

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI 14 ALLOGGI ERS DA DESTINARE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA PER LA VENDITA NEL COMPARTO B DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO POSTO IN LOCALITA' CANALI, VIA SAN MARCO

Il giorno _____ del mese di _____ 2025 _____, in dell'anno Reggio Emilia, sono presentii:

- Dott. _____, 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./Iva 00239240351, richiedente il permesso di costruire / proprietario, di seguito indicato come Soggetto Attuatore;

e

- Arch. Elisa Iori, che interviene al presente atto esclusivamente in qualità di dirigente competente del servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, 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 sindacale P.G. n. 28555 del 31.01.2025 che si allega in copia conforme sotto la lettera "A", di seguito indicato come Comune;

Premesso che:

- con provvedimento dirigenziale RUAD n.1965 del 05.12.2018 è stato approvato il progetto planivolumetrico convenzionato relativo agli ambiti di delocalizzazioni nn.87-88-89 suddiviso in due comparti (A e B) e in data 07.12.2018 è stata stipulata, con atto pubblico notaio Dott.Giovanni Aricò (rep. 58226 racc. 13095), registrata a Reggio Emilia in data 19/12/2018 al n.19127 ed ivi trascritta in data 20.12.2018 ai nn.27528/18906, tra il Comune e il soggetto attuatore Immobiliare San Marco s.r.l. la relativa convenzione urbanistica attuativa;
- all'interno del comparto B, avente una superficie fondiaria di mq. 4.288 e una superficie utile di mq.1.286,40 era ricompresa un'area di proprietà comunale censita al foglio 236 mappale 1400 da destinare all'ERS;
- il comparto B ha poi formato oggetto di atto di accordo integrativo redatto ai sensi degli articoli 11 della L. n.241/1990 e 61 della L.R. n.24/2017, il cui schema è stato approvato dalla Giunta Comunale ID.n.11/2022, da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia, Immobiliare Scudo di Francia s.r.l., Edilgrisendi S.p.A., nonché altri soggetti privati;

- tale atto di accordo è stato stipulato in data 12.04.2022 con atto Notaio dr. E. Bigi (rep.121803, racc.43054 registrato a RE il 21.04.2022 al n. 6317 ed ivi trascritto in data 26.04.2022 ai n.9379/6708) e prevede una serie di reciproci obblighi e previsioni urbanistiche tra cui, in particolare, la permuta di un'area di proprietà del gruppo Grisendi posta in Via Piaggia con la proprietà comunale di Vi San Marco di cui al foglio 236 mappale 1400 e facente parte del sub comparto B del PPC 2018;
- in data 05.07.2024 è stato di conseguenza stipulata con atto Notaio E. Bigi la permuta tra il Comune di Reggio Emilia e la società e "EDILGRISENDI S.p.A." dell' area di terreno sita in Reggio nell'Emilia, via Carlo Piaggia, censita al catasto terreni al Foglio 176, particella 310- 311 e al Catasto Fabbricati Foglio 176, Particella 310 Sub 1 e Particella 311 sub 1, con l'area di proprietà comunale posta in località Canali, via San Marco, censita al catasto del Comune di Reggio Emilia al Foglio 236 particella 1400;
- il punto VI.11 dell'Atto Integrativo di accordo, prevede che il Soggetto Attuatore si impegni a *"realizzare sull'Immobilie San Marco e a mettere in vendita, entro termini concordati, alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, sottoscrivendo e dando integrale applicazione alla Convenzione per l'attuazione di "ERS" il cui schema è stato deliberato dal Consiglio Comunale con atto n.175 I.D. n. 19419 P.G. in data 22 ottobre 2012;*
- il punto 3.4 stabilisce che *"per il lotto sito in Comune di Reggio Emilia, località Canali censito al foglio 236 particella 1400: (i) conferma della destinazione del lotto alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), per una Su pari a 1.286 (milleduecentottantasei) mq.; (ii) previsione della destinazione della totalità (100%) della Su alla vendita convenzionata; (iii) in deroga alla previsione dell'articolo 3.2 degli "Indirizzi Disciplinari", i requisiti dei destinatari, le caratteristiche degli alloggi e i prezzi di vendita saranno quelli definiti dalla Convenzione tipo approvata con deliberazione n. 175 I.D. n.19419 P.G. in data 22 ottobre 2012 dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia e non quelli della convenzione da approvarsi ai sensi del medesimo articolo 3.2.";*
- in data 18.04.2025, con istanza acquisita in atti al n.105235 di P.G., la Società EDILGRISENDI S.P.A., ai sensi degli articoli 17 e 18 della L.R. n. 15/2013, ha dunque chiesto al Comune di Reggio Emilia il permesso di costruire relativo al complesso edilizio a uso residenziale, sito in Via San Marco sull'area censita al N.C.E.U. al fg. 236, mapp. 1400, come da estratto di mappa e planimetria di progetto;
- la richiesta di permesso di costruire è stata redatta nel rispetto di quanto previsto dagli artt.17 e 18 della L.R.15/2013 e delle previsioni di cui agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti al momento dell'approvazione del PPC del 2018 ;
- l'erigendo complesso non è ancora stato censito al catasto fabbricati, essendo ancora da realizzarsi, e l'area su cui esso insiste non è stata fatta ancora oggetto di denuncia di cambiamento (tipo mappale);
- 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. 236 , mapp. 1400, risulta composto da n.14 alloggi e n. 14 autorimesse e 7 posti auto scoperti di pertinenza e sviluppato su n.1 piano, oltre al piano terra, con relative aree esterne condominiali;

- il numero totale degli alloggi e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza, indicato al comma precedente, è da destinare totalmente alla vendita convenzionata come risulta dalla tavola 8 allegata all'istanza di PDC PG.n. 105235/2025;
- nel loro complesso le unità immobiliari, oggetto della presente convenzione, presentano una superficie utile (SU) di mq. 1.213,80_e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 1.045,90, per una superficie complessiva pari a mq. 1.841,34;
- dovendo procedere al rilascio del suddetto permesso di costruire, le parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione degli interventi edilizi residenziali da realizzarsi sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia, al foglio 236, col mappale numero 1400 di mq.4.288 conformemente alla normativa urbanistica ed edilizia vigente e al permesso di costruire, di cui alla richiesta PG. n. 105235 del 18.04.2025 e successive eventuali varianti.
2. La presente convenzione è articolata in un'unica parte riferita alla regolamentazione della vendita convenzionata di n. 28 unità immobiliari, di cui n. 14_alloggi e n. 14 autorimesse e n. 7 posti auto scoperti di pertinenza, facenti parte del progetto planivolumetrico convenzionato approvato con provvedimento dirigenziale RUAD N. 1965 del 05.12.2018.

ART. 3 - OGGETTO

1. La presente convenzione regola le modalità di vendita a prezzi convenzionati degli alloggi da realizzarsi in Via san Marco, loc. Canali e previsti dall'atto di accordo integrativo stipulato in data 12.04.2022 con atto Notaio dr. E.Bigi (rep.121803, racc.43054 registrato a RE il 21.04.2022 al n. 6317 ed ivi trascritto in data 26.04.2022 ai n.9379/6708) .
2. Gli alloggi di edilizia residenziale in oggetto saranno esclusivamente quelli realizzati mediante l'utilizzo della superficie utile urbanistica relativa alla quota destinata alla vendita convenzionata, nella misura massima di mq. 1.213,80 di superficie utile facente parte del progetto planivolumetrico convenzionato approvato con provvedimento dirigenziale RUAD n.1965 del 05.12.2018 e confermata dall'atto di accordo integrativo sopracitato.
3. Le unità immobiliari destinate alla vendita convenzionata presentano una superficie utile (SU) di mq. 1.213,80 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 1.045,90, per una superficie complessiva pari a mq. 1.841,34 e sono costituite, nel loro insieme, da n. 14 alloggi e n. 14 autorimesse e 7 posti auto di pertinenza, le cui caratteristiche risultano riportate in dettaglio negli elaborati di progetto presentati ai fini del rilascio del Permesso di Costruire nella Tavola n 3 e 8. Dette porzioni immobiliari, facenti parte del complesso descritto in premessa, sito in Comune di Reggio Emilia, in via San Marco, Canali, senza numero civico, nel fabbricato da costruire, sul terreno censito al foglio 236, risultano meglio individuate nelle planimetrie degli elaborati del progetto presentato in atti al PG.n.123189/2025 con particolare riferimento alla Tavola 8, e che, firmata dalle parti, qui si allega quale parte integrante e sostanziale.
4. Le parti convengono che l'individuazione delle unità immobiliari, così come riportato al comma precedente, deve intendersi indicativa e pertanto, sulla base delle effettive richieste di mercato,

potrà essere modificata a richiesta del Soggetto Attuatore, fermi restando le loro caratteristiche tecnico- costruttive e tipologiche. A seguito delle eventuali modifiche proposte sarà documentato da apposita nuova tabella complessiva di individuazione degli alloggi per ciascuna destinazione e relativo accatastamento sia in sede di eventuale variante progettuale al Premesso di Costruire, sia a fine lavori che prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità. Il nuovo allegato, firmato dalla ditta titolare dell'intervento e dal progettista, deve essere vistato dal competente servizio tecnico comunale.

ART. 4 - MONETIZZAZIONE DI QUOTA PARTE DELLA SUPERFICIE UTILE DESTINATA A E.R.S.

Ai sensi del punto 3.4 dell'Accordo Integrativo stipulato, non è prevista la quota relativa ad alloggi da destinarsi all'affitto convenzionato, pertanto non è prevista la monetizzazione della quota da destinarsi all'affitto convenzionato.

ART. 5 - DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione viene riferito alla superficie complessiva Sc di mq. 1.841,34, 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. 801/1977, 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 in € 7.044.062,12. Pertanto, il prezzo medio di cessione degli alloggi risulta essere di € **3.826,00** al mq. di Sc.

4. Tale prezzo è ricavato in base a:

- a) € 528,96 quale costo dell'area computata in misura non superiore al 20% del costo di costruzione come definito al successivo punto b);
 - b) € 2.644,81 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) € 90,15 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 € 32,62 (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 € 528,96 = 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 di uno studio condotto dal Servizio Patrimonio e Logistica 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 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.
 6. Qualora il prezzo di vendita convenzionato, derivante dal calcolo definito al comma 4, fosse superiore al valore risultante dall'analisi di cui al comma 5, il prezzo massimo di cessione dovrà corrispondere a tale valore, che risulta pari a € 3.826 al mq di SC..
 7. I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle relative pertinenze definiti dalla Superficie complessiva Sc, calcolata come da D.M. 801/77, sono riportati nell'allegato "A", parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che riporta per ogni unità immobiliare il prezzo iniziale di vendita.
 8. Non è richiesta integrazione della convenzione qualora la superficie commerciale complessiva dell'immobile, determinata alla fine dei lavori, differisca di più o meno il 5% rispetto a quella indicata nella convenzione - 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 ditta EDILGRISENDI S.P.A., Soggetto Attuatore dell'intervento, e dal progettista, deve essere vistato dal competente Servizio tecnico comunale.
 9. Per la vendita degli alloggi e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza non dovrà essere pattuito un prezzo superiore a quello determinato con la presente convenzione. Inoltre dovrà essere consegnata copia del rogito di compravendita, regolarmente registrato, al competente Servizio comunale entro 90 giorni dalla sua stipula.
 10. Nel caso in cui l'intervento oggetto della presente convenzione sia beneficiario di un finanziamento pubblico, le relative prescrizioni prevalgono qualora non determinino un aumento del prezzo di cessione superiore al 5% rispetto agli importi definiti nell'Allegato "A".

ART. 6 - REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazione sulla base dei seguenti criteri:
 - a. aggiornamento del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile

di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (art. 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. 7 - DESTINATARI DEI CONTRATTI DI VENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1. Il Soggetto Attuatore e i suoi aventi causa realizzeranno alloggi da destinare alla vendita a prezzo convenzionato a soggetti individuati dalla proprietà stessa, aventi i requisiti di cui all'art. 8, che segue, previa verifica dei medesimi da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 8 – 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 € 66.775,69 (pari al 25% in più rispetto al limite di reddito fissato per l'acquisto in proprietà dalla Regione Emilia Romagna con determinazione dirigenziale n. .27672/2024 pari a euro €53.420,55 Per la determinazione del reddito convenzionale, le componenti del reddito familiare fiscalmente imponibile derivante da pensione o lavoro dipendente concorrono nella misura del 60% del loro ammontare. Ai fini della determinazione del reddito convenzionale si detrae l'importo di euro 2.000,00 per il primo figlio fiscalmente a carico. Per i figli fiscalmente a carico successivi al primo, tale importo si accresce secondo una progressione aritmetica in ragione di euro 500,00 al crescere di ogni termine della stessa (esempio 1°figlio euro 2.000,00, 2°figlio euro 2. 500,00, 3°figlio euro 3.000,00, ecc...). Per figlio a carico si intende il figlio di minore età ovvero di maggiore età convivente che non ha percepito redditi o che ha percepito redditi non superiori al limite fissato dal D.P.R. 917/86 e successive modificazioni. Per la determinazione del reddito convenzionale si considera il reddito dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare prima della data di riferimento per l'accertamento dei requisiti soggettivi. I redditi dichiarati devono essere, per ciascun componente, relativi allo stesso anno;
- f. il nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario non deve aver usufruito di contributi pubblici per l'acquisto o il recupero di una abitazione, in qualunque forma concessi e ancora utilizzabili, fatti salvi i casi in cui siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dall'assegnazione del contributo o dall'acquisto dell'immobile oggetto del medesimo
2. Ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi, per nucleo familiare si intende:
- l'acquirente/assegnatario, il coniuge non legalmente ed effettivamente separato, sia in regime di comunione che di separazione dei beni, ovvero il convivente *more-uxorio*, i figli minori e i figli maggiorenni a carico a norma di legge;
 - l'acquirente/assegnatario e altre persone legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado, cointestatari dei contratti di proprietà;
 - l'acquirente/assegnatario: celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a;
 - l'acquirente/assegnatario e il futuro coniuge/convivente. Ne caso di nubendi o di coppie intenzionate a convivere *more-uxorio*, non si considerano i nuclei familiari di provenienza.

ART. 9 – ACCERTAMENTO DEI REQUISITI

1. L'accertamento dei requisiti soggettivi è effettuato dal Comune prima della stipula del preliminare di compravendita sulla base di una dichiarazione, redatta esclusivamente sul modello appositamente predisposto, che l'acquirente deve rendere in un unico atto di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà al competente Servizio Comunale, ai sensi del DPR 445/2000 e successive modificazioni e integrazioni. Tale dichiarazione dovrà essere allegata al preliminare di compravendita che, entro 30 giorni dalla

registrazione, dovrà essere consegnato al competente Servizio comunale. Sarà inoltre cura dell'acquirente consegnare al competente Servizio comunale l'atto notarile definitivo di vendita/assegnazione in proprietà.

2. L'Amministrazione Comunale può modificare i requisiti per sopravvenute esigenze dettate da mutate norme di legge. Tali variazioni decorrono dal subentro di 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. 10 – 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 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 inidoneo alla patologia certificata dal medico;
 - d. necessità di dare o ricevere assistenza sanitaria per aggravamento o sopravvenuti problemi di salute;
 - e. insorgere di una situazione di difficoltà economica. Si considera tale una riduzione del reddito familiare derivante esclusivamente dal lavoro dipendente di misura superiore al 30% o una incidenza della rata di mutuo di misura superiore al 30% del reddito familiare posseduto al momento della presentazione della richiesta. Ai fini della valutazione dell'esistenza della situazione di difficoltà economica si considera il reddito imponibile fiscale, quale risulta dalle dichiarazioni dei redditi o da altra idonea documentazione;
 - f. perdita del posto di lavoro del proprietario/comproprietario dell'alloggio. La situazione di disoccupazione deve essere presente per almeno i 12 mesi precedenti la data della richiesta di alienazione;
 - g. sopraggiunta inadeguatezza dell'alloggio per variazione del nucleo familiare successiva all'acquisizione dell'alloggio. L'inadeguatezza è riscontrata con riferimento allo stato di famiglia. L'alloggio si considera adeguato se ha una superficie utile pari ad almeno 30 mq., con ulteriori 15 mq. per ogni componente del nucleo familiare oltre i primi due;
 - h. ripartizione del ricavato dell'alienazione tra coniugi per i quali è stato sottoscritto ed omologato verbale di separazione consensuale o pronunciata sentenza di separazione giudiziale dal Tribunale;
 - i. cessazione del rapporto di convivenza tra cointestatari dell'alloggio documentato con il certificato di residenza di almeno uno degli intestatari, dal quale risulti il trasferimento della sua residenza, da almeno un anno, in un alloggio diverso da quello per il quale si chiede l'autorizzazione alla alienazione;
 - j. successione ereditaria (alienazione tra coeredi o tra questi e terzi estranei all'eredità);
 - k. trasferimento in Comune differente dal Comune di Reggio Emilia e Comuni contermini per la ricongiunzione del nucleo familiare per variazione della composizione successiva all'acquisto.
8. Decorso il quinquennio dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà, gli alloggi possono essere alienati o locati.
9. Gli atti di compravendita/assegnazione in proprietà dovranno riportare espressamente i predetti vincoli.
10. A seguito della stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà dei singoli alloggi, deve essere trasmessa copia dello stesso al competente Ufficio dell'Amministrazione comunale.

ART. 11 - MODALITÀ' DI LOCAZIONE

1. I proprietari degli alloggi, per tutta la durata stabilita dalla presente convenzione (10 anni, decorrenti dalla data di conclusione del procedimento di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità degli alloggi – cfr. successivo art. 28) possono localarli esclusivamente a soggetti obbligatoriamente iscritti nell'elenco redatto e aggiornato dal competente servizio comunale e/o dall'ente gestore ai fini dell'attuazione della convenzione regolante l'edificazione nell'ambito dell'indice aggiuntivo dello 0,05 mq/mq (delibera Consiglio comunale n. 7536/100 del 20.04.2009 e succ integrazioni). Il proprietario potrà scegliere liberamente i conduttori tra i nominativi inseriti nell'elenco, senza dover rispettare alcun ordine prestabilito.

ART. 12 - CONTRATTI DI LOCAZIONE A TERMINE

1. I contratti di locazione a termine devono:
 - a. devono avere, per quanto non in contrasto con la presente convenzione, i contenuti del contratto-tipo approvato con l'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia;
 - b. richiamare espressamente la presente convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia;
 - c. riportare espressamente la seguente clausola: *"L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare"*;
 - d. riportare espressamente la clausola che vieta al conduttore di concedere in sublocazione l'alloggio locato, pena la risoluzione di diritto del contratto. Detta clausola deve essere approvata per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile;
 - e. prevedere, in caso di inosservanza del divieto di sublocazione di cui al precedente punto c), la risoluzione del contratto di locazione, inviando comunicazione al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Reggio Emilia, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ritorno;
 - f. prevedere e specificatamente disciplinare i casi di recesso o morosità del conduttore in conformità a quanto previsto dall'Accordo Territoriale.
2. Entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, il proprietario dovrà consegnare copia del medesimo, regolarmente registrato, al competente servizio comunale e/o ente gestore.
3. In caso di recesso dal contratto d'affitto e di nuova locazione, il proprietario, oltre a darne immediata comunicazione al competente Servizio comunale e/o Ente gestore, dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui al precedente comma 2 e non potrà esigere un canone di locazione superiore a quello fissato all'art. 13.

ART. 13 - CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E REVISIONE PERIODICA

1. Nei casi in cui gli alloggi vengano locati, il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e della relativa pertinenza sarà calcolato secondo le modalità stabilite dall'Accordo Territoriale stipulato per il Comune di Reggio Emilia in data 06.11.2003 (ed eventuali e successivi aggiornamenti) tra le Organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori, ai sensi della Legge 413/98 e del D.M. 30/12/2002 per il regime concordato, con una riduzione del 20% rispetto al valore medio del canone concertato.
2. Ogni anno, a partire dalla stipula del contratto di locazione, si procede automaticamente all'aggiornamento del canone di locazione con adeguamenti pari al 75% della variazione, accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.
3. Qualora gli alloggi siano arredati in ogni loro vano abitabile potranno avere un incremento del canone di locazione nella misura massima del 20% con le specificazioni di cui all'Accordo Territoriale del Comune di Reggio Emilia.
4. Il suddetto canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.
5. Le spese condominiali aggiuntive dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.
6. Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

ART. 14 - REVISIONE DEI PREZZI DI CESSIONE

1. Il prezzo di cessione dell'alloggio e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazione sulla base dei seguenti criteri:
 - a) aggiornamento del prezzo di cessione ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione, ex art. 31, comma 3, della L. R. 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°;
 - c) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d), dell'art. 31 della L. 457/78 e successive modificazioni e integrazioni, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto a).

ART. 15 - 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. 16 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

1. Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da cedere in vendita convenzionata devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16 ultimo comma e dall'art. 43 della legge n. 457/78, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.
2. Il numero del totale degli alloggi convenzionati oggetto 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 Comunale.

ART. 17 - VENDITA DEGLI ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE

1. Gli alloggi e le autorimesse e/o posti auto di pertinenza potranno essere compravenduti con le modalità e secondo i prezzi di cessione determinati al successivo art. 23, fermi restando gli obblighi assunti con la presente convenzione, in particolare:
 - 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 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. 18 – TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E TERMINE ULTIMAZIONE LAVORI

1. La società “EDILGRISENDI S.P.A” conformemente all’art. 6 dell’accordo integrativo si obbliga a dare inizio ai lavori di esecuzione degli alloggi di ERS entro il termine di mesi 6 (sei) decorrente dalla data di rilascio del Permesso di Costruire degli alloggi ERS e a completarne i lavori e a presentare la relativa segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità entro il termine di efficacia del relativo titolo abilitativo.
2. Ai sensi della normativa vigente, il Comune può prorogare il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore, appositamente documentati, ex art. 19 della L.R.15/2013.
3. La realizzazione degli alloggi destinati alla vendita convenzionata nel caso in cui non siano realizzati nello stesso fabbricato dovranno essere comunque realizzati contestualmente.

ART. 19 – CONTROLLI

1. L’attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza del Comune di Reggio Emilia, che si riserva la facoltà di svolgere controlli, acquisire direttamente o di chiedere al Soggetto Attuatore qualsiasi documentazione eventualmente occorrente.

ART. 20- SANZIONI

1. Nel corso del periodo di validità della presente convenzione, ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui alla presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente, ai sensi dell’art. 31, 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, la differenza di prezzo dovrà essere restituita dal proprietario all’acquirente, comprensiva di interessi legali, entro 30 giorni dal ricevimento della documentata contestazione da parte del competente servizio dell’Amministrazione Comunale. Pari importo dovrà essere versato, entro lo stesso termine e a titolo di penale, dal proprietario a favore dell’Amministrazione Comunale, che lo utilizzerà nell’ambito delle politiche per l’edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell’affitto;
 - b) nel caso di locazione di un alloggio a un canone superiore a quello massimo previsto dalla presente convenzione, la differenza di canone dovrà essere restituita dal proprietario al conduttore, comprensiva di interessi legali, entro 30 giorni dal ricevimento della documentata contestazione da parte del competente servizio dell’Amministrazione Comunale. Pari importo dovrà essere versato, entro lo stesso termine e a titolo di penale, dal proprietario a favore dell’Amministrazione Comunale, che lo utilizzerà nell’ambito delle politiche per l’edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell’affitto;
 - c) nel caso di inerzia o ingiustificato ritardo nella locazione di un alloggio, dovrà essere versata dal proprietario all’Amministrazione Comunale, entro 30 giorni dal ricevimento della documentata contestazione da parte del competente servizio, una penale pari al canone di locazione per ogni mese di ritardo, considerando mese intero ogni periodo superiore ai 15 giorni. Tale somma sarà utilizzata nell’ambito delle politiche per l’edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell’affitto.
 - d) Trascorsi i termini previsti dal presente articolo, il Comune potrà procedere al recupero coattivo delle somme dovute dal proprietario.

Il Soggetto Attuatore ritiene legittime e congrue le sanzioni per le cause innanzi descritte.

ART. 21 – CLAUSOLA PENALE

1. Durante l'attività di controllo da parte del Comune di Reggio Emilia, alla fine lavori e, comunque, prima della conclusione del procedimento di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità degli immobili, dovrà essere verificata la corretta applicazione del criterio di cui agli art.23.
2. Il Comune di Reggio Emilia e il Soggetto Attuatore ritengono legittime e congrue la sanzione per le cause innanzi descritte.

ART. 22 - DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 47.11 delle N.T.A. del P.R.G. 2001 e dell'atto di accordo Integrativo citato in premessa, vincola la ditta "EDILGRISENDI S.P.A." 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, la durata della presente convenzione è di 10 anni, decorrenti dalla data di conclusione del procedimento di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità degli alloggi.

ART. 23 – 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 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 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 giudiziale o altre forme previste dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII). 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 07.08.1990, n. 241.
3. Il Soggetto Attuatore ritiene legittima e congrua la risoluzione della convenzione per le cause innanzi descritte.
4. Salvo diversa scelta del Comune, da esplicitarsi e motivarsi con apposito atto deliberativo, e quando ciò non contrasti con ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere anche per risarcimento di danno all'ente, la risoluzione della presente convenzione, comporterà

la venuta meno dei presupposti di legittimità che hanno consentito il rilascio del Permesso di Costruire, configurandosi così una situazione di abuso edilizio. Pertanto, il Comune adotterà i conseguenti provvedimenti sanzionatori previsti dalla legge (ordinanza di demolizione o acquisizione gratuita degli alloggi al patrimonio comunale, ecc.).

ART. 24 - SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE E TASSE

1. Tutte le spese e le competenze inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto sono a carico del titolare del permesso di costruire.
2. Tutti i contratti di locazione e i rogiti di compravendita dovranno essere registrati ai sensi del D.P.R. 131/86 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 25 - 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. 26 - SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

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 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. La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.