

ALLEGATO A)

SCHEMA 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. 32, COMMA 2, DEL RUE VIGENTE, A SEGUITO DI TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE TERZIARIA AD EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA, PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE ALLA VENDITA.

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

- la sig.ra M.A. nata a ----- e residente a -----, Via -----, c.f.: -----, legale rappresentante di IMMOBILIARE ARKE.RE srl con sede in Via P.Borsellino n.22 -42124 REGGIO EMILIA, richiedente il permesso di costruire P.G. n. 107296/2020 in qualità di proprietaria dell'area censita al I Catasto Terreni al Fg. 238, Mapp. 591 di seguito indicato come Soggetto Attuatore;

e

- l'Arch. Elisa Iori, che interviene al presente atto esclusivamente in qualità di dirigente competente, ex art. 52 del vigente Statuto Comunale, domiciliato per la carica presso il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice fiscale n. 00145920351, a quanto segue autorizzato in forza dell'atto del Sindaco P.G. n. 205694 del 10.12.2020, ha attribuito all'arch. Elisa Iori, 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, l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana, di seguito indicato come Comune;

i quali convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

1. Le premesse del Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. n.deldi approvazione dello schema di convenzione per la trasformazione e attuazione in E.R.S. della quota di indice aggiuntivo facoltativo 0,05 mq/mq, previsto nelle aree di trasformazione del PRG 2001 ai sensi dell'art.47.11 delle NA di tale strumento urbanistico e riconfermate dall'art. 32 commi 2-3 del vigente regolamento urbanistico ed edilizio, nonché previsto all'art.21 della convenzione attuativa del progetto planivolumetrico convenzionato denominato Ti 2-22 stralcio 2 stipulata in data 11/10/2007 con atto Notaio G.Varchetta (Rep. 91.807 Raccolta n. 25.034), costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

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, rispetto a quanto previsto dal Progetto planivolumetrico convenzionato denominato **Ti 2-22 stralcio 2**, da destinare all'edilizia per la vendita convenzionata e derivante dalla trasformazione della quota prevista nel PPC destinata a terziario nella misura massima di mq. 304,12 di SU in vendita convenzionata come previsto dall'art. 21 della convenzione attuativa del PPC stipulata in data 11/10/2007 testé citata.

Gli interventi residenziali oggetto della presente convenzione riguardano 4 unità immobiliari (alloggi e autorimesse e/o posti auto di pertinenza) che verranno realizzati sul lotto B) del PPC sopracitato, su area ora censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al fg. 238, mapp. 591, in Viale V. DAVOLI, in forza del permesso di costruire PG.n. 107296/2020, avente ad oggetto la realizzazione di un edificio condominiale disposto su tre piani utili fuori terra ove al primo piano saranno realizzate 3 unità ad uso terziario-ufficio e al 2 e 3 piano, 2 appartamenti di edilizia convenzionata ciascuno, per un totale di 4 appartamenti.

Gli alloggi saranno attuati come quota di E.R.S. ai sensi dell'art. 32, comma 2 delle NTA del R.U.E. vigente, conformemente alla normativa urbanistica ed edilizia e al permesso di costruire PG.n. 107296/2020.

2. La presente convenzione regola la vendita a prezzi convenzionati delle suddette n. 4 unità immobiliari residenziali e gli alloggi in oggetto saranno esclusivamente quelli realizzati mediante l'utilizzo della superficie utile urbanistica relativa alla quota destinata alla vendita convenzionata, nella misura complessiva di mq.303,40 di Su urbanistica secondo le NTA del PRG 2001.

3. Le unità immobiliari destinate alla vendita convenzionata ubicate nel lotto B) presentano le seguenti superfici, come da tabella di cui all' allegato A) alla presente convenzione:

- Alloggio A01): superficie utile lorda (Su) di 91,00 mq e una superficie non residenziale (Snr) di mq.45,30.
- Alloggio A02): superficie utile lorda (Su) di 91,00 e una superficie non residenziale (Snr) di mq. 46,20.
- Alloggio A03): superficie utile lorda (Su) di 91,00 e una superficie non residenziale (Snr) di mq. 45,10.
- Alloggio A04): superficie utile lorda (Su) di 91,00 e una superficie non residenziale (Snr) di mq. 46,00.

Le caratteristiche delle quattro unità abitative di cui sopra risultano riportate in dettaglio negli elaborati di progetto presentati ai fini del rilascio del Permesso di Costruire PG . n. 107296/2020 di ed in particolare nella Tavola n.08 dettagli costruttivi Ecoabita.

ART. 3 - MONETIZZAZIONE DI QUOTA PARTE DELLA SUPERFICIE UTILE DESTINATA A E.R.S

Dato atto che in base alla normativa comunale vigente (art.32 del RUE) nei PUA dove è prevista la realizzazione di alloggi destinati allo 0,05 mq/mq per una Superficie Utile (Su) inferiore o pari ai 500 mq, e come risulta dall'art. 21 della convenzione attuativa del PPC in argomento, è facoltà del soggetto attuatore monetizzare la quota relativa ad alloggi destinati all'affitto convenzionato per un costo stabilito in € 250,00 per trasformarli in regime di vendita convenzionata, le parti convengono di addivenire alla monetizzazione di tale quota come da richiesta del soggetto attuatore in sede di presentazione del PDC.

Poiché la superficie utile che sarebbe stata destinata all'affitto convenzionato risulta dunque pari a complessivi mq. 303,40 di Su urbanistica secondo le NTA del PRG 2001 questa viene monetizzata al costo di € 250,00 al mq., per un importo complessivo di € 75.850,00 (settantacinquemilaottocentocinquanta/00) $(303,40 \times € / \text{mq} 250,00)$, da corrispondersi contestualmente alla stipula della presente convenzione.

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

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi destinati alla vendita come descritti al precedente articolo 2 viene riferito alla superficie complessiva residenziale pari a mq. 388,96 **come da Allegato A, Parte II: Vendita Convenzionata – art. 13 della convenzione**, così suddivisi:

Sc di mq.97,08 per l'Alloggio A01

Sc di mq. 97,52 per l'Alloggio A02

Sc di mq. 96,96 per l'Alloggio A03

Sc di mq. 97,40 per l'Alloggio A04

determinata, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, come sommatoria della Superficie Utile abitabile (Su) e del 60% del totale delle Superfici Non Residenziali destinate a servizi e accessori (Snr): $Sc = Su + 60\% Snr$

2. Per la determinazione della Su e della Snr si deve fare riferimento a quanto previsto dagli articoli 2 e 3 del D.M. 801/77, come di seguito riportati:

“art. 2. Superficie complessiva (Sc)

1. *La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo 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.”

4. Il prezzo massimo complessivo di cessione, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, viene stabilito in € 1.073.033,51. Pertanto, il prezzo medio di cessione degli alloggi risulta essere di € **2.758,72** al mq. di Sc. e i prezzi massimi di vendita dei singoli alloggi sono i seguenti:

per l'Alloggio A01) € 267.816,98

per l'Alloggio A02) € 269.030,82

per l'Alloggio A03) € 267.485,94

per l'Alloggio A04) € 268.699,77

Tale prezzo è ricavato in base a:

- a) € 148.431,60 quale costo dell'area computata in misura non superiore al 20% del costo di costruzione come definito al successivo punto b);
- b) € 742.157,99 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) € 20.187,62 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 € 13.824,71 (onere ridotto all'80% del totale in riferimento alla deliberazione di Consiglio Regionale n. 3209/1.2/849 del 04.03.1998 e così come da appositi provvedimenti del Consiglio Comunale);
- e) spese generali determinate in € 148.431,60, fra cui spese tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari ecc., non superiori al 20% del costo di costruzione determinato in base al computo metrico asseverato. (20% di b)

3. 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 pertanto negli allegati "A" parte integrante e sostanziale della presente convenzione, riportanti per ogni unità immobiliare il prezzo iniziale di vendita.

5. 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 presente convenzione, 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 di cui all'allegato A), in cui verranno riportate le superfici reali degli immobili e i prezzi di vendita convenzionata indicati nella medesima. Il nuovo allegato, firmato dalla SIG.RA MARINO ANTONIETTA, Soggetto Attuatore dell'intervento e legale rappresentante della società IMMOBILIARE ARKE.RE SRL, e dal progettista, deve essere vistato dal competente Servizio tecnico comunale.

6. Per la vendita degli alloggi e delle autorimesse di pertinenza non dovrà essere pattuito un prezzo superiore a quello determinato al precedente Art. 4 comma 4 della presente convenzione. Inoltre dovrà essere consegnata copia del rogito di compravendita, regolarmente registrato e trascritto, ad ACER, in virtù della convenzione di cui alla deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100/2019, entro 90 giorni dalla sua stipula.

7. Nel caso in cui l'intervento oggetto della presente convenzione sia beneficiario di un finanziamento pubblico, le relative prescrizioni prevalgono qualora non determinino un aumento del prezzo di cessione superiore al 5% rispetto agli importi definiti nell' Allegato "A".

ART. 5 - REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il prezzo di cessione di ciascun 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. 33, comma 3 L.R. 15/2013);
- 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 UNITÀ IMMOBILIARI

1. Il Soggetto Attuatore e i suoi aventi causa realizzeranno gli alloggi da destinare alla vendita a prezzo convenzionato a soggetti individuati dalla proprietà stessa, aventi i requisiti di cui al seguente art. 7, previa verifica dei medesimi da parte degli uffici di ACER a seguito della convenzione approvata con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100/2019.

ART. 7 - REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI

1. Gli acquirenti 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. 286/1998, 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. 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 € 55.631,00, pari al 25% in più rispetto al limite di reddito fissato per l'acquisto in proprietà dalla Regione Emilia Romagna con atto amministrativo di Giunta Regionale determinazione n. 21455/2018. 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 € 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 € 500,00 al crescere di ogni termine della stessa (esempio 1° figlio € 2.000,00, 2° figlio € 2.500,00, 3° figlio € 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. Nel 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 prima della stipula del preliminare di compravendita, dal Comune, tramite ACER a seguito di convenzione di cui alla citata deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100/2019, sulla base di una dichiarazione redatta esclusivamente sul modello appositamente predisposto, che l'acquirente deve rendere in un unico atto come dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà al competente ufficio ACER, ai sensi

del D.P.R. 445/2000 e s.m.e i. Tale dichiarazione dovrà essere allegata al preliminare di compravendita 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. 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 familiare interessato deve stabilire la propria residenza anagrafica nell'alloggio realizzato e per il quale è stata presentata la relativa Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità – SCCEA entro 120 giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà.

2. Entro 12 mesi dalla data di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà 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 familiare si impegna a non alienare e a non locare l'alloggio **per cinque anni** dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà.

5. Qualora nei primi cinque anni, decorrenti dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà, insorgano gravi, sopravvenuti e documentati motivi, così come definiti dal successivo comma 7, potrà essere richiesta all'ufficio comunale competente l'autorizzazione alla alienazione o alla locazione dell'alloggio.

6. Per quanto concerne la definizione di quinquennio si fa riferimento:

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, gli alloggi possono essere alienati o locati, mantenendosi peraltro il regime di convenzione per quanto attiene il prezzo di cessione e il canone di locazione fino allo scadere della stessa, come indicato nell'art. 17 della presente convenzione.
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 agli uffici di ACER, in ottemperanza alla convenzione approvata con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100/2019.

ART. 10 - 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 determinazione 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.
3. Qualora decorso il quinquennio dalla data d'acquisto, di cui al comma 8 del precedente articolo, si proceda alla locazione delle due unità abitative, i proprietari dovranno comunque rispettare le norme relative alla locazione di cui al seguente articolo.

ART. 11 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A TERMINE

1. I proprietari degli alloggi, per tutta la durata stabilita dalla presente convenzione (10 anni, decorrenti dalla data in cui è stata presentata la relativa Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità – SCCEA) possono locarli esclusivamente a soggetti obbligatoriamente iscritti nell'elenco redatto e aggiornato da ACER e/o dall'ente gestore ai fini dell'attuazione della convenzione regolante l'edificazione nell'ambito dell'indice aggiuntivo dello 0,05 mq/mq (di cui alla delibera del Consiglio comunale n. 7536/100 del 20.4.2009). Il proprietario potrà scegliere liberamente i conduttori tra i nominativi inseriti nell'elenco, senza dover rispettare alcun ordine prestabilito.
2. 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 d), 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.

3. Entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, il proprietario dovrà consegnare copia del medesimo, regolarmente registrato, ad ACER e/o all'Ente gestore.

4. In caso di recesso dal contratto d'affitto e di nuova locazione, il proprietario, oltre a darne immediata comunicazione ad ACER e/o all'Ente gestore, dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui al precedente comma 3 e non potrà esigere un canone di locazione superiore a quello previsto nei successivi commi.

5. 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'ultimo Accordo Territoriale stipulato per il Comune di Reggio Emilia in data 4.2.2020 (ed eventuali e successivi aggiornamenti) tra le Organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori, ai sensi della Legge 413/1998 e del D.M. 16.1.2017 per il regime concordato, con una riduzione del 20% rispetto al valore medio del canone concertato.

6. 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.

7. 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.

8. Il suddetto canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.

9. Le spese condominiali aggiuntive dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.

10. Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

ART. 12 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

1. Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da cedere in vendita convenzionata come previsto al precedente articolo 4 devono essere conformi alle vigenti leggi in

materia di edilizia economica e popolare, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti edilizi comunali.

2. Il numero del totale degli alloggi convenzionati oggetto del permesso di costruire è indicato negli elaborati di progetto. Le caratteristiche tipologiche, qualitative e costruttive degli alloggi convenzionati dovranno garantire i medesimi requisiti previsti nel restante intervento ed essere conformi alla normativa urbanistica e al Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale.

ART. 13 - VENDITA DELL'AREA O DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. L'area o l'intervento edilizio (alloggi e autorimesse e/o posti auto di pertinenza) potranno essere compravenduti dopo la firma della presente convenzione, fermo restando i seguenti obblighi:

a. il contratto di compravendita dovrà richiamare espressamente la presente convenzione e prevedere il trasferimento degli obblighi al soggetto acquirente;

b. copia del contratto di compravendita, con gli estremi di registrazione e trascrizione, dovrà essere consegnata al competente servizio comunale tramite ACER in ottemperanza alla convenzione approvata con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100/2019, entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso;

c. il soggetto acquirente procederà alla richiesta di voltura del permesso di costruire e provvederà ad adempiere a tutti gli obblighi previsti nell'ambito del procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo.

2. 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. 14 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione sarà dovuto secondo la normativa vigente in articolare la DCC dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART. 15 - TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E TERMINE ULTIMAZIONE LAVORI

1. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo fatte salve le proroghe previste dalla legge o su richiesta del soggetto attuatore.

ART. 16 - CONTROLLI

1. L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza del Comune di Reggio Emilia e di ACER in ottemperanza alla convenzione approvata con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100/2019, i quali si riservano pertanto la facoltà di

svolgere controlli, acquisire direttamente o di chiedere al Soggetto Attuatore qualsiasi documentazione eventualmente occorrente.

ART. 17- SANZIONI

1. Nel corso del periodo di validità della presente convenzione, ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione di cui all'art. 4 della medesima è nulla per la parte di prezzo eccedente, ai sensi dell'art. 33, comma 4 della L.R. n. 15/2013.

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, fissato in **€/mq 2758,72** in riferimento al mq di Sc come da Allegato A) oggetto della presente convenzione, per gli alloggi identificati con le lettere A01), A02) , A03) e A04); 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 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 di ACER. 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.

3. Trascorsi i termini previsti dai precedenti commi, 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. 18 - CLAUSOLA PENALE

1. Durante l'attività di controllo da parte del Comune di Reggio Emilia, alla fine lavori e, comunque, prima dello spirare del termine previsto per le verifiche decorrente dalla data di presentazione, allo sportello unico per l'edilizia, della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità – SCCEA – dell'immobile/degli immobili, dovrà essere verificata la corretta applicazione di quanto complessivamente disposto nella presente convenzione.

ART. 19 - DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 47.11 delle NA. del P.R.G. 2001, vincola il soggetto attuatore IMMOBILIARE ARKE.RE srl e/o i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per **20** anni decorrenti dalla data della sua stipula.

In particolare, per quanto riguarda l'obbligo e le modalità di locazione di cui al precedente articolo 11, la durata della presente convenzione è di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di presentazione, allo sportello unico per l'edilizia, della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità – SCCEA.

ART. 20 - 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:

- a) mancata corretta progressione dei lavori di costruzione, che dimostri volontà di dismettere completamente l'iniziativa nonostante reiterati atti di sollecito o messa in mora;
- b) difformità non sanate, pur a seguito di reiterate richieste del Comune per esiti negativi di verifiche di cantiere in corso d'opera e finali;
- c) trascrizione del pignoramento relativo all'immobile, in tutto o in parte, oggetto del contratto;
- d) pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa del Soggetto Attuatore;
- e) presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo da parte del Soggetto Attuatore;
- f) 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;
- g) 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;
- h) estinzione della persona giuridica;
- i) 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. o con pec, 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 n. 241/1990.

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. 21 - 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: dpo-team@lepida.it La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.

ART. 22 - 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 rogiti di compravendita dovranno essere registrati ai sensi del D.P.R. 131/86 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 23 - 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.