



R60

Programma
Riqualificazione
Urbana

EL.05

SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA



Sindaco
Luca Vecchi

Vicesindaco
Assessore alla Rigenerazione Urbana e Territorio
Alex Pratissoli

Assessore alla Casa
Lanfranco De Franco

Programma Riqualificazione Urbana
Responsabile del Procedimento
Massimo Magnani

Coordinamento dei Programmi
Vittorio Gimigliano

Gruppo di progettazione
Francesca Erru

**Servizio Amministrativo Lavori Pubblici
e Gestione del patrimonio**
Dirigente
Alberto Prampolini



Presidente
Marco Corradi

Direttore
Emilia Iori

Gruppo di progettazione
Nicola Scialoia, Simone Gabrielli, Davide Malusardi,
Maurizio Biondini, Francesco Barbieri

Indagini geologiche, geotecniche e ambientali
Parmageo srl
Enrico Faccini

ValSAT
Geode srl
Giancarlo Bonini
Simona Contini
Alberto Giusano

Piano di Caratterizzazione Ambientale
Geode srl
Alberto Giusano
Giancarlo Bonini

Progettazione ambientale
Elisa Landini, Giulia Manenti, Lucia Vecchi

Percorsi partecipativi / Planning for real
Francesco Bombardi

Rilievo topografico
Carlo Campanini

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE TRENTENNALE SU AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA, CESSIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO E RELATIVI TITOLI AUTORIZZATIVI PER LA REALIZZAZIONE DI N. UNITA' ABITATIVE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN VENDITA CONVENZIONATA, LOCAZIONE A TERMINE, VENDITA DIFFERITA E RENT TO BUY, NELL'AMBITO DEL "PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA R60" – SUB.COMPARTO_.....

CONVENZIONE

L'anno ----- il mese ----- il giorno ----- in Reggio Emilia, nella residenza Municipale, avanti a me Dott. -----, sono personalmente comparsi i Signori:

- -----, nato a ----- il -----, residente in -----. Via -----, n. -----, il quale interviene in legale rappresentanza del Comune di Reggio Emilia a ciò autorizzato ai sensi dell'art. dello Statuto comunale, in esecuzione dell'art. del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, giuste le attribuzioni conferitegli con Disposizione del Sindaco in data, Prot. Gen. n., e in forza dei poteri attribuitigli con Determinazione Dirigenziale n. del C.F. del Comune di Reggio Emilia

E

- -----, nato a ----- il -----, residente in -----. Via -----, n. -----, in qualità di legale rappresentante della società, con sede a, Via, iscritta alla C.C.I.A.A. di al n. – C.F. e P.I.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto.

PREMESSO

- che il presente atto è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.del, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs n. 267/2000, e con Determinazione Dirigenziale n. ____ del _____, ai sensi dell'art.192 del medesimo Decreto;
-

Tutto ciò premesso le Parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue.

**TITOLO I CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
E CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE**

ART. 1 COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune di Reggio Emilia, a mezzo come sopra, in qualità di proprietario dell'area di seguito meglio descritta,

Rep. n. del, a ministero Notaio dott., registrato a il, n. serie, e trascritto a Reggio Emilia il ai nn.,

CONCEDE

alla società, con sede a, Via, di seguito, per brevità, indicata "Parte concessionaria" o "Soggetto Attuatore" che, nella persona del suo legale rappresentante, Sig., accetta, il diritto di costruire e mantenere, sulle porzioni di terreno individuate al successivo art. 2, n° 1 edificio per complessivi massimi n° 18 alloggi e relative pertinenze, la cui superficie complessiva (Sc) è pari a mq., secondo le caratteristiche di cui al successivo art. 10, con le dotazioni territoriali a servizio degli interventi edilizi medesimi di cui al successivo art. 9.

ART. 2 INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO

1. Gli appezzamenti di terreno, oggetto della concessione di cui al presente atto, posti in Reggio Emilia, giusta le risultanze del tipo frazionamento Prot. n....., approvato dall'Agenda del Territorio di Reggio Emilia in data, risultano censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia, come di seguito indicato:

Foglio 137 mappale

2. L'area oggetto di intervento, denominata SUB.COMPARTO, confina:
 -
 -
 -
3. Possono altresì esse affidate in disponibilità al Soggetto Attuatore le aree ricomprese nell'ambito del PRU R60 di cui il Comune non abbia la proprietà giuridica ma abbia la disponibilità o il possesso in forza di qualsiasi atto dispositivo dell'Amministrazione previsto e regolato anche dal d. P.R. 8 giugno 2001, n. 327 – Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità, con riserva di concedere il diritto di superficie una volta acquisita la proprietà delle suddette aree da parte del Comune tramite procedimento di esproprio.
4. In questo caso, la durata trentennale – rinnovabile per ulteriori anni 30 – prevista per la concessione del diritto di superficie, avrà decorrenza dalla data di effettiva messa in disponibilità delle aree oggetto di espropriazione a favore della Società concessionaria per l'avvio dei lavori.

ART. 3 CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

5. Il corrispettivo unitario per la concessione dell'area in diritto di superficie, convenuto e accettato dalla Parte concessionaria, è fissato in € al mq di superficie complessiva (Sc).
6. Pertanto, il corrispettivo totale per la concessione del diritto di superficie, rapportato alla superficie complessiva di cui al successivo art. 7, è pari a €
7. Il Comune di Reggio Emilia dichiara che la concessione dell'area in diritto di superficie è fuori campo IVA, in base all'art. 4, comma 4, del DPR n. 633/72, per mancanza del presupposto soggettivo, in quanto rientrante nell'attività istituzionale dell'Ente.
8. Il Comune di Reggio Emilia, a mezzo del costituito rappresentante, rilascia alla Parte concessionaria, per la somma versata, ampia e finale quietanza liberatoria.

ART. 4 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per l'edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 32, comma 3, della L.R. n 15/2013.

**ART. 5 DURATA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
MODALITÀ PER LA RICHIESTA DI RINNOVO**

1. La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 30 (trenta) con decorrenza dalla stipula del presente atto.
2. La Parte concessionaria e i suoi aventi causa potranno chiedere il rinnovo del diritto di superficie.
3. In caso di rinnovo, la durata della concessione del diritto sarà di ulteriori 30 anni.
4. Il corrispettivo del rinnovo sarà determinato dal Comune di Reggio Emilia in proporzione all'edificabilità, come quota parte del valore delle aree comprese nella zona, secondo quanto stabilirà la disciplina vigente al momento, e in base al costo preventivato del rinnovo e adeguamento delle opere di urbanizzazione, se a carico del Comune.
5. Tutte le spese relative all'atto di rinnovo, alla stima per la determinazione del corrispettivo e ogni altra inerente al perfezionamento del rinnovo stesso, saranno poste a carico della Parte concessionaria o dei suoi aventi causa.
6. Scaduto il termine di concessione del diritto, compreso l'eventuale rinnovo, il diritto di superficie si estinguerà a favore del Comune di Reggio Emilia che diverrà automaticamente proprietario delle costruzioni insistenti sul terreno.

**ART. 6 LIMITI AL POTERE DI DISPOSIZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
E DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**

1. E' fatto divieto alla Parte concessionaria di alienare il diritto di superficie sull'area non edificata o solo parzialmente edificata.
2. Salva la possibilità di stipulare contratti preliminari di compravendita, l'alienazione a terzi delle unità immobiliari è consentita solo ad avvenuta ultimazione dei lavori e solo previo rilascio dei relativi atti di determinazione del prezzo massimo di cessione.
3. Gli alloggi di cui alla presente convenzione possono essere venduti solo a persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale nel campo immobiliare, fatta salva la facoltà di alienare una o più delle unità immobiliari costruite ad Associazioni ed Enti del terzo settore, iscritti nel

registro unico nazionale di cui al D.Lgs n. 117/2017: "Codice del terzo settore a norma dell'art. 1 comma 2 lett.b della L. 6 giugno 2016 n. 106". La vendita a favore di tali soggetti dovrà essere previamente autorizzata con Deliberazione di Giunta Comunale.

**ART. 7 PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA,
PROGETTO DEFINITIVO E RELATIVI TITOLI AUTORIZZATIVI**

4. Il Comune di Reggio Emilia, in collaborazione con l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Reggio Emilia, ha elaborato, in coerenza con le previsioni urbanistico-edilizie del Programma di Riqualificazione Urbana R60, il progetto di fattibilità tecnico-economica in data ed il progetto definitivo, acquisendo i relativi titoli autorizzativi per la realizzazione di n. 18 unità abitative di edilizia residenziale sociale in vendita convenzionata, locazione a termine, vendita differita e rent to buy, nell'ambito del "Programma di Riqualificazione Urbana R60" – sub.comparto_....., per una Superficie complessiva (Sc) di mq, così come descritto all'art.10.
5. Il progetto di fattibilità tecnico-economica è composto dai seguenti elaborati:
 - a.
 - b.
6. Il progetto definitivo è composto dai seguenti elaborati:
 - a.
 - b.
7. I titoli autorizzativi redatti e/o acquisiti dal Comune di Reggio Emilia sono i seguenti:
 - a.
 - b.

**ART. 8 ACQUISIZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA,
DEL PROGETTO DEFINITIVO E DEI RELATIVI TITOLI AUTORIZZATIVI**

1. La Parte concessionaria acquisisce il progetto di fattibilità tecnico-economica, il progetto definitivo e i relativi titoli autorizzativi, riconoscendo un corrispettivo pari a onnicomprensivo di IVA ed eventuali oneri accessori.
2. Il corrispettivo è determinato in base alla Convenzione tra Comune di Reggio Emilia e Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Reggio Emilia per attività tecniche, amministrative e sociali funzionali all'attuazione di programmi e piani di interventi per l'housing sociale e la rigenerazione urbana nella zona Stazione di Reggio Emilia. sottoscritta in data

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Parte concessionaria eseguirà a propria cura e spese, a scomputo del contributo previsto per il rilascio dei Permessi di costruire, le opere di urbanizzazione complementari all'interno dell'area concessa in diritto di superficie, in quanto funzionalmente connesse sia all'intervento edilizio di cui al successivo art. 10 che del Programma di Riqualificazione Urbana R60.
2. Il costo delle opere di urbanizzazione è quello risultante dal quadro tecnico-economico elaborato in sede di progettazione definitiva, dall'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Reggio Emilia, e relativo al sub-comparto

ART. 10 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO

1. La Parte concessionaria si obbliga a realizzare, sull'area concessa in diritto di superficie, n. 1 edificio per complessivi massimi n. alloggi e relative pertinenze, la cui superficie complessiva (Sc) massima realizzabile è mq., conformemente, oltre alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, a:
 - a. agli elaborati del PRU R60, ed in particolare:
 - SP.03_PLANIMETRIA DI PROGETTO, PROFILI E SEZIONI
 - SP.07_ABACO TIPOLOGIE ABITATIVE
 - SP.08_CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI
 - SP.09_ABACO DEI COLORI
 - b. al progetto definitivo elaborato da ACER Reggio Emilia e approvato dal Comune di Reggio Emilia.

ART. 11 PROGETTO ESECUTIVO

1. La Parte concessionaria si obbliga a consegnare, al Comune di Reggio Emilia – Servizio Appalti e Contratti; la seguente documentazione tecnico-economica:
 - a. Relazione illustrativa dell'intervento;
 - b. Progetto esecutivo, e sue eventuali varianti ai sensi del successivo art. 9;
 - c. Computo metrico estimativo asseverato da un tecnico, redatto sulla base del listino prezzi unitari della C.C.I.A.A. di Reggio Emilia
 - d. Capitolato tecnico-prestazionale dell'intervento;
 - e. Cronoprogramma dei lavori;
 - f. Allegato A, compilato in ogni sua parte, relativo alla determinazione del prezzo di vendita convenzionata in diritto di superficie.
2. Tutti gli alloggi dovranno avere una classificazione energetica A4 secondo la normativa vigente.
3. La Parte concessionaria potrà affidare, con specifico accordo contrattuale separato dalla presente convenzione, la progettazione esecutiva, ed eventuale direzione dei lavori dell'intervento, all'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Reggio Emilia.

ART. 12 VARIANTI AL PROGETTO ESECUTIVO

1. Fermo restando l'obbligo degli adempimenti in materia di controllo dell'attività edilizia prescritti dalla vigente normativa, la Parte concessionaria potrà liberamente apportare varianti al progetto esecutivo di cui al comma 1, lettera b), del precedente art. 11, che non comportino variazione della superficie complessiva nei limiti di cui al successivo art. 15, comma 9.
2. Potrà, altresì, apportare modifiche rispetto al capitolato descrittivo di cui al comma 1, lettera d) dell'art. 11, nel rispetto degli obblighi di cui ai successivi articoli 15 e 16 solo se preventivamente concordate con il Comune di Reggio Emilia.

ART. 13 TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Le opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità del sub-comparto dovranno essere ultimate prima della presentazione delle richieste per l'agibilità dell'edificio.

2. I lavori di costruzione dell'edificio dovranno iniziare ed essere ultimati entro il Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 15/2013.
3. L'eventuale proroga di cui sopra non comporterà alcuna rivalutazione del costo di costruzione.

ART. 14 SERVITÙ

1. Il Comune, in accordo con Parte concessionaria, con il presente atto costituisce, su tutte le aree condominiali scoperte del sub-comparto e porticate dell'edificio, le seguenti servitù:
 - a. servitù di accesso e passaggio pubblico pedonale;
 - b. servitù di esecuzione e mantenimento delle reti tecnologiche a favore degli Enti istituzionalmente operanti nei servizi, costituenti le opere di urbanizzazione previste dai progetti delle opere di urbanizzazione del Sub-comparto, ed eventuali loro varianti.
2. Si precisa, dalle parti, che del valore delle citate servitù si è tenuto conto nella determinazione del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie.

ART. 15 DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE UNITÀ ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione delle unità abitative e delle relative pertinenze viene riferito alla superficie complessiva Sc di ogni singolo lotto, 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): $Sc = Su + 60\% Snr$, come riportato nell'allegato A alla presente convenzione.
2. Per la determinazione della Su e della Snr si deve fare riferimento a quanto previsto dagli articoli 2 e 3 del D.M. 801/77, come di seguito riportati:

“ Art. 2. Superficie complessiva (Sc)

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

Art. 3. Superficie utile abitabile (Su)

1. *Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.”*
3. Si precisa che il costo di costruzione è comprensivo dei costi di manodopera, materiali, noli, trasporti, utile d'impresa, spese tecniche e di progettazione, spese generali, allacciamenti alle reti dei servizi pubblici (escluse le attivazioni delle utenze private), operazioni di rilievo, frazionamento e accatastamento, polizze (CAR e Postuma decennale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 122/2005 con estensione alle impermeabilizzazioni delle coperture, pavimenti, rivestimenti, intonaci), certificazioni di legge (energetica, impianti, etc.), oneri finanziari, eventuali spese di intermediazioni per la vendita degli alloggi e dei costi sostenuti per la stipula delle fidejussioni a garanzia dei versamenti degli acquirenti ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. n° 122/2005.
4. Il prezzo medio complessivo di cessione, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, viene stabilito in
5. I prezzi delle singole unità abitative e delle relative pertinenze sono stati confrontati con le risultanze dello studio condotto dal Servizio Appalti e Contratti {cfr. referti agli atti del P.G. n.} in merito ai valori di mercato per compravendita di immobili situati in aree limitrofe alle aree interessate e sulla base degli ultimi dati disponibili forniti dall'Agenzia del Territorio, per verificare che i valori di vendita convenzionata siano inferiori di una percentuale minima del 15% rispetto al valore risultante dall'analisi svolta.
6. I prezzi sono da considerarsi omnicomprensivo di ogni onere concernente la realizzazione del Sub-comparto finito in ogni sua parte e completo delle certificazioni e asseverazioni previste per legge.
7. Il prezzo medio di cessione così determinato, al netto di IVA di legge, resterà fisso ed invariabile fino alla data di fine lavori.
8. 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.
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 convenzione - Allegati "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. I nuovi allegati, firmati dalle Società ".....", Soggetti Attuatori dell'intervento, e dal progettista, devono essere vistati 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. Inoltre dovrà essere consegnata copia del rogito di compravendita, regolarmente registrato, al competente Servizio comunale 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% rispetto agli importi definiti nell'Allegato "A".

ART. 16 DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

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. 31, comma 3, L.R. 31/02);
 - b. riduzione del prezzo rivalutato come al punto a) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori e fino al 20°anno;
 - c. aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d), dell' art. 31 della L. 457/78, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto a).

TITOLO II VENDITA CONVENZIONATA

ART. 17 ATTIVITÀ PRELIMINARI ALLA VENDITA DEGLI ALLOGGI

1. Tutti gli alloggi del presente atto sono destinati alla vendita convenzionata.
2. E' facoltà di locare una parte o tutti gli alloggi alle condizioni di cui al successivo Titoli III.
3. E' facoltà di procedere ad atti di compravendita con riserva di proprietà e/o *rent to buy* di cui al successivo Titoli IV.
4. La Parte concessionaria potrà alienare le singole unità immobiliari osservando le procedure e le condizioni di seguito riportate.
5. Il Soggetto attuatore o suoi aventi causa, nel caso di vendita degli alloggi, ha l'obbligo di:
 - a. predisporre un avviso pubblico per la vendita degli alloggi, utilizzando lo schema tipo approvato dall'Amministrazione comunale, che dovrà essere pubblicato su almeno un quotidiano locale e inviato al Comune per la pubblicazione sul proprio Sito istituzionale;
 - b. predisporre un elenco di richiedenti entro 60 giorni dalla scadenza dell'avviso, aggiornandolo ogni tre mesi, sino ad avvenuta stipulazione dei contratti preliminari e/o di compravendita riguardanti tutti gli alloggi offerti in vendita. Il suddetto elenco dovrà essere inviato al Comune di Reggio Emilia entro i 30 giorni successivi dall'ultimo aggiornamento;
 - c. inviare al Comune i preliminari d'acquisto stipulati, debitamente registrati, entro 30 giorni dalla data di registrazione, allegando copia delle fideiussioni da stipularsi ai sensi dell'art. 2 del Dlgs n. 122/2005. Dette fideiussioni dovranno essere rilasciate da un istituto bancario, impresa assicuratrice o da intermediari finanziari iscritti negli appositi elenchi e autorizzati dalla Banca d'Italia;
 - d. consegnare, al promissario acquirente, copia della presente convenzione e della fideiussione di cui sopra (se il preliminare avrà ad oggetto un immobile da costruire).
6. Il Soggetto attuatore o suoi aventi causa ha, altresì, l'obbligo di:
 - a. richiedere al Comune di Reggio Emilia –Servizio Appalti e Contratti, la determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari, consegnando:

- b. copia delle planimetrie autorizzate, riportanti la superficie complessiva delle varie unità immobiliari e relative pertinenze;
 - c. aggiornare l'Allegato A, eventualmente aggiornato, recante l'indicazione della superficie complessiva, del prezzo unitario e a corpo di cessione.
 - d. pattuire un prezzo di cessione non superiore a quello determinato nell'Allegato A.
 - e. allegare gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione agli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari;
 - f. comunicare, a sua cura e spese, al Comune di Reggio Emilia entro 90 giorni dalla stipula, gli estremi degli atti di compravendita stipulati.
7. Gli acquirenti degli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 20 della presente convenzione.

ART. 18 ATTIVITÀ DI VENDITA DEGLI ALLOGGI

1. Non potrà essere pattuito un prezzo superiore a quello determinato dal Comune di Reggio Emilia con appositi atti.
2. Ai rogiti di compravendita delle singole unità immobiliari dovranno essere allegati gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione;
3. Nei rogiti di compravendita e negli altri atti di trasferimento dovranno essere riportate, per esteso, le clausole di cui al successivo art. 19.
4. Dovrà essere consegnata al Comune di Reggio Emilia copia della polizza assicurativa indennitaria decennale, di cui all'art.4 del D.lgs n.122/2005.
5. Dovranno essere comunicati al Comune di Reggio Emilia – Servizio Appalti e Contratti, entro 90 giorni dalla stipula, gli estremi dei rogiti di compravendita stipulati.

ART. 19 CLAUSOLE DA INSERIRE PER ESTESO NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

1. Tutti i rogiti aventi ad oggetto le unità immobiliari da vendere singolarmente, compresi i rogiti che saranno stipulati dai successivi aventi causa, dovranno riportare per esteso, in un'apposita sezione, la presente disposizione e le seguenti clausole:
 - a. La Parte alienante dichiara e la Parte acquirente dà atto di conoscere che l'immobile di cui alla presente compravendita/ è costruito su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Reggio Emilia, con scadenza al mediante convenzione stipulata tra il Comune medesimo e, con sede a, in data, repertorio n., a ministero dott., trascritta il, al n. Part.
 - b. All'uopo la Parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare la suddetta convenzione e, in particolare, le clausole e le condizioni tutte contenute nella presente sezione.
 - c. Fino alla scadenza del quinto anno dalla data di stipula del rogito di compravendita è fatto obbligo al proprietario di abitare l'alloggio personalmente, fatta salva l'autorizzazione del Comune di Reggio Emilia per sopravvenuti e comprovati motivi. Il proprietario è tenuto a trasferire la propria residenza presso l'alloggio acquistato entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di acquisto.
 - d. Fatto salvo quanto sopra stabilito, in caso di compravendita dell'unità immobiliare dovranno osservarsi le seguenti disposizioni.

ART. 20 REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI/ASSEGNATARI

1. L'acquirente dell'alloggio dovrà essere in possesso dei requisiti di seguito elencati:
 - a. cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Il requisito si considera soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato, purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per 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.
2. 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:
 - a. 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);
 - b. 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;
 - c. 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%;

- d. 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.
3. il nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario deve avere un reddito convenzionale non superiore a 55.631,25 euro, pari al 25% in più rispetto al limite di reddito fissato per l'acquisto in proprietà dalla Regione Emilia Romagna con determinazione dirigenziale DD n.22888 del 22.12.2020. 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. 917/86 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;
 4. 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;
 5. Ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi, per nucleo familiare si intende:
 - a. 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;
 - b. l'acquirente/assegnatario e altre persone legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado, cointestatari dei contratti di proprietà;
 - c. l'acquirente/assegnatario: celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a;
 - d. l'acquirente/assegnatario e il futuro coniuge/convivente. Nel caso di nubendi o di coppie intenzionate a convivere more-uxorio, non si considerano i nuclei familiari di provenienza.

ART. 21 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 un 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. 22 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 al competente Ufficio dell'Amministrazione comunale.

LOCAZIONE CONVENZIONATA

ART. 23 OGGETTO

1. Il presente TITOLO III regola la quota parte eventuale di alloggi per i quali, Parte Concessionaria, intende procedere alla locazione a termine a canone concordato per la durata di 10 anni.

ART. 24 MODALITA' DI LOCAZIONE

2. Gli alloggi in locazione convenzionata saranno locati a termine per un periodo non inferiore a 10 anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità o documento equivalente ai sensi di Legge.
3. Con la sottoscrizione della presente convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a locare gli alloggi esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 28, obbligatoriamente iscritti nell'elenco redatto e aggiornato dal competente Servizio comunale e/o Ente gestore al momento della loro individuazione da parte del medesimo. Il proprietario potrà scegliere liberamente i conduttori tra i nominativi inseriti nell'elenco, senza dover rispettare alcun ordine prestabilito.
4. Le modalità di presentazione delle domande, l'inserimento, l'aggiornamento e in generale tutte le procedure per la redazione dell'elenco dei soggetti aventi i requisiti di accesso, nonché l'aggiornamento delle stesse in caso di entrata in vigore di disposizioni nazionali, regionali e/o comunali, alle quali sia necessario adeguare i requisiti dei destinatari degli alloggi in locazione a termine, sono stabilite con determinazione del dirigente competente.
5. L'accertamento dei requisiti soggettivi e il conseguente inserimento in elenco è effettuato dal competente Servizio comunale e/o Ente gestore entro 30 giorni dal ricevimento della domanda presentata dal soggetto interessato.
6. Gli alloggi di nuova costruzione e le autorimesse/posti auto di pertinenza potranno essere dati in locazione solo dal rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
7. Il proprietario deve individuare un conduttore entro 90 giorni dai termini sopra indicati, rivolgendosi al competente Servizio comunale e/o Ente gestore.
8. Decorso 90 giorni senza che sia stato individuato alcun conduttore per oggettive motivazioni (ad es. incompatibilità tra composizione del nucleo familiare e superficie utile dell'alloggio), il proprietario è tenuto a darne immediata comunicazione al competente Servizio comunale e/o Ente gestore.
9. Il competente Servizio comunale e/o Ente gestore, dopo aver accertato la veridicità delle motivazioni, potrà provvedere a sospendere la sanzione di cui all'art. 42, comma 2, lett. b) e ad autorizzare il conferimento dell'appartamento non locato all'Agenzia per l'Affitto, fermo restando che il canone di locazione sarà comunque determinato nel rispetto dei vincoli di cui alla presente convenzione (media dei canoni di cui all'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia ridotti del 20%).
10. Gli alloggi devono essere occupati entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare. L'occupazione dell'alloggio è attestata dall'assunzione nello stesso della residenza anagrafica

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

11. Nel caso in cui un alloggio in locazione a termine si renda disponibile per il recesso del conduttore o per cessazione del contratto, il proprietario è tenuto a individuare un nuovo conduttore entro 90 giorni e con le modalità di cui ai commi precedenti.
12. In caso di morte del conduttore, il contratto si trasferisce al coniuge e/o agli altri familiari con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legge in materia di locazione ad uso abitativo.

ART. 25 MODALITA' DI REDAZIONE DEI 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, 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 per il Comune di Reggio Emilia.
 - g. 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.
 - h. 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 dal successivo art. 26.

ART. 26 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E L'AGGIORNAMENTO DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

1. 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 04.02.2020 (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. I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza definiti dalla Superficie complessiva Sc, calcolata come da D.M. 801/77, risulteranno riportati

in dettaglio nell'Allegato "A", parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che riportano per ogni unità immobiliare in locazione a termine, il canone convenzionato mensile e annuo da applicare, al netto di IVA e/o imposte se dovute, calcolato secondo le modalità di cui al comma 1.

3. 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 nei Permessi di Costruire e nell'Allegato "A" sopra citato, fermo restando il numero di alloggi convenzionati e la loro superficie commerciale totale. A fine lavori è fatto obbligo al proprietario di consegnare le tabelle definitive dell'Allegato "A", in cui verranno riportate le superfici reali degli immobili, il calcolo del canone e del prezzo di vendita convenzionali e di applicare i canoni di locazione e i prezzi di vendita convenzionata indicati nella medesima. I nuovi allegati, firmati dai Soggetti Attuatori dell'intervento e dal progettista, devono essere visti dal competente Servizio tecnico comunale.
4. La superficie commerciale viene determinata come sommatoria della Superficie Utile abitabile (Su) e della Superficie delle autorimesse e/o posti auto: Superficie commerciale = Su + % Superficie autorimesse e/o posti auto coperti o scoperti. Tali superfici vengono individuate al punto 3 dell'Accordo Territoriale come di seguito riportato:

"La superficie utile dell'unità immobiliare è quella definita dai criteri generali di cui al D.P.R. 138/98 del 23.03.1998 - allegato C, con esclusivo riferimento a quello dei vani principali abitativi, valutando quindi gli accessori (ad eccezione dell' autorimessa e/o posti auto sotto disciplinati) solo per l'orientamento delle unità immobiliari nella relativa fascia di oscillazione.

La superficie dell'autorimessa e/o posto auto, coperto o scoperto, viene sommata alla superficie dell'abitazione secondo le seguenti percentuali:

- a. *autorimessa privata 75%;*
- b. *posto auto coperto in uso esclusivo 50%;*
- c. *posto auto scoperto ad uso esclusivo 25%".*

5. L'Accordo Territoriale rimanda al D.P.R. 138/98 del 23.03.1998 - allegato C per la definizione della Superficie Utile dei vani principali abitativi, che viene calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre per i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.. Sono esclusi dal calcolo i locali principali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m.. La superficie utile lorda deve essere arrotondata al metro quadrato.
6. Le Superfici Non Residenziali (Snr) destinate a servizi e accessori, così come definite dal D.P.R. 138/98 del 23.03.1998 - allegato C, non vanno computate ai fini della determinazione della superficie commerciale, ma devono essere considerate solo al fine della determinazione dei "PARAMETRI OGGETTIVI", di cui al punto 5) dell'Accordo Territoriale. I parametri oggettivi permettono di individuare la sub-fascia di appartenenza dell'alloggio, come individuate nell'allegato B del succitato Accordo Territoriale.
7. Ogni anno, a partire dalla data di stipula del contratto di locazione, si procede automaticamente all'aggiornamento del canone d'affitto con adeguamenti pari al 75% della

variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente, accertata dall' Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

8. Qualora gli alloggi siano arredati in ogni loro vano abitabile, il canone di locazione potrà avere un incremento nella misura del 20% con le specificazioni di cui all'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia. Al fine di prevedere entrambe le ipotesi, i proprietari potranno indicare negli Allegati "A" sia il valore del canone mensile e annuale senza la previsione di arredo, sia il valore del canone maggiorato del 20%.
9. Il canone di locazione non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore, oltre a IVA e/o imposte se dovute. Le spese condominiali aggiuntive dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.
10. Non è possibile procedere alla locazione dell'alloggio disgiunto dall'autorimessa e/o posto auto di pertinenza. Per tutto quanto non espressamente previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.
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 canone mensile e annuale di locazione superiore al 5% rispetto agli importi definiti negli Allegati "A".

ART. 27 DURATA DELL'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERMINE

1. Il contratto di locazione a uso abitativo non può prevedere una durata inferiore ad anni tre, rinnovabile per altri due anni ai sensi della Legge 431/98 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Nel rispetto delle disposizioni previste dall'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia, è altresì possibile procedere alla locazione di natura transitoria, di cui all'art. 5, comma 1, della Legge 431/98 e all'art. 2 del D.M. 30.12.2002, con durata non inferiore a mesi 1 e non superiore a mesi 18, nonché alla stipula di contratti di locazione per studenti universitari, di cui all'art. 5, comma 2, della Legge 431/98 e all'art. 3 del D.M. 30.12.2002, che avranno una durata non inferiore a sei mesi e non superiore a 36 mesi.

ART. 28 REQUISITI DEI CONDUTTORI

1. I conduttori degli alloggi devono essere 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. Il richiedente deve essere già residente a Reggio Emilia al momento della presentazione dell'istanza o avere attività lavorativa o di studio prevalente a Reggio Emilia. Il requisito dell'attività lavorativa è comprovato qualora nel Comune di Reggio Emilia si trovi almeno una sede di lavoro e/o la sede legale dell'impresa;

- 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 sia al momento della presentazione della domanda di accesso all'elenco comunale di cui all'art. 5, comma 2, sia al momento della stipula del contratto di locazione. 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:
 - i 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);
 - ii 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;
 - iii 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%;
 - iv 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. la condizione economica del nucleo familiare, determinata ai sensi del D. Lgs. n. 109/98 e successive modificazioni e integrazioni, ed in coerenza con il limite di reddito fissato per la locazione a termine dalla Regione Emilia Romagna con determinazione dirigenziale DD n.22888 del 22.12.2020 ed aggiornati con determinazione biennale del competente Servizio della Regione Emilia Romagna, deve rientrare nei sotto indicati valori massimi dell'I.S.E. (Indicatore Situazione Economica) e dell'I.S.E.E. (Indicatore di Situazione Economica Equivalente):
 - ISE < 66.759,00 €;
 - ISEE < 27.815,00€;
 - f. il valore I.S.E.E. del nucleo familiare è aumentato del 20% per i nuclei costituiti da una sola persona, per quelli con presenza di un solo reddito da lavoro dipendente e/o da pensione o per quelli con reddito da sola pensione e presenza di almeno un componente di età superiore a 65 anni o che abbia un grado di invalidità superiore al 66%.
2. Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi nel caso di locazione a termine, si intende:

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

ART. 29 ACCERTAMENTO DEI REQUISITI

1. Il competente Servizio comunale e/o Ente gestore provvedono all'accertamento dei requisiti soggettivi di cui all'art. 18 ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni e integrazioni.
2. I requisiti soggettivi in oggetto devono essere posseduti dai conduttori degli alloggi alla data di sottoscrizione del contratto di locazione e, anche se materialmente accertati successivamente, vanno riferiti alla medesima data.
3. I requisiti devono riferirsi ad una data successiva a quella di concessione da parte del Comune del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento.
4. L'Amministrazione Comunale può modificare i requisiti per sopravvenute esigenze dettate da mutate norme di legge. Tali variazioni decorrono dal subentro di un nuovo conduttore.
5. Il rinnovo, anche tacito, del contratto di locazione è subordinato al permanere dei requisiti di cui all'art. 28, accertato dal competente Servizio comunale e/o Ente gestore.

TITOLO IV

COMPRAVENDITA CON RISERVA DI PROPRIETÀ E RENT TO BUY

ART. 30 COMPRAVENDITA CON RISERVA DI PROPRIETÀ

1. E' facoltà dell'assegnatario, nella durata del contratto di locazione sottoscritto, manifestare la propria disponibilità all'acquisto, mediante la stipula di un contratto di compravendita con riserva di proprietà (c.d. vendita con patto di riservato dominio).
2. Il contratto di compravendita è disciplinato dall'art. 1523 del C.C., non è sostitutivo del contratto di locazione vigente.
3. Il prezzo della sarà dichiarata dalle parti con specifiche trascrizioni:
 - a. trascrizione del diritto di riserva di proprietà a favore del venditore;
 - b. trascrizione del diritto di riserva di proprietà a favore del compratore e a carico del venditore.
4. La parte acquirente si obbliga a corrispondere, il valore della compravendita, senza onere alcuno di interesse con rate mensili pattuite con il venditore, ovvero con rate semestrali o annuali.
5. La parte acquirente acquisterà la completa proprietà dell'immobile in oggetto soltanto con il pagamento di detta somma, a copertura e saldo del totale prezzo pattuito.

6. L'avvenuto saldo totale del prezzo dovrà essere fatto risultare con apposito atto notarile di quietanza, le cui spese, inerenti e dipendenti si convengono ad esclusivo carico della parte acquirente.
7. La parte acquirente è ammessa nella proprietà e nel giuridico possesso dell'unità immobiliare acquistata alla data delle trascrizioni di cui al punto 3 del presente articolo, con conseguente suo vantaggio e carico tutti gli utili e oneri relativi, eccezion fatta per gli oneri condominiali che si convengono a suo carico dal giorno dell'effettiva immissione del godimento in poi.
8. L'acquirente può accollarsi eventuale mutuo esistente sull'unità immobiliare oggetto della compravendita, con conseguente sospensione del pagamento delle rate, acquistando, in tal caso, la piena proprietà dell'immobile.
9. Sono fatti salvi i vincoli gravanti sull'immobile da finanziamenti, contributi o erogazioni concessi alla parte venditrice.
10. Il Contratto di compravendita, di cui al presente articolo, può disciplinare tempi e modalità di restituzione delle rate corrisposte, in presenza di decadenza del diritto di applicazione e titolarità dello stesso.

ART. 31 RENT TO BUY

1. E' facoltà dell'assegnatario manifestare la propria disponibilità all'acquisto, mediante la stipula di un contratto avente le caratteristiche di cui all'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164, ossia mediante la stipula di un contratto che preveda la immediata concessione del godimento de "gli immobili" alla parte conduttrice, a fronte del pagamento di un canone a favore della parte concedente, e con diritto della parte conduttrice di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto;
2. Alla parte conduttrice è riconosciuto il diritto ad acquistare gli immobili.
3. Il diritto di acquisto potrà essere esercitato a partire dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione del godimento degli immobili in coerenza con la normativa vigente.
4. Nel caso di mancato rispetto del termine per l'acquisto, la parte conduttrice s'intenderà decaduta dal diritto di acquistare gli immobili.
5. La determinazione dell'incidenza del canone corrisposto sul prezzo di cessione sarà determinato secondo lo schema di contratto allegato alla presente appendice.
6. Sono fatti salvi i vincoli gravanti sull'immobile da finanziamenti, contributi, erogazioni concessi alla parte venditrice.

ART. 32 DESTINATARI DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

1. Il Soggetto Attuatore e i suoi aventi causa procederà alla vendita degli alloggi a prezzo convenzionato, in conformità agli strumenti descritti agli artt. 15 e 16, a soggetti aventi i requisiti di cui agli artt. 33 e 34 che seguono e individuati dalla proprietà stessa su sua proposta o su richiesta dei diretti interessati.

ART. 33 REQUISITI DEI DESTINATARI

1. Gli acquirenti/assegnatari in proprietà delle unità immobiliari interessate, oltre a essere titolari di un contratto di locazione, sottoscritto tra i medesimi e il Soggetto Attuatore con riferimento all'Accordo Territoriale e s.m.i., sottoscritto per il Comune di Reggio Emilia in data 04.02.2020

tra le Organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori, ai sensi della Legge 431/98 e del D.M. 30.12.2002 per il regime concordato, dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a. Cittadinanza italiana o di un paese che aderisce all'Unione Europea o di paesi che non aderiscono all'Unione Europea, purché in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione.
- b. Non essere titolari, richiedente e tutti i componenti del nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione, su un alloggio sito nel Comune di Reggio Emilia. Si deroga a quanto sopra nel caso in cui il richiedente o un componente del suo nucleo familiare si trovi in una soltanto delle seguenti situazioni:
 - i 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);
 - ii sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali su di esso sono attribuiti ad altri soggetti in virtù di un atto di data anteriore a quella di pubblicazione del bando. Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite;
 - iii sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune interessato o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare, che siano portatori di handicap con problemi di deambulazione e abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
 - iv sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq. con ulteriori 15 mq. per ogni componente oltre i primi due. La superficie utile deve essere calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni e si arrotonda al metro quadro superiore.
- c. Il richiedente e tutti i componenti del nucleo familiare non devono trovarsi in alcuna delle seguenti condizioni:
 - i precedenti assegnazioni di alloggi di ERP o di altri alloggi pubblici, cui è seguito il riscatto o l'acquisto in forza di leggi e altre disposizioni in materia di cessioni di alloggi pubblici;
 - ii avere ottenuto la proprietà o l'assegnazione in proprietà, anche con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualsiasi forma concessi, dello Stato o della Regione, salvo quanto disposto dalle specifiche disposizioni in materia.
 - iii La verifica dei predetti requisiti è limitata agli ultimi cinque anni dalla data di presentazione della autodichiarazione.

- d. Il nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario deve avere un reddito convenzionale in coerenza con i limiti di reddito fissati per l'acquisto in proprietà dalla Regione Emilia Romagna con determinazione dirigenziale n. 22888 del 22.12.2020, ovvero in coerenza con i limiti reddituali, aggiornati, registrati nelle convenzioni già sottoscritte. Tale limite sarà aggiornato con determinazione biennale del competente Servizio della Regione Emilia Romagna.
2. I requisiti soggettivi di cui sopra sono autocertificati dagli interessati e devono essere mantenuti fino alla stipula dell'atto di compravendita/assegnazione in godimento con proprietà differita secondo quanto previsto dalla convenzione sottoscritta tra Comune di Reggio Emilia e Soggetto Attuatore.

ART. 34 VALUTAZIONE DEI REQUISITI SOGGETTIVI

1. L'accertamento dei requisiti soggettivi è effettuato dal Comune prima della stipula del preliminare di compravendita o assegnazione in godimento provvisoria sulla base di una dichiarazione, redatta esclusivamente sul modello appositamente predisposto, che l'acquirente deve rendere in un unico atto di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà al competente 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 un eventuali nuovi acquirenti nel periodo di vigenza della presente convenzione.
3. Gli acquirenti/assegnatari in proprietà devono essere in possesso dei requisiti soggettivi sopra descritti nei seguenti momenti:
 - a. per gli acquirenti da Imprese, alla data del preliminare di vendita debitamente registrato e alla data del rogito di compravendita, ovvero alla data della fattura di primo acconto sul prezzo di cessione se previsto;
 - b. per i soci di cooperative, alla data di assegnazione in godimento provvisoria effettuata con delibera del Consiglio di Amministrazione e alla data del rogito di compravendita.

ART. 35 OBBLIGHI E GARANZIE DELLE PARTI NELLA COMPRAVENDITA

1. La parte concedente garantisce:
 - a. di avere la piena titolarità e la libera disponibilità degli immobili;
 - b. che, al momento dell'atto di compravendita, gli immobili liberi da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole;
 - c. la regolarità e la conformità agli strumenti urbanistici degli immobili e si impegna a produrre almeno quindici giorni prima della data fissata per la stipula de l'atto di compravendita tutta la documentazione necessaria ed a rendere ne l'atto di

compravendita tutte le dichiarazioni prescritte dalle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica ai fini della validità dell'atto medesimo;

- d. che gli impianti relativi agli immobili e relative parti condominiali sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione, in quanto realizzati da imprese a ciò abilitate nel rispetto delle prescrizioni poste da detta normativa, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle suddette imprese; e dichiara:
 - i che i dati catastali relativi agli immobili e le planimetrie catastali depositate in Catasto e allegate all'atto di presente atto, sono conformi allo stato di fatto;
 - ii che gli immobili saranno trasferiti dalla parte concedente alla parte conduttrice nello stato di fatto in cui si trovano al momento della stipula dell'atto di compravendita, così come in quel momento detenuti dalla parte conduttrice, con ogni inerente diritto, onere servitù attiva e passiva;
 - iii che dalla data di trasferimento della proprietà saranno a carico della parte conduttrice tutte le spese e tutti gli oneri relativi agli immobili e a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti;
 - iv che i beni in oggetto non sono e non saranno neppure soggetti, al momento dell'atto di compravendita, a vincoli che ne limitino uso o disponibilità ad eccezione di quelli sopra indicati e di quelli discendenti dai vigenti strumenti urbanistici;
 - v che gli immobili sono idonei ad essere utilizzati per l'uso cui sono destinati;
 - vi che, con riguardo agli immobili medesimi, è stato rilasciato dal Comune di Reggio Emilia, in data, il certificato di abitabilità / agibilità n. ;
 - vii di aver consegnato alla parte conduttrice la documentazione in suo possesso relativa all'uso degli immobili e degli impianti di dotazione quale prevista dalla vigente normativa , esclusa, peraltro, la documentazione inerente l'uso delle parti e degli impianti comuni condominiali, a disposizione presso l'Amministratore del Condominio, che ne cura la conservazione;
 - viii che, in relazione al disposto dell'art. 6, c. 2, dlgs 192/2005 e s.m.i., l'unità mapp. ... sub è già stata dotata dell'attestato di prestazione energetica rilasciato in data da iscritto all'Ordine dei di al n. tecnico abilitato alla certificazione energetica ai sensi della vigente normativa, attestato che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "..."; Detto attestato dovrà essere allegato anche a l'atto di compravendita, ai sensi dell'art. 6, c. 3, dlgs 192/2005.
2. Sarà inoltre cura del concedente consegnare al competente servizio Comunale l'atto notarile definitivo di vendita.
3. La parte conduttrice deve:
 - a. prendere atto che agli immobili inerisce il diritto di comproprietà sulle parti comuni e correlativamente l'obbligo di partecipazione alle spese generali di condominio inerenti la manutenzione e la conduzione delle parti comuni, il tutto in conformità al vigente

Regolamento di condominio e per le quote riportate nelle Tabelle Millesimali attualmente in vigore;

- b. per l'esercizio del proprio diritto di acquisto, inviare alla parte concedente apposita dichiarazione scritta da cui risulti la propria volontà di esercitare il diritto di acquisto, e da spedirsi con lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata.
- c. dichiarare di ben conoscere le clausole della convenzione del _____, che il locatore ha stipulato con il Comune di Reggio Emilia;
- d. dichiarare di aver ricevuto dalla parte concedente la documentazione relativa all'uso degli immobili e degli impianti di dotazione quale prevista dalla vigente normativa, esclusa, peraltro, la documentazione inerente l'uso delle parti e degli impianti comuni condominiali, a disposizione presso l'Amministratore del Condominio, che ne cura la conservazione;
- e. garantire che dalla data di trasferimento della proprietà saranno a proprio carico tutte le spese e tutti gli oneri relativi agli immobili e a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti.

ART. 36 VINCOLI PER GLI ACQUIRENTI

1. Gli acquirenti devono essere residenti, da almeno 2 anni, nell'immobile in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di compravendita.
2. Gli acquirenti degli alloggi devono risiedere negli stessi per ulteriori cinque anni decorrenti dalla data di compravendita/assegnazione definitiva.
3. 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.
4. Ai sensi della normativa vigente, qualora nei primi cinque anni insorgano gravi, sopravvenuti e documentati motivi, potrà essere richiesta al Servizio comunale competente l'autorizzazione alla alienazione o alla locazione dell'alloggio in coerenza con quanto disciplinato dal presente schema di Convenzione.
5. Decorso tale quinquennio gli alloggi possono essere alienati o locati.

TITOLO V

CARATTERISTICHE E ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

ART. 37 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

1. Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da cedere in vendita convenzionata con diritto di superficie 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 dei permessi di costruire è indicato negli elaborati del Programma di Riqualificazione Urbana R60.
3. 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, oltre che agli elaborati del

Programma di Riqualificazione Urbana R60, ed in particolare gli elaborati SP.07_ABACO DELLE TIPOLOGIE ABITATIVE, SP.08_CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI, SP.09_ABACO DEI COLORI.

ART. 38 VENDITA DELL'AREA O DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. Le aree o gli interventi edilizi potranno essere compravenduti dopo la firma della presente convenzione, fermo restando i seguenti obblighi:
 - a. il contratto di compravendita dovrà richiamare espressamente la presente convenzione e prevedere il trasferimento degli obblighi al soggetto acquirente;
 - b. copia del contratto di compravendita, con gli estremi di registrazione e trascrizione, dovrà essere consegnata al competente servizio comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso;
 - c. il soggetto acquirente procederà alla richiesta di voltura dei permessi di costruire, in caso di compravendita in corso d'opera 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. 39 TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI
E TERMINE ULTIMAZIONE LAVORI**

1. I lavori dovranno avere inizio entro il
2. I lavori dovranno essere ultimati entro il ovvero entro il termine di validità dei titoli abilitativi.
3. 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, (art. 19, l.r. Emilia Romagna, 30 luglio 2013, n. 15).

TITOLO VI CONTROLLI E SANZIONI

ART. 40 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.
2. Durante l'attività di controllo da parte del Comune di Reggio Emilia, alla fine lavori e, comunque, prima del rilascio della certificazione relativa all'agibilità/abitabilità dell'immobile/degli immobili o documento equivalente ai sensi di Legge, dovrà essere verificata la corretta applicazione del criterio di cui agli articoli precedenti.

ART. 41 DECADENZA DAL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. L'inosservanza dell'obbligo di iniziare o terminare i lavori entro i termini stabiliti nel permesso di costruire, fatte salve eventuali proroghe autorizzate dal Comune per cause di forza maggiore, potrà comportare la risoluzione della presente convenzione e l'estinzione del diritto di superficie sull'area oggetto dell'intervento di edilizia convenzionata, nonché l'applicazione di una penale pari al 30% del corrispettivo versato per l'acquisto del medesimo.
2. Il diritto di superficie potrà estinguersi anche nel caso di inosservanza del divieto di trasferire a terzi il diritto di superficie relativo ad area non edificata o solo parzialmente edificata.
3. Il Comune di Reggio Emilia, in qualità di soggetto proprietario del terreno in oggetto, estinguerà il diritto di superficie previa contestazione, alla parte inadempiente, dei fatti ad essa addebitati o previa diffida ad adempiere laddove ancora sia possibile.
4. La parte inadempiente, secondo i casi, potrà presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate ovvero procedere all'adempimento entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale.
5. In caso di estinzione del diritto di superficie il Comune verserà al Soggetto Attuatore, al momento della rivendita dell'immobile ad un terzo, un'indennità pari al valore delle porzioni di edificio eventualmente realizzate, come risultante da una stima peritale compiuta da tre tecnici, di cui uno nominato dal Comune, uno dal Soggetto Attuatore e uno dal concessionario subentrante nel diritto. Da tale importo saranno dedotte le spese necessarie per la valutazione dell'indennità, tutti gli oneri inerenti e conseguenti l'estinzione del diritto, una somma pari alla quota di mutuo non ancora estinta e agli eventuali oneri reali gravanti sull'immobile. la penale di cui al comma 1, il contributo e la penale di cui al successivo art.25, comma 4, fatti salvi i maggiori danni.
6. Nel caso in cui, anteriormente all'estinzione del diritto di superficie, le unità abitative siano state oggetto di contratti preliminari o di compravendita, il Comune potrà riconoscere, ai terzi contraenti, il diritto di prelazione nell'acquisto delle medesime. In tal caso le ragioni di credito dei contraenti, nei confronti della Parte concessionaria, potranno essere cedute al Comune di Reggio Emilia che le porterà in detrazione all'indennità di cui al comma precedente. L'inosservanza dell'obbligo di iniziare o terminare i lavori entro i termini stabiliti nel permesso di costruire, fatte salve eventuali proroghe autorizzate dal Comune per cause di forza maggiore, potrà comportare la risoluzione della presente convenzione e l'estinzione del diritto di superficie sull'area oggetto dell'intervento di edilizia convenzionata, nonché l'applicazione di una penale pari al 30% del corrispettivo versato per l'acquisto del medesimo.
7. Il diritto di superficie potrà estinguersi anche nel caso di inosservanza del divieto di trasferire a terzi il diritto di superficie relativo ad area non edificata o solo parzialmente edificata.
8. Il Comune di Reggio Emilia, in qualità di soggetto proprietario del terreno in oggetto, estinguerà il diritto di superficie previa contestazione, alla parte inadempiente, dei fatti ad essa addebitati o previa diffida ad adempiere laddove ancora sia possibile.
9. La parte inadempiente, secondo i casi, potrà presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate ovvero procedere all'adempimento entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale.
10. In caso di estinzione del diritto di superficie il Comune verserà al Soggetto Attuatore, al momento della rivendita dell'immobile ad un terzo, un'indennità pari al valore delle porzioni di edificio eventualmente realizzate, come risultante da una stima peritale compiuta da tre tecnici, di cui uno nominato dal Comune, uno dal Soggetto Attuatore e uno dal concessionario subentrante nel diritto. Da tale importo saranno dedotte le spese necessarie per la valutazione

dell'indennità, tutti gli oneri inerenti e conseguenti l'estinzione del diritto, una somma pari alla quota di mutuo non ancora estinta e agli eventuali oneri reali gravanti sull'immobile. la penale di cui al comma 1, il contributo e la penale di cui al successivo art.25, comma 4, fatti salvi i maggiori danni.

11. Nel caso in cui, anteriormente all'estinzione del diritto di superficie, le unità abitative siano state oggetto di contratti preliminari o di compravendita, il Comune potrà riconoscere, ai terzi contraenti, il diritto di prelazione nell'acquisto delle medesime. In tal caso le ragioni di credito dei contraenti, nei confronti della Parte concessionaria, potranno essere cedute al Comune di Reggio Emilia che le porterà in detrazione all'indennità di cui al comma precedente.

ART. 42 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 alle Parti I e II della medesima è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente, ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. n. 31/02.
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 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.
 - c. Trascorsi i termini previsti dal presente articolo, il Comune potrà procedere al recupero coattivo delle somme dovute dal proprietario.
3. Il Soggetto Attuatore ritiene legittime e congrue le sanzioni per le cause innanzi descritte.

ART. 43 DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione vincola la Società ".....", e/o i loro aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per 30 anni, decorrenti dalla data della sua stipula.

ART. 44 VARIAZIONI ALLA CONVENZIONE

1. La Giunta Comunale è autorizzata ad adottare eventuali varianti alla presente Convenzione nei limiti e modi previsti dalla legge.

ART. 45 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 coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria del Soggetto Attuatore;
 - g. trasformazione del Soggetto Attuatore e qualsiasi modifica statutaria, che importi o sia suscettibile di importare una concreta diminuzione della capacità e della responsabilità del Soggetto medesimo, in ordine agli impegni da esso assunti con la presente convenzione;
 - h. estinzione della persona giuridica;
 - i. annullamento o decadenza del permesso di costruire.
2. La risoluzione opererà di diritto dopo che il Comune avrà segnalato l'inadempimento al Soggetto Attuatore, a mezzo lettera raccomandata A.R., 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.).

TITOLO VII VARIE

ART. 46 AUTORIZZAZIONI

1. Le parti si concedono reciproca autorizzazione al trattamento dei propri dati ai sensi del Codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, in relazione agli adempimenti posti a loro rispettivo carico dalla legge e dal presente contratto.

ART. 47 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. 48 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. 49 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.

Reggio Emilia,

Il Comune di Reggio Emilia

.....

Il Soggetto Attuatore

.....