

APPENDICE FACOLTATIVA ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'INDICE AGGIUNTIVO DI 0,05 MQ/MQ DI CUI ALL'ART.47.11 DELLE N.T.A. DEL VIGENTE PRG APPROVATA CON DELIBERAZIONE C.C. N. 90/7827/2004, SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA CON DELIBERAZIONI N. 6816/93/2005 E N.100/2009

Art. 1 - Oggetto

1. La presente appendice, che integra lo schema di Convenzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.100/2009, regola la vendita da parte del Soggetto Attuatore e l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, da parte del Conduttore in presenza di un periodo di locazione a termine o di assegnazione in godimento con proprietà differita degli alloggi realizzati.
2. Gli alloggi posti in vendita dovranno essere oggetto di convenzione da stipulare fra il Comune di Reggio Emilia e il Soggetto Attuatore ai fini della determinazione dei prezzi di cessione, delle modalità di assegnazione in proprietà o di godimento con proprietà differita, e riportare le prescrizioni, i requisiti, i vincoli e gli obblighi che devono essere rispettati dal Soggetto Attuatore e dai locatari/assegnatari/acquirenti.
3. La sottoscrizione della presente appendice è atto preliminare e propedeutico al procedimento di autorizzazione, da parte della Regione Emilia-Romagna, alla trasformazione del titolo di godimento dell'unità immobiliare a favore del soggetto attuatore, che provvederà all'espletamento di tutti gli adempimenti amministrativi necessari.

Art. 2 _ Localizzazione degli alloggi

- 1 Il Soggetto Attuatore _____ ha stipulato con il Comune una convenzione _____ per l'attuazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ad uso residenziale convenzionato _____, in conformità al PRG vigente ai sensi _____, con atto del _____, in data _____ Rep. n. _____, avente ad oggetto la realizzazione di n. _____ alloggi di nuova costruzione _____ destinati alla locazione/godimento a termine.
- 2 Il Soggetto Attuatore ha realizzato un complesso immobiliare composto da _____ ad uso residenziale per complessivi di n. _____ unità immobiliari oltre alle pertinenze in Comune di Reggio Emilia - _____.

Art. 3 – Prezzo di cessione

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi di cui alla convenzione stipulata il _____ (cfr. allegato A-Parte II alla medesima), riferito alla superficie complessiva Sc di mq.... , determinata ai sensi dell'art.2 del DM 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, era stabilito in € _____. Pertanto il prezzo medio di cessione degli alloggi risultava essere di €...al mq di Sc.
2. Per la vendita degli alloggi e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza non dovrà essere pattuito un prezzo superiore a quello determinato nell'allegato A-Parte II di cui alla convenzione precedentemente citata, aggiornato secondo quanto previsto dall'art. 4 - Revisione del prezzo di cessione degli alloggi della medesima, e precisamente:
“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. 4 – 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
 - trascrizione del diritto di riserva di proprietà a favore del venditore
 - 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. 5 – 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. 6 – Destinatari dei contratti di compravendita delle unita’ 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.4, 5 e 6 della presente Appendice A, a soggetti aventi i requisiti di cui agli artt. 7 e 10 che seguono e individuati dalla proprietà stessa su sua proposta o su richiesta dei diretti interessati.

Art. 7 - Requisiti dei destinatari

1. Gli acquirenti/assegnatari in proprietà delle unita’ 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 06.11.2003 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:
 - 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 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;
 - 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%;
 - 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:
- 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;
 - 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.
 - 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. 6 del 20 gennaio 2017, 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. 8 - 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 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. 9 - Obblighi e garanzie delle parti nella compravendita

1. La parte concedente garantisce:

- di avere la piena titolarità e la libera disponibilità degli immobili;
- che, al momento dell'atto di compravendita, gli immobili liberi da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole;

- 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;
- 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:

- che i dati catastali relativi agli immobili e le planimetrie catastali depositate in Catasto e allegata all'atto di presente atto, sono conformi allo stato di fatto;
- 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;
- 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;
- 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;
- che gli immobili sono idonei ad essere utilizzati per l'uso cui sono destinati;
- che, con riguardo agli immobili medesimi, è stato rilasciato dal Comune di Reggio Emilia, in data _____, il certificato di abitabilità / agibilità n. ;
- 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;
- 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:

- 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;

- 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.
- dichiarare di ben conoscere le clausole della convezione del _____, che il locatore ha stipulato con il Comune di Reggio Emilia;
- 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;
- 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. 10 - 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 dallo schema di Convenzione di cui all'DCC n.175/2012.
5. Decorso tale quinquennio gli alloggi possono essere alienati o locati.

Art. 11 - Sanzioni

1. Le parti, preso atto della particolare valenza economica e sociale dello strumento urbanistico disciplinato dalla presente convenzione, concordano sulla corretta quantificazione delle seguenti sanzioni:
 - in caso di vendita di un alloggio a un prezzo superiore a quello massimo previsto, 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 del Comune. Pari importo dovrà essere versato, entro lo stesso termine e a titolo di penale, dal proprietario a favore del Comune, che lo utilizzerà nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell'affitto;
 - nel corso del periodo di validità della presente convenzione, ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione è nulla per la parte di prezzo eccedente, ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. n. 31/02.
2. Trascorsi i termini previsti dal presente articolo, il Comune potrà procedere al recupero coattivo delle somme dovute dal proprietario.

Art. 12 - 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.