unico della richiedente il permesso di costruire, di seguito indicata come Soggetto Attuatore;

detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io, Ufficiale rogante, sono certo, assumendone la piena responsabilità.

Premesso che:

- a) con atto di Giunta regionale n. 1264 del 09 settembre 2013 è stato assegnato al Soggetto Attuatore un finanziamento di € 2.436.212,89 per un intervento di nuova costruzione di un edificio da realizzarsi in Comune di Reggio Emilia, via Compagnoni;
- b) la Società "L.C.C. COSTRUZIONI s.r.l.", Soggetto Attuatore, in data 20/12/2013, P.G. n. 39098/2013, ha presentato al Comune di Reggio Emilia la richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire l'area oggetto di intervento è pervenuta al Soggetto Attuatore "L.C.C. COSTRUZIONI s.r.l." in seguito ad atto di compravendita in data 25/02/2014, con rogito a ministero Notaio Luigi Zanichelli, Rep. n. 112.847, Racc. 31963, trascritto il 25/02/2014;
- c) l'area oggetto di intervento è censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al fg. 166, mapp. 373, sub. -, come indicato negli elaborati di progetto presentati per ottenere il Permesso di Costruire;
- d) in data 12/03/2014, il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato il Permesso di Costruire P.G. n. 9933/2013 del 19/02/2014;
- e) il complesso edilizio in fase di realizzazione è composto da n. 16 (sedici) alloggi e relativi autorimesse/posti auto di pertinenza e sviluppato su n. 5 piani fuori terra, comprensivo anche della area cortiliva a terra;
- f) il Soggetto Attuatore, trattandosi di intervento ammesso a contributo regionale con deliberazione della Giunta regionale n. 1263 del 9 settembre 2013 per la realizzazione di n. 16 (sedici) alloggi destinati a locazione o godimento permanente, deve convenzionarsi con il Comune al fine di definire costi di realizzazione e canoni di locazione concordati ai sensi della normativa vigente.

Premesso, inoltre, che:

- a) con deliberazione n. 1263 del 9 settembre 2013, la Giunta regionale ha approvato la rimodulazione della graduatoria delle proposte di intervento ammissibili relative al Programma di

Edilizia Residenziale Sociale 2010, a seguito della decisione assunta con propria deliberazione n. 1647/2012 di ottemperare alla sentenza TAR n. 535/2012, che aveva accolto il ricorso presentato dalla Soc. La Sorgente Società Cooperativa per azioni, originario soggetto proponente l'intervento in oggetto, unitamente alla Soc. L.C.C. Costruzioni s.r.l., quale acquirente del ramo d'azienda;

- b) la Soc. L.C.C. Costruzioni s.r.l. risulta collocata nella graduatoria riformulata di cui all'allegato 1 alla precitata deliberazione;
- c) in riferimento alla domanda di ammissione al finanziamento di cui al bando in oggetto, acquisita agli atti con prot. n. P.G. 77687 del 28/03/2011 relativa alla proposta di intervento in Comune di Reggio Emilia, localizzazione Via Compagnoni di n. 16 alloggi da assegnare in locazione o godimento permanente;
- d) con deliberazione della Giunta regionale n. 1264 del 9 settembre 2013 l'intervento proposto è stato ammesso a finanziamento per euro 2.436.212,89;
- e) nel prospetto che segue sono specificati gli elementi identificativi dell'intervento:

Codice regionale	n. intervento	Soggetto proponente	Provincia	Comune	Localizzazione	Cat. Intervento	Tipologia intervento	n. alloggi	Importo finanziamento in euro
77687	1	L.C.C. Costruzioni s.r.l.	RE	Reggio Emilia	Via Compagnoni	LP	NC	16	2.436.212,89

- f) la delibera regionale n. 1264/2013 è stata pubblicata sul B.U.R. del 9 ottobre 2013. pertanto, come previsto al punto o) del dispositivo della stessa delibera, l'inizio lavori dell'intervento deve avere luogo inderogabilmente entro il 9 novembre 2014 (13 mesi dalla pubblicazione del B.U.R.). Entro lo stesso termine deve pervenire al Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative l'attestato di inizio lavori e la ulteriore documentazione prevista nell'allegato A alla delibera della Giunta regionale n. 252/2011, a pena di decadenza dal finanziamento;
 - g) per le modalità di erogazione del finanziamento e per l'accertamento dei requisiti soggettivi si fa riferimento alle procedure di cui all'allegato A della deliberazione di Giunta regionale n. 252 del 28 febbraio 2011.
 - h) gli interventi devono essere conformi a quanto previsto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1711/2010 e che gli interventi devono essere soggetti a convenzione, redatta secondo lo schema tipo approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 253 del 28 febbraio 2011.
 - i) il Soggetto Attuatore, trattandosi di intervento ammesso a contributo regionale con la medesima deliberazione della Giunta regionale n. 1263 del 9 settembre 2013, per la realizzazione di n. 16 alloggi destinati a locazione o godimento permanente, deve convenzionarsi con il Comune al fine di definire costi di realizzazione e canoni di locazione concordati ai sensi della normativa vigente;
 - j) sono parte di questa convenzione i seguenti documenti:
 - 1. copia del progetto approvato dal Comune;
 - 2. copia del titolo abilitativo;
 - 3. copia del progetto delle opere di urbanizzazione;che sono conservati agli atti d'ufficio di questo Comune;
 - 4. allegato "A" - "Determinazione del canone di locazione convenzionato";
 - 5. allegato "B" - Pagine 1/2/3 – Determinazione delle superfici dell'intervento ex delibera di Giunta regionale n. 1711/2010";
- che vengono allegati alla presente convenzione, quale sua parte integrante e sostanziale.

Tutto ciò premesso le parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1
Conferma delle premesse

1. Le premesse sono parte integrante di questa convenzione.

Art. 2
Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione disciplina le caratteristiche, condizioni, modalità e termini, definiti nei successivi articoli, ai quali attenersi nella nuova costruzione/nel recupero di alloggi fruenti di contributo regionale di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 1711 del 15 novembre 2010.
2. Il numero totale degli alloggi da realizzare indicato negli elaborati di progetto è pari a 16, di cui 16 convenzionati.
3. Il terreno oggetto di intervento è pervenuto al Soggetto Attuatore in seguito ad atto di compravendita con rogito del Notaio Luigi Zanichelli in data 25/02/2014, Rep. n. 112.847, registrato in data 25/02/2014.
4. Il Soggetto Attuatore garantisce la libertà dell'area/edificio in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitarne l'esercizio del diritto di proprietà dell'area o dell'edificio, eccetto iscrizioni ipotecarie relative a mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla realizzazione dell'intervento oggetto di questa convenzione o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i suoi successivi terzi acquirenti.

Art. 3
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. In caso di entrata in vigore di nuove disposizioni nazionali, regionali e/o comunali, alle quali la presente convenzione debba obbligatoriamente adeguarsi, il medesimo sarà aggiornato con determinazione dirigenziale, senza che ciò ne comporti la riapprovazione da parte del Consiglio Comunale. Delle nuove disposizioni verrà data opportuna comunicazione al Soggetto Attuatore.

Art. 4
Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi

1. Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione, di cui alle lettere c), d), e), f) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002 devono essere conformi:
 - * alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare;
 - * ai limiti di superficie di cui dall'art. 16, ultimo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - * a quanto stabilito dall'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - * a quanto previsto, per questa tipologia di alloggi, dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1711 del 15 novembre 2010;
 - * a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.
2. Il complesso edilizio deve altresì essere realizzato conformemente alla normativa urbanistica ed edilizia vigente e al permesso di costruire, di cui alla richiesta P.G. n. 39098/2013 del 19/02/2014 e successive eventuali varianti.

3. Il numero totale degli alloggi oggetto del permesso di costruire e quello degli alloggi convenzionati sono indicati negli elaborati di progetto.
4. Le caratteristiche tipologiche, qualitative e costruttive degli alloggi convenzionati dovranno garantire i medesimi requisiti previsti nel restante intervento ed essere conformi al Regolamento Edilizio Comunale in vigore.

Art. 5

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

1. I lavori per la realizzazione degli interventi sono iniziati il 12/03/2014 e, quindi, entro 13 (tredici) mesi dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione della deliberazione di G.R. n. 1264/2013, a oggetto "Programma di Edilizia Residenziale 2010. Scorrimento della graduatoria degli interventi ammissibili al finanziamento" e, pertanto, entro il 09 novembre 2014, pena la decadenza immediata ed automatica dal finanziamento stesso.
2. In data 13/03/2014 il Soggetto Attuatore ha inviato ai competenti uffici della Regione Emilia Romagna specifica dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà attestante la data di inizio lavori (cfr. art. 15, comma 1, della L. n. 183/2011).
3. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo. Il Comune, ai sensi della vigente normativa, può prorogare il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore, appositamente documentati (cfr. art. 14 della L.R. 31/02).

Art. 6

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, relative all'intervento in oggetto, sono quelle indicate nella convenzione urbanistica o atto d'obbligo e dal progetto esecutivo dell'intervento, che è oggetto del titolo abilitativo, richiesto in data 20/12/2013, con istanza acquisita al n. 39098/2013 di P.G. e rilasciato in data 19/02/2014, P.G. n. 39098/2013. Le opere sono attuate direttamente dal Soggetto Attuatore con l'applicazione della normativa di cui al D. Lgs. 163/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
2. Tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono totalmente a carico del soggetto attuatore ex commi 2 e 3 dell'art. 30 della L.R. 25 novembre 2002, n. 31.

Articolo 7

Superfici dell'intervento

1. L'intervento oggetto della presente convenzione, relativamente alla parte dell'organismo abitativo oggetto del finanziamento regionale, ha una Superficie utile (SU) di mq. 1.272,60, una Superficie accessoria (SA) di mq. 1.022,92, una Superficie complessiva (SC) di mq. 1.806,73 e una Superficie complessiva per il calcolo del contributo regionale (SCC) di mq. 1.807,09 come da Allegato B – Pagine 1/2/3, parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Le definizioni di Superficie complessiva (SC), Superficie utile (SU) e Superficie accessoria (SA), assunte ai fini della determinazione della consistenza degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale oggetto del finanziamento regionale, sono quelle riportate nell'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche per l'edilizia e l'urbanistica.", approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010.
3. La definizione di Superficie complessiva (SCC), assunta ai fini del calcolo per la determinazione del contributo regionale, è riportata nella deliberazione di Giunta regionale n. 1711/2010, più volte citata.

4. Come definito al successivo art. 9 e al solo fine della comparazione per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (All. A – Parte II), le superfici, calcolate secondo il D.M. 801/77, come previsto nella convenzione approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 7536/100 del 20.04.2009 per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, risultano pari a: Superficie Utile abitabile (Su) mq. 1.272.60, Superfici Non Residenziali destinate a servizi e accessori (Snr) mq. 826,46 e Superficie complessiva (Sc) mq. 1.768,48.

Art. 8

Determinazione delle componenti del costo degli alloggi

1. Il Costo iniziale di realizzazione dei singoli alloggi e il Costo iniziale complessivo di realizzazione dell'intervento sono formati dalle seguenti voci e dai rispettivi importi (al netto dell'Iva):

Voci	Costo iniziale realizzazione alloggio a mq. di SC	Costo iniziale complessivo realizzazione alloggi
Valore effettivo dell'area qui determinato è pari al 20% del costo di costruzione di cui al punto b)	€ 300,02	530.579,37
Costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica	€ 1.500,10	2.652.896,85
Costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	€ 178,21	315.151,70
Spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc., pari al 20% dei costi di cui al precedente punto b)	€ 300,02	530.579,37
Totale	€ 2.278,35	4.029.207,29

2. La determinazione del costo iniziale di realizzazione è stata determinata in accordo con l'Amministrazione comunale tenendo conto dei valori di massima riportati al punto 4.1., tabella 1, dell'allegato A alla delibera della Giunta regionale n. 1711/2010.
3. I valori della citata tabella 1, in ogni caso, costituiscono il limite massimo per la determinazione dei canoni di locazione o godimento degli alloggi.
4. Il costo iniziale di realizzazione può essere aggiornato tra la data di scadenza del bando (28 marzo 2011), di cui alla deliberazione della Giunta regionale n.1711/2010, e la data di inizio dei lavori, con l'applicazione dell'incremento dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali alle sue componenti b) e d).
5. Il Comune può consentire un ulteriore aggiornamento del costo iniziale di realizzazione degli alloggi tra la data di inizio lavori e la data di fine lavori, con l'applicazione di una percentuale non superiore al 30% dell'incremento dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali alle sue componenti b) e d).

Art. 9

Costo iniziale complessivo di realizzazione del singolo alloggio

1. Il valore del singolo alloggio, da considerare per il calcolo del canone di locazione o godimento, è determinato dal prodotto della sua Sc (Superficie complessiva) per il costo parametrico a mq., di cui al punto 4.1., tabella 1, dell'allegato A alla delibera della Giunta regionale n.

1711/2010, oppure dal costo iniziale di realizzazione a mq. dell'alloggio di cui all'art. 8, se più basso del costo parametrico.

Art. 10

Canoni di locazione degli alloggi e revisione periodica

1. Il canone annuo di locazione o di godimento permanente di ogni alloggio è definito in misura massima non superiore alla percentuale del 3,325% del costo parametrico, risultante nella documentazione che l'operatore ha presentato in regione per la partecipazione al bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 1711/2010, del costo iniziale complessivo di realizzazione dell'alloggio di cui al precedente articolo 9, decurtata del 30%.
2. Il canone annuo di locazione non potrà risultare comunque superiore al 5,00% del suo costo iniziale complessivo di realizzazione di cui all'art. 9.
3. Il canone di locazione annuo iniziale degli alloggi e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza è calcolato secondo le modalità stabilite dall'Accordo Territoriale, stipulato per il Comune di Reggio Emilia in data 06.11.2003 (ed eventuali e successivi aggiornamenti) tra le Organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori, ai sensi della Legge 413/98 e del D.M. 30.12.2002 per il regime concordato.
4. Il canone di locazione o di godimento non potrà comunque essere superiore al 70% del canone concertato previsto dagli accordi territoriali sopra indicati.
5. Il canone così determinato non è comprensivo delle spese condominiali.
6. Il canone è aggiornato annualmente applicando il 75% dell'indice Istat dei prezzi al consumo.
7. Le variazioni dei canoni, prima di essere applicate, devono essere comunicate a ciascun assegnatario/locatario.
8. I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza, definiti dalla superficie commerciale, sono riportati nell'allegato "A – Parte I", parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che elenca, per ogni unità immobiliare in locazione, il canone convenzionato mensile e annuo da applicare, calcolato secondo le modalità di cui ai commi 1 e 2. Tale allegato, firmato dalla ditta titolare dell'intervento e dal progettista e vistato dal competente Servizio tecnico comunale, è presentato con la documentazione a corredo della richiesta del permesso di costruire.
9. La superficie commerciale viene determinata come sommatoria della Superficie Utile abitabile (Su) e della Superficie delle autorimesse e/o posti auto: $\text{Superficie commerciale} = \text{Su} + \% \text{ Superficie autorimesse e/o posti auto coperti o scoperti}$. Tali superfici vengono individuate al punto 3 dell'Accordo Territoriale come di seguito riportato:
"La superficie utile dell'unità immobiliare è quella definita dai criteri generali di cui al D.P.R. 138/98 del 23.03.1998 - allegato C, con esclusivo riferimento a quello dei vani principali abitativi, valutando quindi gli accessori (ad eccezione dell'autorimessa e/o posti auto sotto disciplinati) solo per l'orientamento delle unità immobiliari nella relativa fascia di oscillazione. La superficie dell'autorimessa e/o posto auto, coperto o scoperto, viene sommata alla superficie dell'abitazione secondo le seguenti percentuali:
 - * autorimessa privata 75%;*
 - * posto auto coperto in uso esclusivo 50%;*
 - * posto auto scoperto ad uso esclusivo 25%".*
10. 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.

11. 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).
12. Non è richiesta integrazione della convenzione qualora la superficie commerciale complessiva dell'immobile, determinata alla fine dei lavori, differisca di più o meno il 5% rispetto a quella indicata nella convenzione - Allegato "A – Parte I", fermo restando il numero di alloggi convenzionati e la loro superficie commerciale totale.
13. A fine lavori è fatto obbligo al proprietario di consegnare la tabella definitiva Allegato "A – Parte I", in cui verranno riportate le superfici reali degli immobili e il calcolo del canone e di applicare i canoni di locazione convenzionata indicati nella medesima. Il nuovo allegato, firmato dal Soggetto Attuatore e dal progettista, deve essere vistato dal competente Servizio tecnico comunale.

Art. 11

Modalità di locazione

1. Con la sottoscrizione della presente convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gli alloggi in locazione o godimento permanente esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 13, obbligatoriamente iscritti nell'elenco redatto e aggiornato dal competente Servizio comunale e/o dall'Ente gestore al momento della loro individuazione da parte del soggetto privato. Il proprietario potrà scegliere liberamente i conduttori tra i nominativi inseriti nell'elenco, senza dover rispettare alcun ordine prestabilito.
2. 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, sono stabilite con determinazione del Dirigente comunale competente.
3. L'accertamento dei requisiti soggettivi e il conseguente inserimento in elenco sono effettuati dal competente Servizio comunale e/o dall'Ente gestore entro 30 giorni dal ricevimento della domanda presentata dal soggetto interessato.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna a destinare n. 1 (uno) alloggio ogni 10 (dieci) realizzati a nuclei familiari individuati dal Comune, per far fronte a eventuali emergenze abitative e/o a decadenze dall'assegnazione di alloggi E.R.P., di cui al punto f), comma 1, art. 30, della L.R. n. 24/2001.
5. Gli alloggi di nuova costruzione e le autorimesse/posti auto di pertinenza potranno essere dati in locazione solo dal rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
6. Il Soggetto Attuatore deve individuare un conduttore entro 90 giorni dal rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, rivolgendosi al competente Servizio comunale e/o Ente gestore.
7. 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.
8. Decorso 90 giorni senza che sia stato individuato alcun conduttore per oggettive motivazioni, il Soggetto Attuatore è tenuto a darne immediata comunicazione al competente Servizio comunale e/o Ente gestore.
9. Gli alloggi devono essere occupati entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare. L'occupazione dell'alloggio è attestata dall'assunzione nello stesso della residenza anagrafica

da parte del conduttore e del suo nucleo familiare. Eventuali deroghe devono essere espressamente autorizzate dal Servizio comunale competente e/o dall'Ente gestore.

10. Nel caso in cui un alloggio in locazione si renda disponibile per il recesso del conduttore o per cessazione del contratto, il Soggetto Attuatore, oltre a darne immediata comunicazione al competente Servizio comunale e/o Ente gestore, è tenuto a individuare un nuovo conduttore, in possesso dei requisiti soggettivi richiesti, entro 90 giorni e con le modalità di cui ai commi precedenti e non potrà esigere un canone di locazione superiore a quello fissato dal precedente art. 10.

Art. 12

Contratto di locazione

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.
3. Il contratto di locazione o l'atto di assegnazione in godimento deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario/assegnatario e di revoca dell'assegnazione dell'alloggio.
4. In caso di decesso del locatario il contratto si trasferisce al coniuge e agli altri componenti con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legislazione in materia di locazione ad uso abitativo.
5. Ai fini della regolamentazione dei casi di inadempienza o di recesso del locatario e di rescissione del contratto, nonché in quello di morte dell'assegnatario, le cooperative di abitazione possono applicare la normativa prevista dai loro Statuti e Regolamenti.
6. Qualora gli alloggi siano arredati in ogni loro vano abitabile, i canoni di locazione potranno avere un incremento nella misura del 20% con le specificazioni di cui all'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia. Al fine di prevedere entrambe le ipotesi, il proprietario potrà indicare nell'Allegato "A - Parte I" sia il valore del canone mensile e annuale senza la previsione di arredo, sia il valore del canone maggiorato del 20%.
7. I canoni di locazione non sono comprensivi delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore. Le spese condominiali aggiuntive dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.
8. Non è possibile procedere alla locazione dell'alloggio disgiunto dall'autorimessa e/o posto auto di pertinenza.
9. Per tutto quanto non previsto dovranno essere osservate le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso abitazione.
10. I contratti di locazione devono:
 1. richiamare espressamente la presente convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia;
 2. riportare espressamente la seguente clausola: " *L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare*";
 3. 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;

4. 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;
5. prevedere e specificatamente disciplinare i casi di recesso o morosità del conduttore in conformità a quanto previsto dall'Accordo Territoriale;
6. prevedere l'obbligo, da parte del locatario o assegnatario in godimento, di presentare al Soggetto Attuatore idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio per dimostrare la permanenza del possesso del requisito dell'impossidenza;
7. prevedere che la perdita del requisito di cui al punto f) comporterà la risoluzione del contratto o la decadenza dell'assegnazione, a norma dell'art. 1456 del codice civile, con obbligo da parte sia del locatario che dell'assegnatario a liberare l'alloggio entro e non oltre sei mesi dalla data di intimazione al rilascio.

Art. 13

Requisiti soggettivi

1. I locatari e gli assegnatari in godimento degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 252 del 28 febbraio 2011 e dalla specifica normativa regionale in materia di edilizia agevolata.
2. L'alloggio deve essere occupato, entro 90 giorni dalla data del contratto di locazione o della delibera di assegnazione, in modo continuativo e direttamente dal locatario o dall'assegnatario in godimento e dal suo nucleo familiare. L'occupazione dell'alloggio è attestata dalla assunzione nello stesso della residenza anagrafica da parte del locatario o assegnatario.
3. In caso di morte del locatario il contratto si trasferisce al coniuge e agli altri componenti con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legislazione in materia di locazione ad uso abitativo.
4. Nel caso in cui un alloggio dato in locazione o in assegnazione in godimento si renda disponibile per il recesso del conduttore o per la cessazione del contratto, il soggetto proprietario dell'alloggio è tenuto a sostituire entro 90 giorni il conduttore con altro in possesso dei requisiti soggettivi richiesti. Nel caso in cui, entro tale termine, il soggetto beneficiario non riesca a individuare un nuovo conduttore, ne dà comunicazione al Comune in cui è localizzato l'alloggio, che provvederà a segnalare all'operatore i soggetti interessati entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione.
5. Il contratto di locazione o l'atto di assegnazione in godimento deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario/assegnatario e di revoca dell'assegnazione dell'alloggio.
6. Gli alloggi finanziati sono destinati a soggetti in possesso dei requisiti di seguito elencati:
 - 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 soggiornante 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. 27/05/98, n. 286 e successive modificazioni;
 - b) residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune in cui vengono realizzati gli interventi o in un Comune ad esso contermino (Albinea, Bagnolo in Piano, Bibbiano, Cadelbosco di Sopra, Campegine, Casalgrande, Cavriago, Correggio, Montecchio Emilia, Quattro Castella, Rubiera, San Martino in Rio, Sant'Ilario d'Enza, Scandiano), o impegno ad assumere la residenza entro 60 giorni dalla data della comunicazione di cessione del fabbricato (art. 12 del D.L. n.59 del

21/03/1978, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191), ovvero essere emigrati nati in Regione che intendono ristabilire la loro residenza in un Comune della Regione;

- c) non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio o quote parti di esso nell'ambito del Comune ove si realizza l'intervento e dei Comuni ad esso contermini (Albinea, Bagnolo in Piano, Bibbiano, Cadelbosco di Sopra, Campegine, Casalgrande, Cavriago, Correggio, Montecchio Emilia, Quattro Castella, Rubiera, San Martino in Rio, Sant'Ilario d'Enza, Scandiano).

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 essi sono attribuiti ad altri soggetti, in virtù di un atto in data anteriore al 7 ottobre 2010 (data di approvazione della deliberazione n. 18/2010). Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite o del coniuge legalmente separato;
- 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 titolare che siano affetti da 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.

- d) Valore ISEE (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo familiare, calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 109/98 e successive modifiche, non superiore a 41,908,00 euro. Tale limite sarà aggiornato con determinazione biennale del competente Servizio della Regione Emilia Romagna.

7. Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi 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 a lui legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado cointestatarie dei contratti di proprietà e 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.

Pena la decadenza dal contributo, i nubendi devono contrarre matrimonio ed assumere la residenza nell'alloggio entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento; entro lo stesso termine devono costituire nucleo, con residenza nell'alloggio, anche le coppie intenzionate a convivere more uxorio.

Art. 14

Accertamento dei requisiti

1. L'accertamento dei requisiti soggettivi è effettuato sulla base di una dichiarazione, che ogni componente il nucleo familiare deve rendere in un unico atto di dichiarazione sostitutiva di

certificazione e di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La dichiarazione va redatta esclusivamente sul modello appositamente predisposto dalla Regione Emilia-Romagna, che deve essere trasmesso, con allegata la copia della dichiarazione sostitutiva unica delle condizioni economiche del nucleo familiare di cui al D.P.C.M. 18 maggio 2001 e successive modificazioni e integrazioni (I.S.E./I.S.E.E.), sia alla Regione che al Comune.
3. La Regione Emilia Romagna e il competente Servizio comunale e/o l'ente gestore possono procedere all'accertamento della sussistenza dei requisiti soggettivi dichiarati, di cui all'art. 14, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni e integrazioni.
4. Nel caso di assegnatari o locatari di alloggi che abbiano dichiarato il falso, il proprietario dell'alloggio deve provvedere alla risoluzione del contratto o alla revoca dell'assegnazione e alla riattribuzione dell'alloggio a un soggetto in possesso dei requisiti entro 90 giorni dalla disponibilità dell'alloggio.
5. Ove entro tale termine il proprietario non riesca ad individuare un nuovo conduttore, ne dà comunicazione al Comune in cui è localizzato l'alloggio, che provvederà a segnalargli, entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione, i nominativi dei soggetti interessati.
6. I requisiti soggettivi in oggetto devono essere posseduti dai conduttori degli alloggi alla data di sottoscrizione del contratto di locazione o, se assegnatari in godimento alla data della delibera di assegnazione della cooperativa.
7. I requisiti soggettivi, anche se materialmente accertati successivamente, vanno riferiti alle suddette date.
8. I requisiti devono riferirsi ad una data successiva a quella di concessione da parte dell'Amministrazione comunale del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento.
9. Il rinnovo, anche tacito, del contratto di locazione è subordinato al permanere dei requisiti di cui all'art. 14, accertato dal competente servizio comunale e/o ente gestore.
10. 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.
11. Il Soggetto Attuatore è tenuto a verificare la permanenza del possesso del requisito dell'impossidenza da parte del locatario o assegnatario in godimento e dei componenti il suo nucleo familiare. L'assegnatario in godimento o il locatario, entro il mese di gennaio di ogni anno, deve presentare al soggetto proprietario idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio per dimostrare la sussistenza di tale requisito. In caso di mancata produzione di tale documentazione, il Soggetto Attuatore procederà autonomamente ad effettuare la verifica, addebitandone il costo all'assegnatario o al locatario.
12. La perdita del requisito comporta, per il locatario, la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile e, per l'assegnatario, la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione dell'eventuale contratto, con obbligo da parte sia del locatario che dell'assegnatario a liberare l'alloggio entro e non oltre sei mesi dalla data di intimazione al rilascio. Dell'intimazione al rilascio dell'alloggio deve essere data comunicazione, per conoscenza, al Comune.

Art. 15

Vendita dell'immobile

1. Il Soggetto Attuatore può cedere a terzi l'immobile nel suo complesso con l'obbligo, per l'acquirente, di mantenere il vincolo della destinazione a locazione o godimento permanente, previsto da questa convenzione alle condizioni stabilite dalla stessa.
2. Il prezzo di cessione dell'immobile, ipotizzando uno suo stato di normale conservazione, è determinato aggiornando il Costo iniziale complessivo di realizzazione dell'alloggio di cui all'articolo 8 con l'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali,

tra la data dell'ultimo aggiornamento e la data di sottoscrizione del rogito di trasferimento della proprietà.

3. Il prezzo così ottenuto può essere incrementato dell'importo delle eventuali spese, documentate, sostenute per la realizzazione di interventi di cui alle lettere c), d), e), f) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.

Art. 16

Controlli e sanzioni.

1. L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.
2. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei costi di realizzazione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 8, 9, 10 e 16 della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla, per la parte di costo o di canone eccedente, ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. 31/02.
3. Le parti, preso atto della particolare valenza economica e sociale dello strumento urbanistico disciplinato dalla presente convenzione, concordano, altresì, sulla corretta quantificazione delle seguenti sanzioni:
 - a) nel caso di vendita dell'intero immobile senza il rispetto del prezzo massimo stabilito ai sensi dell'art. 16, 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;
4. Trascorsi i termini previsti dal presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà procedere al recupero coattivo delle somme dovute dal proprietario.
5. Qualora il Comune accerti l'inosservanza di quanto previsto in questa convenzione, dovrà darne comunicazione alla Regione ai fini della revoca del finanziamento.
6. L'annullamento o la decadenza del titolo abilitativo, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti da questa convenzione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.
7. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto Attuatore, il contributo di costruzione di cui all'art. 27 della L.R. 31/2002 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo. Il contributo dovuto è maggiorato oltre che degli interessi legali, anche del 10 % (dieci per cento) a titolo di penale.

Art. 17

Durata della convenzione

1. La presente convenzione vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 20 dalla data della stipulazione.

2. Alla scadenza di questa convenzione, i sottoscrittori integrano o modificano la stessa definendo anche i criteri per la determinazione dei canoni.
3. La destinazione a locazione permanente degli alloggi non è modificabile.

Art. 18

Spese contrattuali, imposte e tasse

1. La presente convenzione e le sue successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore.
2. Le spese di trascrizione devono essere versate dal Soggetto Attuatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.
3. Tutte le spese e le competenze inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto sono a carico del titolare del permesso di costruire.
4. 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. 19

Controversie

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