

Proponente: 66.A

Proposta: 2021/2

del 05/01/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 6

del 05/01/2021

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: INTEGRAZIONE A PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE RUAD 1815/2020 AD OGGETTO "APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE REP. N. 6193 RACC. 4205 DEL 5.7.2018 PER L'ATTUAZIONE DELL'INDICE AGGIUNTIVO DI 0,05 MQ/MQ DI CUI ALL'ART. 47.11 DELLE N.T.A. DEL PRG 2001 A SEGUITO DELLE MODIFICHE DI CUI ALLA DELIBERA CC. ID. 38 DEL 18.3.2019 PER INTERVENTI RESIDENZIALI IN VIA S. REGGIANI, PUA Ti 2-26, DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E NEW HOUSING REGGIO EMILIA S.R.L."

LA DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31.3.2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 - 2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 16.4.2020 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione – Risorse finanziarie per l'esercizio 2020;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 21.7.2020, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano delle Performance 2020-2022, il Piano Esecutivo di Gestione 2020 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000) e relativi allegati;
- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1815 del 22.12.2020 è stato approvato lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e la società "New Housing Reggio Emilia s.r.l." con sede legale in Scandiano, piazza M.M. Boiardo 2, P. IVA 02803380357 per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq sui 14 alloggi e relative pertinenze di cui al lotto 3 e relativo permesso di costruire P.G. n. 125561/2017 nell'ambito Ti 2-26, via Settembrini - via Serge Reggiani 1, al fine di regolamentare la vendita da parte del soggetto attuatore e l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, da parte del conduttore in presenza di un periodo di locazione a termine o di assegnazione in godimento con proprietà differita degli alloggi realizzati.

Considerato che:

- all'art. 8 - *Requisiti dei destinatari* dello schema come approvato è previsto che gli acquirenti/assegnatari in proprietà debbano essere titolari di un contratto di locazione sottoscritto con il soggetto attuatore.

Valutato che tale disciplina possa venire applicata, a fronte di un bando di assegnazione, anche in presenza di un atto notarile di concessione di godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'articolo 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 stipulato tra gli interessati ed il soggetto attuatore o i suoi aventi causa, in quanto la ratio della norma, come deliberata dal Consiglio Comunale con il citato provvedimento ID. n. 38/2019 è volta sia ad ampliare l'offerta di strumenti per politiche abitative comunali, sia a potenziare gli attuativi per gli operatori privati nell'ambito dell'housing sociale, nonché ad incrementare l'offerta abitativa per la prima casa di proprietà nel territorio comunale, ed infine a generare una maggiore inclusione e stabilizzazione sociale e territoriale dei beneficiari dell'offerta di housing sociale promossa da soggetti attuatori privati.

Ritenuto pertanto necessario integrare il precedente schema di convenzione approvato con il citato provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1815/2020, modificando l'art. 8 *Requisiti dei destinatari*, come sopra esplicitato.

Precisato che:

- sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

Richiamato l'atto P.G. n. 205694 del 10.12.2020, con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento dei nuovi incarichi dirigenziali d'inizio mandato amministrativo, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana, dandosi atto che alla dirigente del servizio Rigenerazione Urbana è stato affidato il PD_2020_6607 attività amministrativa che prevede tra l'altro anche il supporto amministrativo alla redazione e sottoscrizione delle convenzioni cd. 0,05 con i soggetti attuatori.

Visti:

- il D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi,

DETERMINA

1. di approvare il seguente schema di convenzione, come integrato richiamando quanto esplicitato in premessa, da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società New Housing Reggio Emilia s.r.l., con sede legale in Scandiano, piazza M.M. Boiardo 2, P. IVA 02803380357, relativamente ai 14 alloggi del lotto 3 di cui all'ambito Ti 2-26 in località Buco del Signore, via Settembrini-via Serge Reggiani n. 1, al fine di regolamentare la vendita da parte del soggetto attuatore e l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito dell'indice aggiuntivo

- di 0,05 mq/mq, da parte del conduttore in presenza di un periodo di locazione a termine o di assegnazione in godimento con proprietà differita degli alloggi realizzati;
2. di approvare altresì la tabella Allegato A lotto 3, quale parte integrante del presente provvedimento dirigenziale;
 3. di dare altresì atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvare tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;
 4. di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo alla Dirigente firmataria.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA**

**APPENDICE FACOLTATIVA ALLA CONVENZIONE REP. N. 6193 RACC. 4205 DEL 5.7.2018
PER L'ATTUAZIONE DELL'INDICE AGGIUNTIVO DI 0,05 MQ/MQ, DI CUI ALL'ART. 47.11
DELLE N.T.A. DEL PRG 2001 APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 90/7827/2004,
SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA CON DELIBERAZIONI N. 6816/93/2005 E N.100/2009**

Il giorno ____ il mese ____ dell'anno ____, in Reggio Emilia, via Emilia San Pietro 12,.....

tra

- arch. ELISA IORI, domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e P. IVA 00145920351, e ciò nella sua qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana dello stesso, a questo atto autorizzata dall'atto del Sindaco P.G. n. 205694 del 10.12.2020, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000,

e

- il signor Vittorio Bonacini, nato a Reggio Emilia il 24.03.1966, il quale interviene al presente atto, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "New Housing Reggio Emilia s.r.l.", con sede legale in Scandiano, piazza M.M. Boiardo 2, C.F./P.Iva 02803380357, d'ora in poi denominato anche "soggetto attuatore"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 – PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse del provvedimento dirigenziale RUAD n. 1815 del 22.12.2020 e RUAD n. del, allegati in sede di stipula al presente atto, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – OGGETTO

1. La presente appendice integra lo schema di Convenzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.100/2009, integrato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 19419/175 del 22.10.2012 e dunque integra la convenzione stipulata fra il Comune di Reggio Emilia e le società "Bonacini Costruzioni s.r.l." e "New Housing Reggio Emilia s.r.l." in data 5.7.2018 con atto a ministero Notaio dr. Gino Baja Guarienti Rep. n. 6193 Racc. 4205, registrato a

RE il 13.7.218 al n. 10721 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 11209 di R.P., per la realizzazione di 74 alloggi da destinare a E.R.S., in quota parte ad affitto a termine e in quota parte ad edilizia convenzionata per la vendita, di cui al provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 975/2018: con tale appendice facoltativa viene regolamentata la vendita da parte del Soggetto Attuatore e l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, da parte del Conduttore, in presenza di un periodo di locazione a termine o di assegnazione in godimento con proprietà differita degli alloggi realizzati.

2. Con la presente convenzione vengono determinati, per gli alloggi posti in vendita, i prezzi di cessione, le modalità di assegnazione in proprietà o di godimento con proprietà differita, e vengono altresì riportati le prescrizioni, i requisiti, i vincoli e gli obblighi che devono essere rispettati dal Soggetto Attuatore, e/o dai suoi aventi causa, e dai locatari/assegnatari/acquirenti.

3. La sottoscrizione della presente appendice è atto preliminare e propedeutico al procedimento di autorizzazione, da parte della Regione Emilia-Romagna, alla trasformazione del titolo di godimento dell'unità immobiliare a favore del soggetto attuatore, che provvederà all'espletamento di tutti gli adempimenti amministrativi necessari.

ART. 3 – LOCALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il Soggetto Attuatore New Housing Reggio Emilia s.r.l., ha stipulato in data 5.7.2018 la convenzione urbanistica con il Comune di Reggio Emilia per la trasformazione in E.R.S. per i lotti 3, 5 e 6 nell'ambito del PUA "Ti 2-26" in località Buco del Signore, Via Serge Reggiani, con atto a ministero Notaio dr. Gino Baja Guarienti Rep. n. 6193 Racc. 4205, registrato a RE il 13.7.218 al n. 10721 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 11209 di R.P.,

2 Il Soggetto Attuatore, a seguito di permesso di costruire P.G. n. 125561/2017, rilasciato in data 26.7.2018, ha realizzato un complesso immobiliare composto da alloggi ad uso residenziale per complessivi di n. 14 unità immobiliari oltre alle pertinenze in Comune di Reggio Emilia – via Serge Reggiani n. 1 censite catastalmente al foglio 237 mappale 1172 da sub 1 a sub 41.

3 L'intervento è stato realizzato ed ultimato conformemente al titolo abilitativo citato e in data 17.8.2020 è stata presentata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità SCEEA P.G. n. 131771/2020.

ART. 4 – PREZZO DI CESSIONE

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi di cui all'allegato A della citata convenzione stipulata il 5.7.2018 per quanto riguarda il lotto 3 (cfr. allegato A-Parte II -LOTTO 3 alla medesima), riferito alla superficie complessiva Sc di mq. 1.080,24, determinata ai sensi dell'art. 2 del DM 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, era stabilito in € 2.664.696,92. Pertanto il prezzo medio di cessione degli alloggi risultava essere di € 2.466,76 al mq di Sc.

2. Per la vendita degli alloggi e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza del lotto 3 non dovrà essere pattuito un prezzo superiore a quello determinato nell'allegato A - Parte II di cui alla convenzione precedentemente citata, ora aggiornato dall'allegato A - Parte II, trasmesso al Soggetto Attuatore con Pec P.G. n. 0216540 del 18.12.2020, parte integrante di questa appendice integrativa, aggiornato secondo quanto previsto dall'art. 5 - **REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI** e precisamente:

“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) e d) dell'art. 31 della L. 457/78, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto a).”

ART. 5 – COMPRAVENDITA CON RISERVA DI PROPRIETÀ

1. E' facoltà dell'assegnatario, nella durata del contratto di locazione sottoscritto, manifestare la propria disponibilità all'acquisto, mediante la stipula di un contratto di compravendita con riserva di proprietà (c.d. vendita con patto di riservato dominio).

2. Il contratto di compravendita è disciplinato dall'art. 1523 del C.C., e non è sostitutivo del contratto di locazione vigente.

3. Il prezzo della vendita sarà dichiarata dalle parti con specifiche trascrizioni:

- trascrizione del diritto di riserva di proprietà a favore del venditore
- trascrizione del diritto di riserva di proprietà a favore del compratore e a carico del venditore.

4. La parte acquirente si obbliga a corrispondere, il valore della compravendita, senza onere alcuno di interesse o con rate mensili pattuite con il venditore, ovvero con rate semestrali o annuali.

5. La parte acquirente acquisterà la completa proprietà dell'immobile in oggetto soltanto con il pagamento di detta somma, a copertura e saldo del totale prezzo pattuito.

6. L'avvenuto saldo totale del prezzo dovrà essere fatto risultare con apposito atto notarile di quietanza, le cui spese, inerenti e dipendenti si convengono ad esclusivo carico della parte acquirente.

7. La parte acquirente è ammessa nella proprietà e nel giuridico possesso dell'unità immobiliare acquistata alla data delle trascrizioni di cui al punto 3 del presente articolo, con conseguente suo vantaggio e carico tutti gli utili e oneri relativi, eccezion fatta per gli oneri condominiali che si convengono a suo carico dal giorno dell'effettiva immissione del godimento in poi.

8. L'acquirente può accollarsi eventuale mutuo esistente sull'unità immobiliare oggetto della compravendita, con conseguente sospensione del pagamento delle rate, acquistando, in tal caso, la piena proprietà dell'immobile.

9. Sono fatti salvi i vincoli gravanti sull'immobile da finanziamenti, contributi o erogazioni concessi alla parte venditrice.

10. Il contratto di compravendita, di cui al presente articolo, può disciplinare tempi e modalità di restituzione delle rate corrisposte, in presenza di decadenza del diritto di applicazione e titolarità dello stesso.

ART. 6 – RENT TO BUY

1. È facoltà dell'assegnatario manifestare la propria disponibilità all'acquisto, mediante la stipula di un contratto avente le caratteristiche di cui all'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164, ossia mediante la stipula di un contratto che preveda la immediata concessione del godimento de "gli immobili" alla parte conduttrice, a fronte del pagamento di un canone a favore della parte concedente, e con diritto della parte conduttrice di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto, come specificato nell'allegato A-Rent to buy, parte integrante in sede di stipula.

2. Alla parte conduttrice è riconosciuto il diritto ad acquistare gli immobili.

3. Il diritto di acquisto potrà essere esercitato a partire dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione del godimento degli immobili in coerenza con la normativa vigente.

4. Nel caso di mancato rispetto del termine per l'acquisto, la parte conduttrice s'intenderà decaduta dal diritto di acquistare gli immobili.

5. La determinazione dell'incidenza del canone corrisposto sul prezzo di cessione sarà determinato in accordo fra le parti, sulla base dei valori predeterminati di cui all'allegato A, parte integrante della presente convenzione, specificando sia la componente del canone da imputare a corrispettivo della concessione del godimento, sia la componente da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto.

6. Sono fatti salvi i vincoli gravanti sull'immobile da finanziamenti, contributi, erogazioni concessi alla parte venditrice.

ART. 7 – DESTINATARI DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

1. Il soggetto attuatore, e/o i suoi aventi causa, procederanno alla vendita degli alloggi a prezzo convenzionato, in conformità agli strumenti descritti agli artt. 5 e 6 della presente convenzione, a soggetti aventi i requisiti di cui ai successivi artt. 8 e 11 e individuati dalla proprietà stessa su sua proposta o su richiesta dei diretti interessati.

ART. 8 – REQUISITI DEI DESTINATARI

1. Gli acquirenti/assegnatari in proprietà delle unità immobiliari interessate, al fine di addivenire alla stipula di un atto notarile di concessione di godimento con diritto di acquisto ai sensi del dell'articolo 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 sottoscritto tra i medesimi e il soggetto attuatore e/o i suoi aventi causa, ovvero di un contratto di locazione, sottoscritto tra i medesimi e il soggetto attuatore e/o i suoi aventi causa, con riferimento all'Accordo Territoriale e s.m.i., sottoscritto da ultimo per il Comune di Reggio Emilia in data 4.2.2020 tra le Organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori, ai sensi della Legge 431/98 e del D. M. 30.12.2002 per il regime concordato, dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) Cittadinanza italiana o di un paese che aderisce all'Unione Europea o di paesi che non aderiscono all'Unione Europea, purché in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione.

b) Non essere titolari, richiedente e tutti i componenti del nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione, su un alloggio sito nel Comune di Reggio Emilia. Si deroga a quanto sopra nel caso in cui il richiedente 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 in virtù di un atto di data anteriore a quella di pubblicazione del bando. Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite;

 sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune interessato o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare, che siano portatori di 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 almeno pari a 30 mq. con ulteriori 15 mq. per ogni componente oltre i primi due. La superficie utile deve essere calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni e si arrotonda al metro quadro superiore.

c) Il richiedente e tutti i componenti del nucleo familiare non devono trovarsi in alcuna delle seguenti condizioni:

 precedenti assegnazioni di alloggi di ERP o di altri alloggi pubblici, cui è seguito il riscatto o l'acquisto in forza di leggi e altre disposizioni in materia di cessioni di alloggi pubblici;

 avere ottenuto la proprietà o l'assegnazione in proprietà, anche con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualsiasi forma concessi, dello Stato o della Regione, salvo quanto disposto dalle specifiche disposizioni in materia.

La verifica dei predetti requisiti è limitata agli ultimi cinque anni dalla data di presentazione della autodichiarazione.

d) Il nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario deve avere un reddito convenzionale in coerenza con i limiti di reddito fissati per l'acquisto in proprietà dalla Regione Emilia Romagna da ultimo con atto amministrativo di Giunta Regionale determinazione n. 21455 del 20.12.2018 ovvero in coerenza con i limiti reddituali, aggiornati, registrati nelle convenzioni già sottoscritte. Tale limite sarà aggiornato con determinazione biennale del competente Servizio della Regione Emilia Romagna.

2. I requisiti soggettivi di cui sopra sono autocertificati dagli interessati e devono essere mantenuti fino alla stipula dell'atto di compravendita/assegnazione in godimento con proprietà differita secondo quanto previsto agli art. 5 e 6 della presente convenzione sottoscritta tra Comune di Reggio Emilia e soggetto attuatore.

ART. 9 – VALUTAZIONE DEI REQUISITI SOGGETTIVI

1. L'accertamento dei requisiti soggettivi è effettuato dal Comune, tramite ACER a seguito di convenzione di cui alla citata deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100/2019, prima della stipula del preliminare di compravendita o assegnazione in godimento provvisoria 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 ufficio ACER, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni e integrazioni. Tale dichiarazione dovrà essere allegata al preliminare di compravendita o all'atto notarile di godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'articolo 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 che, entro 30 giorni dalla registrazione, dovrà essere consegnato ad ACER.

Sarà inoltre cura dell'acquirente consegnare ad ACER 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 eventuali nuovi acquirenti nel periodo di vigenza della presente convenzione.

3. Gli acquirenti/assegnatari in proprietà devono essere in possesso dei requisiti soggettivi sopra descritti nei seguenti momenti:

a) per gli acquirenti da Imprese, alla data del preliminare di vendita o dell'atto notarile di godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'articolo 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 debitamente registrato e alla data del rogito di compravendita, ovvero alla data della fattura di primo acconto sul prezzo di cessione se previsto;

b) per i soci di cooperative, alla data di assegnazione in godimento provvisoria effettuata con delibera del Consiglio di Amministrazione e alla data del rogito di compravendita.

ART. 10 – OBBLIGHI E GARANZIE DELLE PARTI NELLA COMPRAVENDITA

1. La parte concedente garantisce:

di avere la piena titolarità e la libera disponibilità degli immobili;

che, al momento dell'atto di compravendita, gli immobili sono liberi da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole;

la regolarità e la conformità agli strumenti urbanistici degli immobili e si impegna a produrre almeno quindici giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto di compravendita tutta la documentazione necessaria ed a rendere nell'atto di compravendita tutte le dichiarazioni prescritte dalle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica ai fini della validità dell'atto medesimo;

che gli impianti relativi agli immobili e relative parti condominiali sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione, in quanto realizzati da imprese a ciò abilitate nel rispetto delle prescrizioni poste da detta normativa, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle suddette imprese;

e dichiara:

che i dati catastali relativi agli immobili e le planimetrie catastali depositate in Catasto e allegate al presente atto, sono conformi allo stato di fatto;

che gli immobili saranno trasferiti dalla parte concedente alla parte conduttrice nello stato di fatto in cui si trovano al momento della stipula dell'atto di compravendita, così come in quel momento detenuti dalla parte conduttrice, con ogni inerente diritto, onere, servitù attiva e passiva;

che dalla data di trasferimento della proprietà saranno a carico della parte conduttrice tutte le spese e tutti gli oneri relativi agli immobili e a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti;

che i beni in oggetto non sono e non saranno neppure soggetti, al momento dell'atto di compravendita, a vincoli che ne limitino uso o disponibilità ad eccezione di quelli sopra indicati e di quelli discendenti dai vigenti strumenti urbanistici;

che gli immobili sono idonei ad essere utilizzati per l'uso cui sono destinati;

che, con riguardo agli immobili medesimi, in data 12.8.2020 è stata inviata Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità assunta al P.G. n. 131771 del 17.8.2020, a cui il servizio Rigenerazione Urbana ha dato riscontro di conclusione del procedimento con comunicazione di silenzio assenso P.G. n. 155039 dell'1.10.2020;

di aver consegnato alla parte conduttrice la documentazione in suo possesso relativa all'uso degli immobili e degli impianti di dotazione quale prevista dalla vigente normativa, esclusa, peraltro, la documentazione inerente l'uso delle parti e degli impianti comuni condominiali, a disposizione presso l'Amministratore del Condominio, che ne cura la conservazione;

che, in relazione al disposto dell'art. 6, comma 2, D. Lgs 192/2005 e s.m.i., le unità di via Serge Reggiani 1 al foglio 237 mappale 1172, sub da 28 a 41, compreso sono già state dotate dell'attestato di prestazione energetica rilasciato in data 28.7.2020 dall'Ing. Simone Caiti iscritto

all'Ordine degli ingegneri di Reggio Emilia al n. 1672, tecnico abilitato alla certificazione energetica ai sensi della vigente normativa, attestato validato fino al 28.7.2030 e che in originale si allega in sede di stipula al presente atto sotto la lettera "B". Detto attestato dovrà essere allegato anche all'atto di compravendita, ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 192/2005.

2. Sarà inoltre cura del concedente consegnare ad ACER l'atto notarile definitivo di vendita.

3. La parte conduttrice deve:

prendere atto che agli immobili inerisce il diritto di comproprietà sulle parti comuni e correlativamente l'obbligo di partecipazione alle spese generali di condominio inerenti la manutenzione e la conduzione delle parti comuni, il tutto in conformità al vigente Regolamento di condominio e per le quote riportate nelle Tabelle Millesimali attualmente in vigore;

per l'esercizio del proprio diritto di acquisto, inviare alla parte concedente apposita dichiarazione scritta da cui risulti la propria volontà di esercitare il diritto di acquisto, e da spedirsi con lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata.

dichiarare di ben conoscere le clausole della convezione stipulata in data 5.7.2018 con atto a ministero Notaio dr. Gino Baja Guarienti Rep. n. 6193 Racc. 4205, registrato a RE il 13.7.218 al n. 10721 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 11209 di R.P., per la realizzazione di 74 alloggi da destinare a E.R.S., in quota parte ad affitto a termine e in quota parte ad edilizia convenzionata per la vendita, che la società New Housing Reggio Emilia s.r.l. ha stipulato con il Comune di Reggio Emilia;

dichiarare di aver ricevuto dalla parte concedente la documentazione relativa all'uso degli immobili e degli impianti di dotazione quale prevista dalla vigente normativa, esclusa, peraltro, la documentazione inerente l'uso delle parti e degli impianti comuni condominiali, a disposizione presso l'Amministratore del Condominio, che ne cura la conservazione;

garantire che dalla data di trasferimento della proprietà saranno a proprio carico tutte le spese e tutti gli oneri relativi agli immobili e a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti.

ART. 11 – VINCOLI PER GLI ACQUIRENTI

1. Gli acquirenti, prima di poter esercitare il loro diritto all'acquisto in virtù dell'atto stipulato di concessione di godimento con diritto di acquisto, devono essere residenti da almeno due anni nell'immobile in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di compravendita.

2. Gli acquirenti degli alloggi devono risiedere negli stessi per ulteriori cinque anni decorrenti dalla data di compravendita/assegnazione definitiva.

3. Gli acquirenti si impegnano a non alienare e a non locare l'alloggio per cinque anni dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà..

4. Ai sensi della normativa vigente, qualora nei primi cinque anni insorgano gravi, sopravvenuti e documentati motivi, potrà essere richiesta al Servizio comunale competente, tramite ACER,

l'autorizzazione alla alienazione o alla locazione dell'alloggio in coerenza con quanto disciplinato dallo schema di Convenzione di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.175/2012.

5. Decorso tale quinquennio gli alloggi possono essere alienati o locati.

ART. 12 – SANZIONI

1. Le parti, preso atto della particolare valenza economica e sociale dello strumento urbanistico disciplinato dalla presente convenzione, concordano sulla corretta quantificazione delle seguenti sanzioni:

in caso di vendita di un alloggio a un prezzo superiore a quello massimo previsto, 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 di ACER. Pari importo dovrà essere versato, entro lo stesso termine e a titolo di penale, dal proprietario a favore del Comune, che lo utilizzerà nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell'affitto;

nel corso del periodo di validità della presente convenzione, ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione è nulla per la parte di prezzo eccedente, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 15/2013.

2. Trascorsi i termini previsti dal presente articolo, il Comune potrà procedere al recupero coattivo delle somme dovute dal proprietario.

ART. 13 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. La presente convenzione viene redatta nel rispetto e in conformità alle vigenti disposizioni regionali e comunali 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. 14 – VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Le parti convengono che la presente convenzione, in quanto appendice della precedente convenzione sottoscritta in data 5.7.2018 Rep. n. 6193 racc. 4205, conserva la durata e la scadenza, previste all'art. 30 - ***DURATA DELLA CONVENZIONE*** della convenzione originaria.

ART. 15 - SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE E TASSE

1. Tutte le spese e le competenze inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto sono a carico della società New Housing Reggio Emilia s.r.l.

2. Tutti i rogiti di compravendita dovranno essere registrati ai sensi del D.P.R. 131/1986 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 16 - 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.

ART. 17 - SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

1. Le parti sottoscrittenti tratteranno (manualmente, informaticamente o elettronicamente), i reciproci dati e/o di terzi di cui verranno in possesso, nel rispetto della normativa vigente e per l'esecuzione degli obblighi, delle finalità e dei tempi assunti con la presente convenzione.

Entrambe le parti dichiarano di consentire al trattamento dei propri dati.

Per quanto concerne il Comune, si informa che, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, il Comune di Reggio Emilia, con sede in Piazza Prampolini, 1 tel. 0522/456111, è il Titolare dei dati personali e si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite. Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali alla presente convenzione, nel rispetto delle disposizioni vigenti. Il Responsabile per la Protezione dei dati per il Comune di Reggio Emilia è Lepida S.p.A Via della Liberazione, n. 15, 40128 Bologna, Tel. 051/6338800 email: dpoteam@lepida.it. La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.