

ORIGINALE

PROGRAMMA REGIONALE "3.000 CASE PER L'AFFITTO E LA PRIMA CASA IN
PROPRIETA'" - CONVENZIONE PER LA VENDITA CONVENZIONATA DI ALLOGGI IN CASO
DI ASSENZA O DECADENZA TOTALE O PARZIALE DEL FINANZIAMENTO REGIONALE
NELL'AMBITO DELL'INTERVENTO DI M. RUINI DELLA DITTA UNIECO SOC. COOP.
(APPENDICE ALL. "A" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 103/2009)

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge tra:-----

1. il **Comune di Reggio Emilia**, con sede in Piazza C. Prampolini, n. 1 (c.f. 00145920351), di seguito denominato per brevità "Comune", legalmente rappresentato dalla dott.ssa Mara Grotti, nata a Reggio Emilia il 27/09/1952, in qualità di dirigente *ad interim* del servizio denominato "Gestione del Patrimonio immobiliare" del Comune di Reggio Emilia, presso la cui sede è per la carica domiciliata, che dichiara di agire e stipulare in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del medesimo in virtù degli artt. 56 dello Statuto comunale e 48 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 7589/102 del 20/04/2009, nonché della determinazione dirigenziale P.G. n. 16060 del 09/05/2014, qui integralmente richiamate;

2. **Unieco Soc. Coop.**, con sede in Reggio Emilia (RE), Via Meuccio Ruini, n. 10 (c.f. 00301010351) di seguito denominata "Soggetto Attuatore", agente in persona dell' Ing. Alberto Benassi, nato a Reggio Emilia il 04.08.1970, che dichiara di agire e stipulare esclusivamente nell'interesse della medesima;-----
e

Premesso che:

- che con deliberazioni della Giunta Regionale della Regione Emilia Romagna n. 1027 del 07 Luglio 2008 e n. 1277 del 28 Luglio 2008 è stato assegnato al Soggetto Attuatore un finanziamento di €. 6.162.308,67 per un intervento di nuova costruzione di 41 alloggi da realizzarsi in Comune di Reggio Emilia, via Meuccio Ruini, nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Via Gramsci-Morandi-P.U.A. n. Ti 1-38;
- che UNIECO Soc. Coop.va, Soggetto Attuatore, ha presentato al Comune in data 26/06/2009 richiesta per il rilascio del permesso di costruire ex art. 12 della L.R. n. 31/2002, acquisita in atti al n. 5223/2009 di P.S. e al n. 16109/2009 di P.G., per la realizzazione di un fabbricato di 51 alloggi, successiva S.C.I.A. di variante n. 2507/2013 del 09/04/2013 e conformità edilizia presentata in data 20/03/2014 e acquisita al n. 01637/2014 di P.S.;
- che l'area/immobile oggetto di intervento è distinta in Catasto al foglio n. 94, part. n. 296, sub. da 1 a 103 e al foglio 95, part. n. 195, Sub. da 1 a 21, come indicato negli elaborati di progetto ottenuti con permesso di costruire;
- che il Soggetto Attuatore, trattandosi di intervento ammesso a contributo regionale per la proprietà per n. 41 alloggi, deve convenzionarsi, ai sensi della normativa vigente, al fine di definire prezzi di cessione e canoni di locazione concordati con il Comune;

- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 27 della L.R. 31/2002 è ridotto alla sola quota di cui all'art. art. 30, comma 3, della L.R. 31/2002 (oneri di urbanizzazione);
- che i contenuti della presente convenzione si riferiscono ai progetti approvati dal Comune con permesso di costruire rilasciato il 09/04/2010, che è conservato agli atti di questo Comune ai nn. di P.S. 5223/2009 del 26/06/2009 e di P.G. 16109/2009 del 26/06/2009, successiva S.C.I.A. di variante n. 2507/2013 del 09/04/2013 e conformità edilizia presentata in data 20/03/2014 e acquisita al n. 01637/2014 di P.S..

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

1. Le premesse sono parte integrante di questa convenzione.

Art. 2 - OGGETTO

1. La presente appendice regola la quota parte di alloggi, realizzati nell'ambito dell'indice aggregativo di 0,05 mq/mq e per i quali è consentita la vendita a prezzi convenzionati, nel caso di assenza o decadenza totale o parziale del finanziamento regionale.
2. Gli alloggi di edilizia residenziale in oggetto saranno esclusivamente quelli realizzati mediante l'utilizzo della superficie utile urbanistica relativa alla quota di vendita convenzionata, nella misura massima di mq. 3.549,32, data da Permesso di costruire PG. 16109 del 09/04/2010 e successiva variante PG. 2507 del 09/04/2013, in conformità alla manifestazione d'interesse, all'interno del Piano Particolareggiato "Ti 1-38" e destinati alla vendita convenzionata.

Art. 3 - ATTIVAZIONE DELLE NORME

1. Gli accordi e le patruzioni che seguono diverranno vincolanti per tutti gli alloggi realizzati in assenza dei finanziamenti attribuiti al Soggetto Attuatore o ai suoi aventi causa dalla Regione Emilia Romagna con delibera n. 145137/1027 del 07.07.2008.
2. Gli alloggi per i quali si verificassero le condizioni richiamate al comma 1 non saranno più soggetti ai vincoli dettati dal bando per la realizzazione del programma "3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà", di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 11129/946 del 03.07.2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 4 - 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. 3.236,31, determinata, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, come sommatoria della Superficie Utile abitabile (Su) e del 60% del totale delle Superfici Non Residenziali destinate a servizi e accessori (Snr): $Sc = Su + 60\% Snr$.
2. Per la determinazione della Su e della Snr si deve fare riferimento a quanto previsto dagli articoli 2 e 3 del D.M. 801/77, come di seguito riportati:
 - "art. 2. Superficie complessiva (Sc)
 - 1. La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di muraure, 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)
4. Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di muraure, pilastri, tramezzi, squinci, 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 €. 5.895.298,30. Pertanto, il prezzo medio di cessione degli alloggi risulta essere di €. 1.821,61 al mq. di Sc. (come da Q7 Convenzione, costi, prezzi)
4. Tale prezzo è ricavato in base a:
- a) €. 246,68 quale costo dell'area computata in misura non superiore al 20% del costo di costruzione come definito al successivo punto b);
 - b) €. 1.233,40 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) 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 €. 72,11 (oneri 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 €. 246,68, 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. 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 II, parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che riporta per ogni unità immobiliare in locazione il prezzo iniziale di cessione.
6. 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 proprietario di consegnare la tabella definitiva Parte I e Parte II, 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 convenzionati indicati nella medesima. Il nuovo allegato, firmato dalla ditta titolare dell'intervento e dal progettista, deve essere vistato dal competente servizio tecnico comunale.
7. 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 consegnato copia del rogito di compravendita, regolarmente registrato, al competente servizio comunale entro 90 giorni dalla sua stipula.
8. E' possibile procedere alla singola vendita e a prezzo convenzionato dell'eventuale seconda autorimessa e/o posto auto di pertinenza dell'alloggio, dando priorità a soggetti aventi i requisiti

esplicitati all'art. 9. Il prezzo di vendita è dato dal prezzo di cessione dell'alloggio (superficie utile e superficie di entrambe le autorimesse/posti auto) diminuito del prezzo di cessione dell'alloggio con una sola autorimessa/posto auto (superficie utile e superficie della prima autorimessa/posto auto). Gli importi della singola autorimessa/posto auto dovranno essere esplicitati nell'Allegato A – Parte II.

9. 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 – Parte II.

Art. 5 - REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

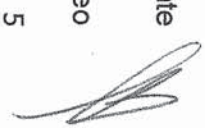
1. Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazione sulla base dei seguenti criteri:
 - a. aggiornamento del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto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

Art. 6 – 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 aventi i requisiti di cui agli artt. 6 e 7 che seguono e individuati dalla proprietà stessa.

Art. 7 – REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI/ASSEGNETARI

1. Gli acquirenti 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 sottoscrizione del preliminare di compravendita 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 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.

2. Il limite di reddito degli acquirenti potrà essere determinato applicando un incremento del 25% a quello previsto dalla delibera di Giunta Regionale n. 1242 del 28.7.2008, Allegato A - Articolo 5 - comma 5 – punto 5.1.

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

- l'assegnatario/acquirente/ 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;
- l'acquirente/assegnatario/locatario e altre persone legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado cointestatarie dei contratti di proprietà;
- l'assegnatario/acquirente/ locatario: celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a;
- l'assegnatario/acquirente/ 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.

Pena la decadenza dal contributo i nubendi devono contrarre matrimonio entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione o dell'atto di compravendita o assegnazione in proprietà; entro lo stesso termine devono costituire nucleo, con residenza nell'alloggio, anche le coppie intenzionate a convivere more uxorio.

Art. 8 – 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 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.

Art. 9 - MODALITA' DI LOCAZIONE

1. I proprietari degli alloggi, per tutta la durata della presente convenzione, possono locarli 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 0,05mq/mq (delibera Consiglio comunale n. 7536/2009). Il proprietario potrà scegliere liberamente i conduttori tra i nominativi inseriti nell'elenco, senza dover rispettare alcun ordine prestabilito.

2. Si fa riferimento alla convenzione citata al comma precedente per la regolamentazione dell'accertamento dei requisiti dei conduttori, le modalità di presentazione delle domande, l'inserimento, l'aggiornamento e in generale per tutte le procedure inerenti la locazione degli alloggi oggetto della presente convenzione.

Art. 10 - CONTRATTI DI LOCAZIONE A TERMINE

1. I contratti di locazione a termine devono:

- a. richiamare espressamente la presente convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia;
 - b. riportare espressamente la seguente clausola: "*L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare*";
 - c. 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;
 - d. 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; 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.

Art. 12 – CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E REVISIONE PERIODICA

1. Nei casi in cui gli alloggi vengano locati, il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e della relativa pertinenza sarà calcolato secondo le modalità stabilite dall'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. Non è possibile procedere alla locazione disgiunta dell'alloggio dalla prima autorimessa e/o posto auto di pertinenza. E' invece possibile procedere alla locazione disgiunta, sempre a prezzo convenzionato, dell'eventuale seconda autorimessa/posto auto pertinenziale all'alloggio, dando priorità a soggetti aventi i requisiti esplicitati all'art. 6. In tal caso, al calcolo

complessivo del canone mensile e annuale dell'alloggio (relativo alla superficie commerciale come somma della sup. utile e della sup. di entrambe le autorimessa/posto auto), dovrà essere sottratto il valore del canone calcolato con una sola autorimessa, valore che sarà attribuito al garage.

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

Art. 12 - DURATA DELLA CONVENZIONE

(art. 31, primo comma, lettera d), della L.R. 31/02)

1. La convenzione vincola il Soggetto Attuatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 20 dalla data di stipulazione.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.

Letto, confermato e sottoscritto.

P. il Comune di Reggio Emilia


D.ssa Maria Grotti

P. Unieco Soc. Coop.

Ing. Alberto Bernassi



Reggio Emilia, lì 15 MAG. 2014