

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE E ATTUAZIONE IN E.R.S. DI CUI AGLI ARTT. 47.04.01 E 50.04 DEL PRG 1999 COME PREVISTO ALL'ART. 4.2.2. DELLE NTA DEL RUE PER LA REALIZZAZIONE DI 3 ALLOGGI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA SUL LOTTO 5 DEL P.U.A. TA-46 – LOCALITÀ CANALINA – REGGIO EMILIA.**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in Reggio Emilia, sono presenti i Signori:

**Arch. Elisa Iori**, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica presso il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice fiscale n. 00145920351, che interviene al presente atto esclusivamente in qualità di Dirigente del servizio Rigenerazione Urbana in forza dell'atto sindacale P.G. n. 205694 del 10.12.2020 che si allega in copia conforme sotto la lettera "A", di seguito indicata come Comune;

**Dott. Gabriele Grisendi**, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale interviene e stipula esclusivamente nella sua veste di legale rappresentante della Società "**EDILGRISENDI S.P.A.**" con sede legale in Reggio Emilia, via Donnino Dal Verme n°8, C.F./P.Iva 00239240351, richiedente il permesso di costruire, di seguito indicato come Soggetto Attuatore.

**Premesso che:**

- con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1202 del 27.6.2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - P.R.G. 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 7827/90 del 26.4.2004 è stata approvata la convenzione tipo per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq di cui all'art. 47.11 delle NTA del P.R.G.2001, successivamente modificato con delibere consiliari n. 6816/93 del 29.4.2005 e n. 7356/100 del 20.4.2009;
- ai sensi della L. R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", modificata successivamente dalle Leggi Regionali n. 37/2002 e n. 6/2009, il Consiglio comunale ha adottato con deliberazione PG./n. 5835/87 del 6.4.2009 e, successivamente, definitivamente approvato con deliberazione C.C. PG./n. 5167/70 del 5.4.2011, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- il Consiglio Comunale ha altresì adottato con deliberazione PG/n. 5840/92 del 16.4/2009 e, successivamente, definitivamente approvato con deliberazione PG/n. 5167/70 del 5.4.2011, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.);
- la definizione di E.R.S. comprende diverse tipologie di convenzionamento edilizio finalizzate alla contrazione del disagio abitativo: edilizia residenziale popolare, edilizia per l'affitto con vincolo a medio termine a canone concordato, calmierato o sociale, locazione temporanea con patto di futura vendita ed edilizia convenzionata per la vendita;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 175 e PG n. 19419 del 22.10.2012 sono stati approvati gli schemi-tipo delle convenzioni, che prevedono l'attuazione dell'indice aggiuntivo secondo due nuove modalità attuative:
  - allegato A: prevede che il 70% degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza sia destinato alla vendita convenzionata e il 30 % degli alloggi realizzati e delle

autorimesse e/o posti auto di pertinenza , sia destinato alla locazione a termine a canone concertato per la durata di 10 anni;

- allegato B: prevede che l'85% degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza sia destinato alla vendita convenzionata e il 15 % degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza, sia da cedere all'Amministrazione Comunale e destinati alla locazione permanente;

- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100 del 16.5.2019 è stato approvato lo schema di convenzione per l'affidamento ad ACER (Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Reggio Emilia) dei servizi complementari di Edilizia Residenziale Sociale, e con il quale, a seguito di stipula di apposita convenzione vengono affidate ad ACER le attività tecnico-amministrative per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0.05 mq/mq (art. 47.11 N.T.A. PRG – DGC n.100/2009);

- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 34 del 24.2.2020 è stata approvata, ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 4 della L.R. 24/2017, variante specifica al Regolamento Urbanistico ed edilizio finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente;

- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 178 del 7.10.2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), a norma dell'articolo 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017, posta successivamente in deposito, ai fini delle osservazioni, dal 27.10.2021 al 28.1.2022;

- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 79 del 23.5.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia, e conseguentemente si è aperta la fase di salvaguardia, di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017, che condurrà alla successiva approvazione del PUG;

- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 91 dell'8.5.2023 è stato approvato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 24/2017, il Piano Urbanistico Generale (PUG), che entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURET dell'avviso di avvenuta approvazione.

#### **Rilevato che:**

- ai sensi dell'art. 47 "Criteri generali d'intervento per le Aree di trasformazione" del PRG 1999, all'art.47.04.01: "Una quota massima del 10% del mix funzionale potrà, in alternativa alle presenze minime funzionali di cui all'art. 47.04, essere destinata alla realizzazione di edilizia per l'affitto da convenzionarne la gestione con l'Amministrazione Comunale.", con riferimento alla presenza del 10% riservata alle funzioni terziarie di cui all'art.47.04, come anche previsto all'art. 50 - "Aree di Trasformazione ambientale (Ta)", comma 50.04;

- la possibilità di trasformare in E.R.S.- Edilizia Residenziale Sociale il mix funzionale è confermata dal RUE (seconda variante al RUE approvata con DCC ID. n. 85 del 4.5.2015 e s.m.i.) all'art. 4.2.2. "Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati - commi 4 e 2" con la nota 24 a piè di pagina:

**comma 4:** *"Per tutti i PUA e PPC approvati secondo le disposizioni del PRG 2001, anche dopo la data di scadenza della convenzione, restano confermate le presenze minime funzionali del PUA approvato; è ammessa solo la trasformazione in ERS di una quota di terziario al massimo pari al 10% della capacità insediativa complessiva del PUA secondo le modalità di cui al precedente comma 2.";*

**comma 2:** *"Qualora fossero stati previsti nei PUA lotti per la realizzazione facoltativa di alloggi derivanti "dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione" (disciplinati dal PRG 2001 e PPA 2001-2005), e non siano stati attuati alla data di approvazione del RUE (05/04/2011), tali lotti restano attuabili nei termini stabiliti dalla convenzione, ancorché scaduta, in alternativa è possibile concordare fra Comune e soggetti attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione e l'attuazione di tale quota in ERS Nota 24.";*

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

**Dato atto che:**

- in data 7.4.2014 con delibera di Consiglio Comunale ID. n. 78 e P.G. n. 11795 è stato approvato il Piano Particolareggiato d’iniziativa privata denominato P.U.A Ta-46, relativo ad un’area di trasformazione ambientale posta in località Canalina tra Via Walpot e via Dimitrov, la cui Convenzione urbanistica è stata stipulata in data 16.9.2014 rep. 1024/racc. 711 a ministero notaio Gino Baja Guarienti, registrata e trascritta nei termini di legge
- all’art. 14 della convenzione urbanistica attuativa del PUA Ta-46 sopra indicata è previsto che: *“Qualora le parti decidano di convertire, ai sensi dell’art. 47.04.01 del PRG 2001, la quota di terziario in affitto convenzionato, dovranno stipulare apposita e successiva convenzione con le modalità contenute nelle deliberazioni consiliari approvate dal Comune di Reggio Emilia (deliberazione PG n. 7827/90 del 26/04/04 e sue modificazioni)”*;
- pertanto la quantità minima del 10% del mix funzionale destinato a funzioni terziarie (ovvero su un totale complessivo di 2.573,00 mq di superficie utile, la quantità minima di 257,33 mq.) risulta destinata a funzioni terziarie da trasformare ai sensi dell’Art. 4.2.2. di cui al RUE (seconda variante al RUE approvata con DCC 85/2015 e s.m.i.);
- in data 27.1.2022 con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 10 è stata approvata, ai sensi dell’art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m., la variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Ta-46. relativo all’ambito denominato dal PRG 2001 "area di trasformazione ambientale Ta-46" e dal PSC - RUE come “auc 2 tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti”, in località Canalina, la cui Convenzione urbanistica è stata stipulata in data 23.2.2022 rep. 12014/racc. 8029 a ministero notaio Gino Baja Guarienti, registrata e trascritta nei termini di legge;
- il Soggetto Attuatore, “EDILGRISENDI SPA” intende trasformare una quota di 12,67 mq di superficie utile disponibile, a seguito della prima variante al PUA di cui alla sopra citata convenzione rep. 12014/racc. 8020 del 23.2.2022, da residenziale a terziario ed infine trasformare quest’ultima oltre all’intera quota minima del 10%, pari a 257,33 mq. di superficie utile con funzioni terziarie, per la complessiva superficie utile di 270 mq, da funzioni terziarie a ERS da convenzionare con l’Amministrazione Comunale secondo le modalità stabilite con deliberazione di Consiglio comunale ID. n. 175/2012 e ai sensi dell’art. 4.2.2. del RUE – commi 4 e 2;
- l’intervento immobiliare da realizzare mediante l’utilizzo delle superfici utili urbanistiche è ubicato all’interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al comparto "Ta-46", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 78 e P.G. n. 11795 del 7.4.2014 e successiva prima variante approvata con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 10/2022.

**Rilevato che:**

- in data 20.5.2022, con istanza acquisita in atti al n. 2022/126790 di P.G., la Ditta EDILGRISENDI S.p.A., P.IVA 00239240351 soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato di cui sopra, ai sensi dell’art. 32 della L.R. n. 15/2013, ha presentato istanza al Comune di Reggio Emilia per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di nuova costruzione di fabbricato residenziale a 4 alloggi, da realizzarsi sul Lotto 5 del PUA Ta-46, in via Walpot - via Dimitrov, sull’area censita al N.C.T. al Fg 210, map. 1473-parte, come da estratto di mappa e planimetria di progetto, di cui alloggio n° 1 in edilizia libera ed alloggi nn° 2, 3 e 4 in edilizia convenzionata ERS;
- la richiesta di permesso di costruire è stata redatta nel rispetto di quanto previsto dall’art. 18 della L.R. n. 15/2013 e delle previsioni di cui agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti;
- con proprio nota del 20.4.2022 (allegata alla domanda di rilascio del P.d.C. P.G. n. 126790/2022), il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Reggio Emilia istanza di convenzionamento generale degli interventi residenziali attuabili con le qualità complessive di indice aggiuntivo 0,05 di cui sopra, per la realizzazione della quota dell’indice aggiuntivo secondo le modalità dello schema dell’allegato “A”, depositando l’elaborato “Dichiarazione integrativa sui criteri di riferimento per

determinare la superficie commerciale sulla base delle consuetudini del mercato edilizio locale.” per la verifica della congruità del prezzo di vendita degli alloggi rispetto ai parametri di cui all’art. 5, comma 5, dello schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 175/2012;

- il terreno oggetto di intervento è pervenuto al Soggetto Attuatore in seguito ad atto di compravendita del Notaio Enrico Bigi stipulato in data 28.7.2006, Rep.n.96902/24430, registrato a Reggio Emilia il 4.8.2006 al n.12999, ivi trascritto il 4.8.2006 ai n.ri 26743/15194;

- l’erigendo complesso edilizio non è ancora stato censito al catasto fabbricati, essendo ancora da realizzarsi;

- con la sopra citata istanza di rilascio del P.d.C. 2022/126790 il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Reggio Emilia istanza al fine di esercitare la facoltà, prevista ai punti 2. e 3. della parte dispositiva della già citata deliberazione consiliare n.19419/175 del 22 ottobre 2012 e con le modalità previste nell’allegato “A” al medesimo atto, di **monetizzare la quota relativa agli alloggi destinati all’affitto convenzionato** secondo i parametri vigenti;

- il complesso edilizio a uso di civile abitazione, che sarà realizzato dal Soggetto Attuatore sull’area censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al fg. 210, particella 1473-parte<sup>1</sup>, ricadente all’interno del Piano Particolareggiato in oggetto, risulta composto da n. 4 alloggi e n. 4 autorimesse e/o posti auto di pertinenza e sviluppato su n. 2 piani, compreso il piano terra, di cui 1 alloggio (n°1) ed 1 autorimessa in regime di edilizia libera e 3 alloggi (n° 2,3,4) e 3 autorimesse in regime di edilizia convenzionata;

- nel loro complesso le unità immobiliari n° 2, 3, 4 oggetto della presente convenzione, presentano ai sensi del DM 801/1977 una superficie utile (SU) cadauna di mq. 81,1 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 83,3, per una superficie complessiva pari a mq. 131,08/cadauna, per complessivi 243,3 mq di superficie utile, 249,90 mq di superficie non residenziale e una superficie complessiva totale pari a 393,24 mq, corrispondente e nei limiti della superficie utile di PRG’99 pari a 270 mq come dalle citate Convenzioni stipulate a ministero notaio Gino Baja Guarienti, in data 16.9.2014 e in data 23.2.2022;

- in data 14.9.2022, con comunicazione via pec P.G. n. 2022/0213312 il Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare tramite ACER - Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Reggio Emilia ha comunicato al soggetto attuatore i prezzi massimi di vendita degli alloggi oggetto della presente convenzione, a seguito di parere positivo, espresso dall’Ing. Ercole Finocchietti tecnico incaricato da ACER-Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Reggio Emilia, in merito alla rispondenza dei dati di cui alla tabella-allegato A.

**Dato atto che** la tabella Allegato A così validata è stata confrontata con le risultanze dello studio condotto dal Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio (cfr. referto dell’ 11.11.2022, in atti al P.G. n. 260173), in merito ai valori di mercato per compravendita di immobili situati in aree limitrofe all’area interessata e sulla base degli ultimi dati disponibili forniti sia dall’Osservatorio Immobiliare FIAIP che dall’Agenzia del Territorio, per verificare che il valore di vendita convenzionato sia inferiore di una percentuale minima del 15% rispetto al valore risultante dall’analisi svolta. Poiché il prezzo di vendita convenzionato è superiore al valore risultante da tale analisi, il prezzo massimo di cessione deve corrispondere a tale valore, che risulta pari a **€ 2.380,00 al mq di superficie commerciale/catastale** (prezzo medio di vendita ritenuto congruo al mq. di Superficie Commerciale Catastale).

#### **Considerato che:**

- con pec P.G. n. 17949 del 18.1.2023 EDILGRISENDI S.p.A. ha chiesto che l’analisi dei valori di mercato per compravendita di immobili situati in aree limitrofe all’area interessata riguardasse anche le compravendite avvenute nell’anno 2021;

<sup>1</sup> Ora particella 1515 (a seguito di frazionamento prot. 2023/2526 del 16.1.2023).

- il competente Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio con pec P.G. n. 44013 del 13.2.2023 ha confermato il prezzo di € 2.800,00 al mq di superficie commerciale catastale quale valore medio di mercato degli immobili nuovi, per la tipologia costruttiva, il livello di finiture e la zona d'ubicazione dell'intervento in oggetto, richiamando, per la determinazione del prezzo massimo di cessione da indicare nell'atto di convenzionamento, quanto già espresso e calcolato con precedente referto P.G. n. 260173/2022;
- con pec P.G. n. 86629 del 30.3.2023 EDILGRISENDI S.p.A. ha inviato la tabella allegato A, gli elaborati tecnici grafici e il Capitolato di Vendita, revisionati e aggiornati sulle risultanze dell'analisi condotta dal Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio per la validazione di ACER;
- con pec P.G. n. 113624 del 2.5.2023 è stato comunicato al soggetto attuatore la validazione da parte di ACER della **tabella allegato A** e della **tabella tab. 1**, allegati parte integrante della presente convenzione.

**Pertanto**, al fine di dare conclusione all'istruttoria e procedere al rilascio del Permesso di Costruire, le parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1 – CONFERMA DELLE PREMESSE**

1. Le premesse di cui al provvedimento dirigenziale RUAD n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, allegato sub \_ in sede di stipula, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### **ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dell'intervento edilizio residenziale, di cui all'istanza, acquisita in atti dal Servizio Sportello Attività produttive e Edilizia del Comune di Reggio Emilia al P.G. n. 126790 del 20.5.2022, con la quale la Società EDILGRISENDI SPA ha presentato richiesta di Permesso di Costruire (P.d.C.).
2. La presente convenzione, considerata la richiesta di monetizzazione della quota del 30% destinata all'affitto a canone calmierato, regola la vendita convenzionata di n. 3 (tre) unità immobiliari, di cui n. 3 (tre) alloggi e n. 3 (tre) autorimesse e servizi, facenti parte dell'edificio da realizzare in via Dimitrov, ricadente all'interno del Piano Particolareggiato Ta-46 in argomento.
3. Le 3 (tre) unità immobiliari destinate alla vendita convenzionata identificate n° 2,3,4 presentano: ai sensi del DM 801/1977 una **superficie utile (SU) cadauna di mq. 81,10** (ottantuno virgola dieci) e una **superficie non residenziale (SNR) di mq. 83,30** (ottantatre virgola trenta), per una **superficie complessiva (Sc=Su+60%Snr) pari a mq. 131,08/cadauna** (centotrentuno virgola zerootto), per complessivi **243,30 mq** (duecentoquarantatre virgola trenta) di superficie utile, **249,90 mq** (duecentoquarantanove virgola novanta) di superficie non residenziale e una superficie complessiva totale pari a **393,24 mq** (trecentonovantatre virgola ventiquattro), le cui caratteristiche risultano riportate in dettaglio negli elaborati di progetto presentati ai fini del rilascio del Permesso di Costruire nelle Tavole depositate (in particolare nelle Tavole n. 5 e 6) e negli elaborati Tabella allegata alla presente sotto la lettera "A" e Tab.1 allegata alla presente come "Tabella 1".
4. Dette porzioni immobiliari fanno parte del complesso descritto in premessa, sito in Comune di Reggio Emilia, nel **Lotto 5 del PUA Ta-46** senza numero civico, nel fabbricato da costruire, sul terreno censito al foglio al **fg. 210**, particella **1515** (a seguito di frazionamento prot. 2023/2526 del 16.1.2023) e risultano meglio individuate nelle planimetrie degli elaborati del progetto presentato.
5. A seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19.11.2015 con PG. n. 55969 del 23.11.2015, e successivo addendum 2021, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore

dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del soggetto attuatore del Permesso di Costruire, e/o suoi aventi causa, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/i soggetto/i destinatario/i dell'interdittiva prefettizia stessa.

6. Il soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data \_\_\_\_\_ e trascritta in data \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 codice civile, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.
7. Gli aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto attuatore firmatario della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di quest'ultimo anche in riferimento alle verifiche antimafia.
8. Qualora il Comune verifichi la sussistenza di una o più cause che danno luogo alla comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del/dei promittente/i acquirente/i, comunica al soggetto attuatore che qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.
9. Relativamente alle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico/cessione gratuita al Comune, il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si obbligano a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di trasferimento della stesse a favore del Comune. Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

### **ART. 3 – MONETIZZAZIONE DI QUOTA PARTE DELLA SUPERFICIE UTILE DESTINATA A E.R.S.**

1. Gli alloggi e le relative pertinenze, come precedentemente identificati, sono destinati alla vendita convenzionata, in quanto il Soggetto Attuatore con riferimento all'alloggio n°4 ha inteso fruire della facoltà prevista per i PUA o PPC, dove è prevista la realizzazione di alloggi E.R.S. per una Superficie Utile (Su) inferiore o pari ai 500 (cinquecento) mq, di monetizzare la quota relativa destinata all'affitto convenzionato secondo i parametri vigenti.
2. Il Soggetto Attuatore intende monetizzare la quota relativa all'alloggio destinato all'affitto convenzionato per destinarlo alla vendita convenzionata, individuato negli elaborati di progetto come alloggio n° "4", per un costo di € 250/mq. di Su, mediante la corresponsione al Comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, della corrispondente somma di €. 20.275,00 (Euro ventimiladuecentosettantacinque//00) così calcolata: mq. 243,30 di SU totale in progetto **x 30% quota affitto = mq. 72,99 SU arrotondata a 81,10 mq su alloggio n° 4 x 250,00 €/mq. di SU = €.** **20.275,00**, da corrispondersi contestualmente alla stipula della presente convenzione.
3. Tale importo risulta versato presso la Tesoreria comunale in data.....mediante bonifico sul c/c n....., C.R.O. n.....

### **ART. 4 – DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi viene riferito alla superficie complessiva **Sc di mq. 131,10 per ogni alloggio per complessivi mq 393,30 di Sc (superficie utile (SU) cadauna di mq. 81,10)**, determinata, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, 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. 801/1977, come di seguito riportati:

*“ Art. 2. Superficie complessiva (Sc)*

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

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

1. *Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.”*
3. Il prezzo massimo complessivo di cessione, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, viene stabilito dal soggetto attuatore in complessivi € 1.392.779,09 pari a € 464.259,70 per ogni alloggio (come da Tabella - Allegato A). Pertanto, il prezzo medio di cessione degli alloggi risulta essere di €. 3.541,80 al mq. di Sc. (mq. 131,10/alloggio);
4. Tale prezzo è ricavato in base a:
  - a) € 193.400,00 quale costo dell'area computata in misura non superiore al 20% del costo di costruzione come definito al successivo punto b);
  - b) € 967.000,00 quale costo di costruzione inteso come costo effettivo dell'intervento risultante dal computo metrico estimativo asseverato da un tecnico, prescrivendone la redazione sulla base del listino prezzi unitari della C.C.I.A.A. di Reggio Emilia;
  - c) € 26.940,60 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 € 12.038,48 (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 successivi appositi provvedimenti del Consiglio Comunale);
  - e) spese generali determinate in € 193.400,00, fra cui spese tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari ecc., non superiori al 20% del costo di costruzione determinato in base al computo metrico asseverato.
5. Il prezzo, derivante dal calcolo definito al comma 4, è stato confrontato con le risultanze dello studio condotto dal Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio (cfr. referto dell' 11.11.2022, in atti al PG n. 260173), in merito ai valori di mercato per compravendita di immobili situati in aree limitrofe all'area interessata e sulla base degli ultimi dati disponibili forniti sia dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP che dall'Agenzia del Territorio, per

verificare che il valore di vendita convenzionato sia inferiore di una percentuale minima del 15% rispetto al valore risultante dall'analisi svolta: il prezzo medio di vendita ritenuto congruo è € 2.380,00 al mq di superficie commerciale/catastale. Poiché il prezzo di vendita convenzionato, derivante dal calcolo definito al presente comma, è superiore al valore risultante dall'analisi di cui al comma 4, il prezzo massimo di cessione deve corrispondere a tale valore che risulta pari a € 2.868,78 al mq di Superficie Complessiva (SC) da convenzionare. Con successiva pec 44013/2023 il servizio Patrimonio conferma il prezzo di € 2.800,00 al mq di superficie commerciale catastale quale valore medio di mercato degli immobili nuovi, per la tipologia costruttiva, il livello di finiture e la zona d'ubicazione dell'intervento in oggetto, e richiama il prezzo massimo di cessione da indicare nell'atto di convenzionamento di **€ 2.380,00 al mq di superficie commerciale/catastale**.

6. Il prezzo massimo complessivo di cessione, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è stato pertanto aggiornato dal soggetto attuatore in complessivi € 1.169.479,09 pari a € 389.826,40 per ogni alloggio (come da Tabella - Allegato A revisionata). Pertanto, il prezzo medio di cessione degli alloggi risulta essere di €. 2.973,96 al mq. di Sc. (mq. 131,10/alloggio);
7. Tale prezzo è ricavato in base a:
  - a) **€ 161.500,00** quale costo dell'area computata in misura non superiore al 20% del costo di costruzione come definito al successivo punto b);
  - b) **€ 807.500,00** quale costo di costruzione inteso come costo effettivo dell'intervento risultante dal computo metrico estimativo asseverato da un tecnico, prescrivendone la redazione sulla base del listino prezzi unitari della C.C.I.A.A. di Reggio Emilia;
  - c) **€ 26.940,60** 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 **€ 12.038,48** (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 successivi appositi provvedimenti del Consiglio Comunale);
  - e) spese generali determinate in **€ 161.500,00**, fra cui spese tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari ecc., non superiori al 20% del costo di costruzione determinato in base al computo metrico asseverato.
8. I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle relative pertinenze definiti dalla Superficie complessiva Sc, calcolata come da D.M. 801/1977, sono riportati nelle Tabelle - Allegato "A", che riporta per ogni unità immobiliare il prezzo iniziale di vendita, e "Tabella 1", come revisionate a marzo 2023 e validate da ACER, e parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
9. 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 Tabella - Allegato "A" alla 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, in cui verranno riportate le superfici reali degli immobili e i prezzi di vendita convenzionata indicati nella medesima. Il nuovo allegato, firmato dalla Società "EDILGRISENDI S.p.A." Soggetto Attuatore dell'intervento, e dal progettista, deve essere vistato dal competente Servizio tecnico comunale.
10. Per la vendita degli alloggi e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza non dovrà essere pattuito un prezzo superiore a quello determinato con la presente convenzione al comma 5 del presente art. 4. Inoltre dovrà essere consegnata copia del rogito di compravendita, regolarmente registrato, ad ACER, in virtù della convenzione di cui alla deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100/2019, entro 90 giorni dalla sua stipula.

11. Nel caso in cui l'intervento oggetto della presente convenzione sia beneficiario di un finanziamento pubblico, le relative prescrizioni prevalgono qualora non determinino un aumento del prezzo di cessione superiore al 5% (cinque per cento) rispetto agli importi definiti nella Tabella - Allegato "A". I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle relative pertinenze definiti dalla Superficie complessiva Sc, calcolata come da D.M. 801/1977, sono riportati nella Tabella - Allegato "A", parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che riporta per ogni unità immobiliare il prezzo iniziale di vendita.
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 Tabella - Allegato "A", fermo restando il numero di alloggi convenzionati e la loro superficie commerciale totale. A fine lavori è fatto obbligo al Soggetto Attuatore di consegnare la tabella definitiva, in cui verranno riportate le superfici reali degli immobili e i prezzi di vendita convenzionata indicati nella medesima. Il nuovo allegato, firmato dalla Società "EDILGRISENDI S.p.A." Soggetto Attuatore dell'intervento, e dal progettista, deve essere vistato dal competente Servizio tecnico comunale.

#### **ART. 5 – REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazione sulla base dei seguenti criteri:
  - a) aggiornamento del prezzo di cessione dell'alloggio, al momento della stipula dell'atto di compravendita, ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione rilevato a far decorrenza 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. 457/1978, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto a).

#### **ART. 6 – DESTINATARI DEI CONTRATTI DI VENDITA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

1. I Soggetti Attuatori e i loro aventi causa realizzeranno alloggi da destinare alla vendita a prezzo convenzionato a soggetti individuati dalla proprietà stessa, aventi i requisiti di cui all'art. 7, che segue, previa verifica dei medesimi da parte degli uffici di ACER, a seguito di convenzione di cui alla citata deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100/2019.

#### **ART. 7 – REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI/ASSEGNATARI**

1. Gli acquirenti/assegnatari degli alloggi devono essere persone fisiche in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:
  - a) cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Il requisito si considera soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato, purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o sia regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40, comma 6, del D. Lgs. 27.05.1998, n. 286, e successive modificazioni e integrazioni;
  - b) residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune di Reggio Emilia o nei comuni contermini. Il richiedente deve essere già residente a Reggio Emilia o nei comuni contermini al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita o avere attività lavorativa o di studio prevalente a Reggio Emilia o nei comuni contermini. Il requisito dell'attività

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

- c) qualora il nucleo familiare sia composto da cittadini comunitari o extracomunitari è richiesta la residenza in un comune del territorio nazionale per tutti i componenti del nucleo familiare del richiedente;
- d) non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio nel Comune di Reggio Emilia o in comuni contermini. Tale requisito dovrà essere posseduto al momento del rogito di compravendita.

Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in una soltanto delle seguenti situazioni:

- sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare e da tali terzi occupato (l'occupazione deve risultare dal certificato di residenza);
  - sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali su di esso sono attribuiti ad altri soggetti;
  - sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del soggetto interessato, che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione e abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
  - sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie utile almeno pari a 30 mq., con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due. La superficie utile (calpestabile) deve essere calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni e si arrotonda al metro quadro superiore;
- e) il nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario deve avere un reddito convenzionale non superiore a € 60.556,25, pari al 25% in più rispetto al limite di reddito fissato per l'acquisto in proprietà dalla Regione Emilia Romagna con determinazione dirigenziale n. 25432 del 29.12.2022. Tale limite sarà aggiornato con determinazione biennale del competente Servizio della Regione Emilia Romagna. Per la determinazione del reddito convenzionale, le componenti del reddito familiare fiscalmente imponibile derivante da pensione o lavoro dipendente concorrono nella misura del 60% del loro ammontare. Ai fini della determinazione del reddito convenzionale si detrae l'importo di euro 2.000,00 per il primo figlio fiscalmente a carico. Per i figli fiscalmente a carico successivi al primo, tale importo si accresce secondo una progressione aritmetica in ragione di euro 500,00 al crescere di ogni termine della stessa (esempio 1° figlio euro 2.000,00, 2° figlio euro 2.500,00, 3° figlio euro 3.000,00, ecc...). Per figlio a carico si intende il figlio di minore età ovvero di maggiore età convivente che non ha percepito redditi o che ha percepito redditi non superiori al limite fissato dal D.P.R. 917/1986 e successive modificazioni. Per la determinazione del reddito convenzionale si considera il reddito dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare prima della data di riferimento per l'accertamento dei

requisiti soggettivi. I redditi dichiarati devono essere, per ciascun componente, relativi allo stesso anno;

f) il nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario non deve aver usufruito di contributi pubblici per l'acquisto o il recupero di una abitazione, in qualunque forma concessi e ancora utilizzabili, fatti salvi i casi in cui siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dall'assegnazione del contributo o dall'acquisto dell'immobile oggetto del medesimo;

2. Ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi, per nucleo familiare si intende:

- l'acquirente/assegnatario, il coniuge non legalmente ed effettivamente separato, sia in regime di comunione che di separazione dei beni, ovvero il convivente *more-uxorio*, i figli minori e i figli maggiorenni a carico a norma di legge;
- l'acquirente/assegnatario e altre persone legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado, cointestatari dei contratti di proprietà;
- l'acquirente/assegnatario: celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a;
- l'acquirente/assegnatario e il futuro coniuge/convivente. Ne caso di nubendi o di coppie intenzionate a convivere *more-uxorio*, non si considerano i nuclei familiari di provenienza.

#### **ART. 8 – ACCERTAMENTO DEI REQUISITI**

1. L'accertamento dei requisiti soggettivi è effettuato dal Comune 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 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 ad ACER, ai sensi del DPR 445/2000 e successive modificazioni e integrazioni. Tale dichiarazione dovrà essere allegata al preliminare di compravendita che, entro 30 giorni dalla registrazione, dovrà essere consegnato 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 interessato deve stabilire la propria residenza anagrafica nell'alloggio entro 120 giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà.
2. Entro 12 mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita o assegnazione in proprietà i nubendi devono contrarre matrimonio; entro lo stesso termine devono costituire nucleo, con residenza nell'alloggio, anche le coppie intenzionate a convivere *more uxorio*.
3. Nel caso di acquisto o assegnazione in proprietà dell'alloggio da parte di due o più componenti il nucleo familiare, ognuno di essi deve acquisire la titolarità di una quota dell'alloggio di almeno il 10%. Tale vincolo non si applica nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni.
4. Il nucleo si impegna a non alienare e a non locare l'alloggio per cinque anni dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà.
5. Qualora nei primi cinque anni, decorrenti dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà, insorgano gravi, sopravvenuti e documentati motivi, così come definiti dal successivo paragrafo 7, potrà essere richiesta all'Ufficio comunale competente l'autorizzazione alla alienazione o alla locazione dell'alloggio.
6. Per quanto concerne la definizione di quinquennio si fa riferimento:

- a) per gli alloggi realizzati da imprese di costruzione e loro consorzi, alla data del rogito notarile oppure di registrazione in caso di scrittura privata autenticata, oppure al pagamento, regolarmente certificato, delle rate di mutuo per un quinquennio;
  - b) per gli assegnatari di alloggi realizzati o recuperati da Cooperative di abitazione o consorzi, alla data della delibera di assegnazione degli alloggi adottata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa stessa;
  - c) per gli assegnatari di alloggi realizzati o recuperati da Cooperative a proprietà indivisa, alla data della delibera di assegnazione in uso e godimento o alla data del bando interno. Nel caso di alloggi recuperati che rimangono assegnati agli stessi soci, si prescinde dall'accertamento dei requisiti soggettivi. In questo caso la Cooperativa è tenuta ad attestare che la delibera di assegnazione in uso degli alloggi è stata adottata dal Consiglio di Amministrazione in data antecedente al recupero dell'immobile.
7. Per “gravi e sopravvenuti motivi” si intendono i seguenti casi:
- a) trasferimento della residenza per motivi di lavoro, collocamento a riposo o per assistere familiari anziani o gravemente ammalati con legami di parentela o di affinità entro il 2° grado. Il trasferimento della residenza, che rileva solo ove il Comune di destinazione disti almeno 45 km. dal Comune di Reggio, nella prima ipotesi va documentato con dichiarazione del datore di lavoro e, nell'altra, con certificazione medica rilasciata da Azienda Unità Sanitaria Locale o da altra struttura sanitaria pubblica;
  - b) presenza nell'alloggio, o nelle parti comuni, di barriere architettoniche che rendono impossibile o comunque assai disagiata l'uso dello stesso a uno o più dei componenti il nucleo familiare. Le ragioni di salute che, per la presenza delle suddette barriere, impediscono o rendono assai disagiata la fruizione dell'alloggio devono essere documentate da certificazione sanitaria rilasciata da una Unità Sanitaria Locale o da altra struttura pubblica;
  - c) motivi di salute di un componente del nucleo familiare tali per cui l'alloggio debba ritenersi inadatto alla patologia certificata dal medico;
  - d) necessità di dare o ricevere assistenza sanitaria per aggravamento o sopravvenuti problemi di salute;
  - e) insorgere di una situazione di difficoltà economica. Si considera tale una riduzione del reddito familiare derivante esclusivamente dal lavoro dipendente di misura superiore al 30% o una incidenza della rata di mutuo di misura superiore al 30% del reddito familiare posseduto al momento della presentazione della richiesta. Ai fini della valutazione dell'esistenza della situazione di difficoltà economica si considera il reddito imponibile fiscale, quale risulta dalle dichiarazioni dei redditi o da altra idonea documentazione;
  - f) perdita del posto di lavoro del proprietario/comproprietario dell'alloggio. La situazione di disoccupazione deve essere presente per almeno i 12 mesi precedenti la data della richiesta di alienazione;
  - g) sopraggiunta inadeguatezza dell'alloggio per variazione del nucleo familiare successiva all'acquisizione dell'alloggio. L'inadeguatezza è riscontrata con riferimento allo stato di famiglia. L'alloggio si considera adeguato se ha una superficie utile pari ad almeno 30 mq., con ulteriori 15 mq. per ogni componente del nucleo familiare oltre i primi due;
  - h) ripartizione del ricavato dell'alienazione tra coniugi per i quali è stato sottoscritto ed omologato verbale di separazione consensuale o pronunciata sentenza di separazione giudiziale dal Tribunale;
  - i) cessazione del rapporto di convivenza tra cointestatari dell'alloggio documentato con il certificato di residenza di almeno uno degli intestatari, dal quale risulti il trasferimento della sua residenza, da almeno un anno, in un alloggio diverso da quello per il quale si chiede

l'autorizzazione alla alienazione;

- j) successione ereditaria (alienazione tra coeredi o tra questi e terzi estranei all'eredità);
  - k) trasferimento in Comune differente dal Comune di Reggio Emilia e Comuni contermini per la ricongiunzione del nucleo familiare per variazione della composizione successiva all'acquisto.
8. Decorso il quinquennio dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà, gli alloggi possono essere alienati o locati.
  9. Gli atti di compravendita/assegnazione in proprietà dovranno riportare espressamente i predetti vincoli.
  10. A seguito della stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà dei singoli alloggi, deve essere trasmessa copia dello stesso agli uffici di ACER, in ottemperanza alla convenzione approvata con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100/2019.

#### **ART. 10 – MODALITÀ DI LOCAZIONE**

1. I proprietari degli alloggi, per tutta la durata stabilita dalla presente convenzione (10 anni, decorrenti dalla In cui è stata presentata la relativa Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità – SCCEA – cfr. successivo art. 20) 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 (delibera Consiglio comunale n. 7536/100 del 20.4.2009). I proprietari potranno scegliere liberamente i conduttori tra i nominativi inseriti nell'elenco, senza dover rispettare alcun ordine prestabilito.

#### **ART. 11 – CONTRATTI DI LOCAZIONE A TERMINE**

1. I contratti di locazione a termine devono:
  - a) avere, per quanto non in contrasto con la presente convenzione, i contenuti del contratto-tipo approvato con l'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia;
  - b) richiamare espressamente la presente convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia;
  - c) riportare espressamente la seguente clausola: *"L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare"*;
  - d) riportare espressamente la clausola che vieta al conduttore di concedere in sublocazione l'alloggio locato, pena la risoluzione di diritto del contratto. Detta clausola deve essere approvata per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile;
  - e) prevedere, in caso di inosservanza del divieto di sublocazione di cui al precedente punto c), la risoluzione del contratto di locazione, inviando comunicazione al conduttore inadempiente e, per conoscenza, ad ACER, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ritorno;
  - f) prevedere e specificatamente disciplinare i casi di recesso o morosità del conduttore in conformità a quanto previsto dall'Accordo Territoriale.
2. Entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, il proprietario dovrà consegnare copia del medesimo, regolarmente registrato, ad ACER e/o ente gestore. In caso di recesso dal contratto d'affitto e di nuova locazione, il proprietario, oltre a darne immediata comunicazione ad ACER e/o Ente gestore, dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui al precedente comma 1 e non potrà esigere un canone di locazione superiore a quello fissato all'art. 12.

#### **ART. 12 – CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E REVISIONE PERIODICA**

1. Nei casi in cui gli alloggi vengano locati, il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e della relativa pertinenza sarà calcolato secondo le modalità stabilite dall'ultimo Accordo Territoriale stipulato per il Comune di Reggio Emilia in data 4.2.2020 (P.G n. 2020/27366 del 05/02/2020 e P.G.2020/0049182 del 03.03.2020) 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.
2. Ogni anno, a partire dalla stipula del contratto di locazione, si procede automaticamente all'aggiornamento del canone di locazione con adeguamenti pari al 75% della variazione, accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.
3. Qualora gli alloggi siano arredati in ogni loro vano abitabile potranno avere un incremento del canone di locazione fino alla misura massima del 20% con le specificazioni di cui all'Accordo Territoriale del Comune di Reggio Emilia.
4. Il suddetto canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.
5. Le spese condominiali aggiuntive dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.
6. Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

#### **ART. 13 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

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

#### **ART. 14 – 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, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16, ultimo comma, e dall'art. 43 della legge n. 457/1978, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.
2. Il numero del totale degli alloggi convenzionati oggetto del permesso di costruire è indicato negli elaborati di progetto. Le caratteristiche tipologiche, qualitative e costruttive degli alloggi convenzionati dovranno garantire i medesimi requisiti previsti nel restante intervento ed essere conformi alla normativa urbanistica e al Regolamento Edilizio.

#### **ART. 15 – VENDITA DELL'AREA O DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

1. L'area o l'intervento edilizio potranno essere compravenduti dopo la firma della presente convenzione, fermo restando i seguenti obblighi:
  - il contratto di compravendita dovrà richiamare espressamente la presente convenzione e prevedere il trasferimento degli obblighi al soggetto acquirente;
  - copia del contratto di compravendita, con gli estremi di registrazione e trascrizione, dovrà essere consegnata al competente servizio comunale tramite ACER, in ottemperanza alla

convenzione approvata con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100/2019, entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso;

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

#### **ART. 16 – 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 su richiesta del soggetto attuatore.

#### **ART. 17 – 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 ai Soggetti Attuatori qualsiasi documentazione eventualmente occorrente.

#### **ART. 18 – SANZIONI**

1. Nel corso del periodo di validità della presente convenzione, ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione sia dei prezzi di cessione, di cui al precedente art. 4, che dei canoni di locazione, di cui al precedente art. 12, è nulla per la parte di prezzo o di canone 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 e fissato in €/mq **€ 2.380,00 al mq.** di Superficie Commerciale Catastale, 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 dal presente articolo, il Comune potrà procedere al recupero coattivo delle somme dovute dal proprietario.
4. Il Soggetto Attuatore ritiene legittime e congrue le sanzioni per le cause innanzi descritte.

## **ART. 19 – 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. 20 – DURATA DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 47.04.01 delle N.T.A. del P.R.G. 2001, vincola la Società "EDILGRISENDI SPA", Soggetto Attuatore, 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 art. 10, la durata della presente convenzione è di 10 anni, decorrenti dalla data di presentazione, allo sportello unico per l'edilizia, della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità – SCCEA degli alloggi.

## **ART. 21 – RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE**

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 esito 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 dei Soggetti Attuatori;
  - e) presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo da parte dei Soggetti Attuatori;
  - 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 dei Soggetti Attuatori;
  - g) trasformazione dei Soggetti Attuatori e qualsiasi modifica statutaria, che importi o sia suscettibile di importare una concreta diminuzione della capacità e della responsabilità dei Soggetti 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;
  - j) qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del soggetto attuatore del Permesso di Costruire, e/o suoi aventi causa: la presente convenzione verrà risolta di diritto immediatamente ed automaticamente, nei confronti del/i soggetto/i destinatario/i dell'interdittiva prefettizia stessa<sup>2</sup>.
1. La risoluzione opererà di diritto dopo che il Comune avrà segnalato l'inadempimento ai Soggetti Attuatori, a mezzo lettera raccomandata A.R. o a mezzo 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.

---

<sup>2</sup> V. addendum 2021 prot. Legalità 2015 e riferimento a Capo II Titolo IV L.R. 24/2017.

2. Il Soggetto Attuatore ritiene legittima e congrua la risoluzione della convenzione per le cause innanzi descritte.
3. 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. 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 contratti di locazione e i rogiti di compravendita dovranno essere registrati ai sensi del D.P.R. 131/1986 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.

#### **ART. 24 – SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI**

Le parti sottoscriventi 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 della protezione dei dati personali del Comune di Reggio Emilia ha sede a Reggio Emilia, Piazza Prampolini n°1, cap 42121, Tel. 0522/456111, indirizzo mail: [dpo@comune.re.it](mailto:dpo@comune.re.it). La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.

Il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 codice civile, le clausole contenute negli artt. 6, 10, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 della presente convenzione.