

**Atto integrativo all'Accordo e Convenzione Attuativa
(rep.n.9434/2011 e rep.n.9479/2011).**

Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

A valere tra

Comune di Casalgrande, con sede in 42013 Casalgrande RE alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Sindaco Giuseppe Daviddi, nato a Casalgrande RE il 13 settembre 1964 e del Responsabile del Settore "Pianificazione Territoriale" architetto Giuliano Barbieri, nato a Sassuolo MO il 1° luglio 1968, entrambi elettivamente domiciliati, per le cariche rispettivamente rivestite, presso la sede del Comune, che sottoscrivono il presente atto in virtù di deliberazione n. del adottata dalla Giunta Comunale di Casalgrande, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "*Comune*",

e

Impresa Edile Monti s.r.l., con sede in 42013 Casalgrande RE alla via Karl Marx 3, partita iva e codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Reggio Emilia 00290730357, numero di iscrizione al R.E.A. RE – 123325, agente in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Ippolito Leo Monti, nato a Casalgrande RE il 9 agosto 1944, domiciliato per la carica presso la sede sociale, codice fiscale MNT PLT 44M09 B893P, a tanto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dallo Statuto, nel seguito del presente atto indicata anche come "*Impresa Monti*",

premesse che (I):

- I.1** in data 18 agosto 2011 al n. 9434 rep., il Comune e Impresa Monti hanno sottoscritto Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 (nel seguito indicato anche come "*Atto di Accordo 2011*") avente ad oggetto la realizzazione di un intervento di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da realizzarsi nel capoluogo del Comune di Casalgrande alla Via Gino Ferretti sull'area censita al foglio 13 mappale 471 e mappale 396, Atto di Accordo 2011 il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;
- I.2** al comma C.1 dell'Atto di Accordo 2011 si dispone, tra il resto, quanto segue: "*Impresa Monti si obbliga nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo nella proprietà degli immobili*" di cui al punto I.1 "*con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a stipulare, entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di sottoscrizione*

dell'Atto di Accordo e comunque in periodo antecedente la presentazione della richiesta di rilascio di titolo abilitativo ... convenzione per la alienazione della proprietà, a prezzi calmierati, della totalità delle unità immobiliari da ricavarsi all'interno del fabbricato che verrà realizzato all'esito dell'Intervento ... (nel seguito del presente Atto di Accordo indicati anche come "Alloggi" o "Alloggi ERS"), in attuazione di quanto previsto dal presente Atto di Accordo e dagli atti da questo richiamati, nel testo che verrà concordato dal Comune e dall'Impresa Monti nel rispetto e in conformità di quanto previsto ai comma successivi del presente articolo C (nel presente atto indicata anche, per brevità, come "Convenzione"). La sottoscrizione della Convenzione da parte dell'Impresa Monti integra condizione di ammissibilità della richiesta di rilascio di titolo abilitativo ... con la conseguenza che la sua mancata sottoscrizione determinerà l'inammissibilità della richiesta medesima";

I.3 in data 18 novembre 2011 al numero rep. 9479, il Comune e Impresa Monti hanno stipulato *"Convenzione per intervento di edilizia residenziale sociale (ERS) sul territorio del Comune di Casalgrande"* (nel seguito indicata anche come *"Convenzione"*) avente ad oggetto la disciplina di cui al precedente punto I.2, Convenzione il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;

I.4 fermo restando l'integrale richiamo del suo contenuto, la Convenzione prevede, tra il resto, le seguenti prescrizioni, inerenti le modalità di realizzazione dell'intervento e la selezione degli acquirenti negli alloggi.

I.4.1 *"Articolo 4 - Termini per la realizzazione dell'intervento. Impresa Monti, ricevuta la comunicazione da parte del Comune in merito all'avvenuto rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'Intervento, ferma in ogni caso l'operatività dell'istituto del silenzio - assenso, si obbliga a: 4.a provvedere al ritiro del titolo abilitativo entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data della comunicazione; 4.b dare inizio ai lavori entro il termine di mesi 12 (dodici) decorrente dalla data di ritiro del titolo abilitativo; 4.c completare i lavori, in conformità al titolo abilitativo e alle eventuali varianti al titolo medesimo che dovessero essere rilasciate dal Comune, entro e non oltre il termine di mesi 36 (trentasei) decorrente dalla data di rilascio del titolo abilitativo, salve eventuali proroghe concesse ai sensi di legge o comunque concordate".*

I.4.2 *"Articolo 5 - Requisiti soggettivi per l'acquisto degli Alloggi. Gli Alloggi che verranno realizzati all'esito dell'Intervento potranno essere acquistati in proprietà soltanto da persone fisiche in possesso della totalità dei requisiti di seguito elencati, ferma restando la necessità di rispettare le regole procedurali di cui al successivo articolo 6. 5.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 soggiornante 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 maggio 1998, n. 286 e successive modificazioni, ferma restando la necessità che l'acquisto sia possibile sulla base delle norme di diritto internazionale privato. **5.b** Residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune di Casalgrande o in un Comune ad esso contermini, ovvero impegno ad assumere la residenza entro 60 giorni dalla data della comunicazione di cessione del fabbricato (art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191), ovvero essere emigrati nati in Regione che intendono ristabilire la loro residenza in Comune di Casalgrande. **5.c**

Non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio o di quota parte di esso nell'ambito del Comune di Casalgrande e dei Comuni ad esso contermini. Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi anche in una soltanto delle seguenti situazioni: **5.c1** 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); **5.c2** 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 in data anteriore alla stipulazione dell'Atto di Accordo; si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite o del coniuge legalmente separato; **5.c3** 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 titolare che siano affetti da handicap con problemi di deambulazione e abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%; **5.c4** 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; **5.d** valore Isee (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo familiare calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 109/98 e successive modifiche, non superiore a 40.680,00 euro; **5.e** non aver mai usufruito di contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato, dalla Regione o altro Ente pubblico, per l'acquisto o il recupero di una abitazione, né aver ottenuto la proprietà di un alloggio in forza di leggi che consentono l'alienazione del patrimonio ERP. Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi di cui al presente articolo 5 si intende: - l'assegnatario, il coniuge non legalmente ed effettivamente separato sia in regime di comunione che di separazione dei beni, ovvero il convivente more-uxorio, i figli minori e i figli maggiorenni a carico a norma di legge; - l'assegnatario e altre persone a lui legate da vincoli di parentela o affinità entro il

secondo grado cointestatarie del contratto di proprietà; - l'assegnatario celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a; - l'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. In caso di domanda di nubendi che intendano costituire un nuovo nucleo familiare, i requisiti e i punteggi verranno assegnati soltanto se i nubendi saranno cointestatari della domanda, ovverosia se entrambi avranno sottoscritto la domanda e saranno state indicate le generalità di entrambi nell'apposito campo del modulo di domanda. Pena la risoluzione del contratto di acquisto, i nubendi devono contrarre matrimonio ed assumere la residenza nell'alloggio entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto di compravendita; entro lo stesso termine devono costituire nucleo, con residenza nell'alloggio, anche le coppie intenzionate a convivere more uxorio".

I.4.3 "Articolo 6 - Determinazione del prezzo massimo complessivo di alienazione degli Alloggi. *Ai fini della determinazione del prezzo massimo di alienazione di ciascun Alloggio ERS, il costo parametrico per metro quadrato di Superficie Complessiva, comprensivo del costo dell'area di sedime e delle connesse aree di urbanizzazione, è fissato in euro 1.950,00 (millenovecentocinquanta). La Superficie Complessiva (Sc) di riferimento per il calcolo del corrispettivo è determinata, per ciascuna unità immobiliare, dalla somma aritmetica: **6.a** del 100% della Superficie lorda della unità immobiliare, con esclusione delle superfici accessorie di cui ai capoversi successivi; **6.b** del 60% della Superficie lorda di logge e balconi, cantine (compresi i corridoi di distribuzione), garages, sottotetti privati accessibili; **6.c** del 5% della superficie lorda di eventuali aree cortilive e giardini privati. Ai fini del calcolo di cui al presente comma articolo 6 per Superficie lorda si intende la superficie di pavimento per ogni piano al lordo di pilastri, tramezzi e murature interne ed esterne, compresi vani in genere e sguinci, cavedi, impianti tecnici. Il corrispettivo esigibile da parte di Impresa Monti per la vendita di ciascun Alloggio ERS di cui al presente articolo 6 non potrà pertanto superare l'importo risultante dalla applicazione della seguente formula: $Sc \times 1.950,00 = \text{Corrispettivo max}$ ".*

I.4.4 "Articolo 7 - Modalità per la selezione degli acquirenti degli Alloggi. 7.a *Impresa Monti si obbliga nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo nella proprietà degli immobili di cui al punto a. della sopraestesa premessa, ad avvalersi per la individuazione degli acquirenti degli Alloggi ERS solo e soltanto della o delle graduatorie che verranno formate dal Comune mediante la pubblicazione di uno o due Bandi per selezione pubblica, ai sensi e in conformità a quanto previsto ai successivi comma del presente articolo 7 e salvo quanto previsto al successivo comma 7.e. Impresa Monti si obbliga pertanto all'integrale rispetto della graduatoria che tempo per tempo le verrà comunicata dal Comune per la stipulazione degli atti di vendita degli Alloggi ERS. 7.b* *Il Comune si impegna nei confronti di Impresa Monti a provvedere, entro il termine*

di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'Intervento, alla pubblicazione, sul sito del Comune e con ulteriori modalità atte ad assicurare la massima diffusione sul territorio della Provincia, di un Bando per la selezione degli acquirenti degli Alloggi ERS predisposto sviluppando lo schema che allegato all'Atto di Accordo a costituirne parte integrante quale "Allegato C". Il termine previsto per la presentazione delle istanze di partecipazione dovrà essere pari a mesi 3 (tre) decorrente dalla data di pubblicazione del Bando. **7.c** Il Bando di cui al precedente comma 7.b destinerà prioritariamente un alloggio a soggetti con disabilità superiore al 66% e attribuirà punteggio aggiuntivo alle seguenti categorie sociali deboli: **7.c.1** giovani lavoratori: si intendono i lavoratori che abbiano meno di 35 anni alla data della pubblicazione del bando; **7.c.2** giovani coppie: si intendono nuclei famigliari (coniugi sia in regime di comunione che di separazione dei beni, nubendi, conviventi more uxorio o intenzionati a vivere more uxorio) in cui almeno uno dei due componenti abbia meno di 35 anni alla data della pubblicazione del bando; **7.c.3** studenti che abbiano meno di 35 anni alla data della pubblicazione del bando; **7.c.4** single: nucleo familiare composto da una sola persona che abbia meno di 35 anni alla data della pubblicazione del bando; **7.c.5** persone portatrici di handicap con invalidità superiore al 66% presenti nel nucleo familiare. **7.d** Alla scadenza del termine per la presentazione delle istanze di cui al sopraesteso comma 7.b, il Comune provvederà alla formazione delle graduatorie e alla loro trasmissione a Impresa Monti, il tutto entro il termine di giorni 180 (centottanta) decorrente dalla data di pubblicazione del Bando di cui al sopraesteso comma 7.b. Impresa Monti sulla base e nel rispetto di dette graduatorie darà corso alle trattative per la definizione dei rapporti contrattuali di vendita nel rispetto delle previsioni della presente Convenzione. **7.e** Nel caso in cui, entro il termine di giorni 180 (centottanta) a far data dalla trasmissione delle graduatorie di cui al precedente comma 7.d, rimangano invenduti uno o più Alloggi ERS, il Comune provvederà ad una nuova pubblicazione del Bando, dando applicazione alle disposizioni dei comma sopraestesi e nel rispetto dei termini ivi indicati. Nel caso in cui, entro il termine di giorni 120 (centoventi) a far data dalla trasmissione delle graduatorie di cui al presente comma 7.e, rimangano invenduti uno o più Alloggi ERS, Impresa Monti comunicherà la circostanza al Comune e, dalla data di detta comunicazione, avrà facoltà di alienare gli Alloggi rimasti invenduti instaurando, sulla base di proprie valutazioni discrezionali e in assenza di qualsivoglia graduatoria, trattative dirette con persone fisiche che siano in possesso dei requisiti di cui al sopraesteso articolo 5, fermo restando l'obbligo di applicare i prezzi massimi di alienazione di cui al sopraesteso articolo 6 e ogni e qualsiasi ulteriore previsione di cui all'Atto di Accordo e alla presente Convenzione diversa dall'obbligo di rispettare una graduatoria definita dal Comune per la

assegnazione. **7.f** *Impresa Monti, all'esito della vendita di ciascuna Alloggio, trasmetterà al Comune, entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di stipula, copia dell'atto notarile di compravendita nonché, nell'ipotesi di cui al precedente comma 7.e, copia della documentazione attestante il possesso, da parte dell'acquirente, dei requisiti di cui al sopraesteso articolo 5".*

I.4.5 **"Articolo 8 - Vincoli inerenti la successiva alienazione degli Alloggi.** Gli atti di alienazione a terzi del diritto di proprietà degli Alloggi da ricavarsi all'interno del fabbricato che verrà realizzato all'esito dell'Intervento dovranno riportare i seguenti vincoli alla successiva alienazione, vincoli che a propria volta dovranno essere riportati nella nota di trascrizione e in tutti i successivi atti di trasferimento della proprietà o di diritti reali sino a quando i vincoli medesimi non si estingueranno per decorso del tempo o per riscatto ai sensi del successivo articolo 9: **8.a** *l'Alloggio non potrà essere alienato a nessun titolo, se non per causa di morte, né su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo di anni 5 (cinque) decorrente dalla data in cui Impresa Monti avrà alienato l'Alloggio a terzi; 8.b* *durante il periodo di cui al precedente capoverso 8.a l'Alloggio dovrà essere occupato direttamente dall'acquirente e dal suo nucleo familiare e non potrà costituire oggetto di alcun diritto di godimento in favore di terzi; 8.c* *decorso il periodo di tempo di cui al sopraesteso capoverso 8.a e per i successivi cinque anni, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento sull'Alloggio potrà avvenire esclusivamente in favore di soggetti aventi i requisiti di cui al sopraesteso articolo 5 e per un corrispettivo non superiore a quello determinato ai sensi del sopraesteso articolo 6, rivalutato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati e aumentato di un importo corrispondente a quello degli interessi, calcolati al tasso di legge tempo per tempo vigente, che sarebbero maturati sulla somma pagata a titolo di corrispettivo per l'acquisto; 8.d* *decorso il periodo di tempo di cui al sopraesteso capoverso 8.c e per i successivi cinque anni, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento sull'Alloggio potrà avvenire in favore di chiunque, ma per un corrispettivo non superiore a quello determinato ai sensi del medesimo capoverso 8.c; 8.e* *decorso il periodo di tempo di cui al sopraesteso capoverso 8.d, l'alienazione potrà avvenire in favore di chiunque e a prezzo di mercato, con obbligo per l'alienante di corrispondere al Comune, anteriormente alla alienazione e quale condizione di ammissibilità della stessa, il contributo di costruzione nell'importo che risulterà dalla applicazione della disciplina normativa e regolamentare vigente al momento della alienazione per l'ipotesi di nuova costruzione".*

I.4.6 **"Articolo 9 - Facoltà di riscatto.** Gli acquirenti degli Alloggi, decorsi dieci anni dalla data di prima alienazione da parte dell'Impresa Monti di cui al capoverso 8.a del sopraesteso articolo 8, avranno facoltà di riscattare i vincoli convenzionali di cui al

medesimo articolo 9 mediante la corresponsione al Comune: 9.a dell'intero contributo di costruzione nell'importo che risulterà dalla applicazione della disciplina normativa e regolamentare vigente al momento della istanza di riscatto per l'ipotesi di nuova costruzione; 9.b di una somma pari al 1,5% (uno virgola cinque per cento) del prezzo corrisposto per l'acquisto dell'Alloggio dalla persona che esercita il riscatto moltiplicato per la differenza tra il minuendo integrato dal numero 15 e il sottraendo integrato dal numero di anni (approssimato per difetto) decorsi dalla data di prima alienazione da parte dell'Impresa Monti di cui al capoverso 8.a del sopraesteso articolo 8 sino alla data di presentazione della istanza di riscatto; per la determinazione della somma da corrispondere al Comune troverà pertanto applicazione la seguente formula: $Cr = (Pa \times 1,5\%) \times (15 - Av)$, dove: Cr = corrispettivo del riscatto, da corrispondere al Comune; Pa = prezzo di acquisto dell'Alloggio corrisposto dal soggetto che intende esercitare il riscatto; Av = numero di anni, approssimato per difetto, decorsi dalla data di prima alienazione dell'Alloggio a terzi da parte di Impresa Monti. Con il pagamento di entrambe le somme di cui ai sopraestesi capoversi 9.a e 9.b l'acquirente dell'Alloggio sarà liberato dai vincoli di cui al precedente articolo 8 e potrà procedere liberamente alla alienazione dell'Alloggio medesimo".

dato altresì atto che (II):

- II.1** il Comune e Impresa Monti hanno dato corso agli adempimenti previsti dalla Convenzione funzionali alla selezione degli acquirenti degli Alloggi;
- II.2** si è dato luogo all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 della Convenzione, con Bandi pubblicati in data 18/11/2011;
- II.3** tutte le procedure di cui al precedente punto II.2 sono andate deserte, non essendo pervenuta alcuna manifestazione di interesse per la partecipazione alla selezione degli acquirenti degli Alloggi ERS;
- II.4** Impresa Monti ha dato esecuzione alle obbligazioni di cui ai comma da B.1 a B.6 dell'articolo B dell'Atto di Accordo 2011;
- II.5** Impresa Monti ha ottenuto in data 10/11/2011 il rilascio del titolo abilitativo "Permesso di costruire n.10" (e successivamente Permesso di costruire n.37 del 25/07/2017) necessario per la realizzazione dell'Intervento, ha provveduto al ritiro del titolo e ha comunicato l'inizio dei lavori nel termine previsto dall'Atto di Accordo 2011;
- II.6** i lavori inerenti l'intervento sono stati sospesi volontariamente dall'Impresa Monti e non sono ad oggi ripresi in ragione di quanto esposto alle successive premessa (III) e premessa (IV), mentre il titolo, in ragione delle proroghe previste ex lege e richieste ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, è tuttora efficace;

dato ancora atto che (III)

- III.1** la stipula dell'Atto di Accordo è intervenuta in un periodo durante il quale era già emersa e si

stava progressivamente aggravando una situazione di crisi economica che ha coinvolto l'intera comunità internazionale e che è stata qualificata, sia dal legislatore nazionale (si vedano, ex plurimis, nella fase iniziale, il d.l. 29.11.2008 n. 185, convertito con legge 28 gennaio 2009 n. 2 e il d.l. 10.02.2009 n. 5 convertito con legge 9 aprile 2009 n. 33 nonché, successivamente la Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 23.12.2010), sia in sede comunitaria (si vedano le comunicazioni della Commissione Europea del 22.01.2009, del 07.04.2009, del 31.10.2009, del 01.12.2010), come "*eccezionale*";

- III.2** uno dei comparti maggiormente colpiti dalla situazione di crisi economica di cui al precedente punto III.1 è stata quella dell'edilizia, ove si è registrata una notevolissima flessione nelle vendite e un generalizzato rallentamento (quando non anche un arresto) nella attività di edificazione, situazione che, peraltro, si protrae e permane a tutt'oggi, nonostante da qualche tempo la generale situazione di crisi economica si sia attenuata e possa dirsi attualmente sostanzialmente superata;
- III.3** il sopraggiungere della situazione di crisi economica di cui ai precedenti punti III.1 e III.2 nonché il protrarsi della stessa per quanto riguarda il mercato immobiliare e più in generale il settore dell'edilizia, ha indotto elementi di forte incertezza in ordine alla utile collocabilità di unità immobiliari con destinazione residenziale, incertezza tale da imporre agli operatori economici, anteriormente alla attuazione di qualsiasi intervento, approfondite valutazioni in merito alla platea dei potenziali acquirenti reperibili sul mercato, mercato sostanzialmente diverso rispetto a quello che si era prefigurato al momento della sottoscrizione dell'Atto di Accordo e della Convenzione;

considerato da parte dell'Impresa Monti che (IV):

- IV.1** l'esito delle procedure ad evidenza pubblica di cui alla precedente premessa (II), in uno con la situazione descritta alla precedente premessa (III), ha indotto Impresa Monti, innanzitutto, a sospendere la realizzazione dell'Intervento rispetto a quanto previsto dall'articolo 3 della Convenzione, procrastinando sino ad oggi la sua ripresa;
- IV.2** i medesimi elementi richiamati al precedente punto IV.1 hanno altresì indotto Impresa Monti a sottoporre al Comune una proposta per la modifica e la integrazione delle prescrizioni previste dall'Atto di Accordo 2011 e dalla Convenzione, in particolare per quanto attiene: (i) i requisiti soggettivi al possesso dei quali è condizionata la possibilità di partecipare alla selezione tra gli acquirenti; (ii) i vincoli ai quali è previsto siano assoggettate le unità immobiliari da realizzarsi;
- IV.3** la proposta di cui al precedente punto IV.2 è formulata dalla Impresa Monti al fine precipuo di rendere aderenti alle effettive, attuali condizioni del mercato immobiliare le regole di accesso all'Intervento di edilizia residenziale sociale la cui realizzazione è prevista dall'Atto di Accordo 2011 e dalla Convenzione, ripristinando condizioni di equilibrio economico-finanziario tali da consentirne la sostenibilità senza vanificare, nel contempo, gli obiettivi di interesse pubblico sottesi al medesimo Atto di Accordo 2011 e da questo declinati;

considerato da parte del Comune che (V):

- V.1** l'Atto di Accordo 2011 ha individuato, al punto 13 della premessa, profili di rilevante interesse pubblico per la comunità locale sottesi alla realizzazione dell'intervento di ERS, insiti, per quanto attiene quelli ancora attuali: **(i)** nella possibilità di implementare, in assenza di oneri finanziari per la Pubblica Amministrazione, il sistema della Edilizia Residenziale (ERS) fruibile sul territorio comunale, ponendo in essere azioni virtuose nella direzione del progressivo attingimento degli obiettivi quantitativi definiti per gli alloggi di ERS dalla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, in relazione al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti; **(ii)** nella opportunità di non immobilizzare nella acquisizione dell'area e nella successiva realizzazione di alloggi di ERS risorse finanziarie comunque necessarie per la azione amministrativa, mantenendo inalterate le potenzialità di intervento nel contesto delle opere pubbliche oggetto di programmazione; **(iii)** nella possibilità di definire una prospettiva di riqualificazione della erogazione del servizio pubblico volta all'attuazione delle politiche abitative nel capoluogo comunale, migliorando e potenziando, anche in applicazione del principio di sussidiarietà e in modo coerente con le previsioni normative sopra richiamate, l'offerta di alloggi a prezzi calmierati; **(iv)** nella attuazione di un intervento di riqualificazione e di rigenerazione urbana della zona centrale del capoluogo che consenta di ricucire un vuoto incongruo e degradato all'interno di un contesto integralmente urbanizzato caratterizzato da tessuto residenziale di recente attuazione, perseguendo l'obiettivo (individuato come prioritario dagli articoli 7bis e A.6 bis della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20) di soddisfare le esigenze abitative delle fasce meno abbienti integrandole con le ulteriori trasformazioni insediative residenziali e con i processi di riqualificazione urbana;
- V.2** i profili di importante interesse pubblico individuati al momento della stipula dell'Atto di Accordo risultano ulteriormente evidenti alla luce della evoluzione della disciplina urbanistica, con particolare riguardo al ruolo centrale attribuito all'Edilizia Residenziale Sociale dalla legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" (nel seguito, in acronimo, "LUR");
- V.3** l'articolo 1 della LUR, sotto la rubrica "*Principi e obiettivi generali*", individua quali obiettivi ai quali il governo del territorio deve tendere, il "*favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento... alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo)*";
- V.4** l'articolo 5 della LUR, sotto la rubrica "*contenimento del consumo di suolo*", nell'individuare l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050, vieta il consumo di suolo per edificazioni residenziali "*ad eccezione di quelle necessarie...b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera*

indispensabile per assicurare la fattibilità economica finanziaria dell'intervento";

- V.5** l'articolo 7 della LUR, nel dettare la *"disciplina funzionale al riuso e alla rigenerazione urbana"*, detta criteri per la rigenerazione delle aree facenti parte del territorio urbano, disponendo *"1. La Regione Emilia-Romagna promuove, assieme alla limitazione del consumo di suolo, la rigenerazione di aree edificate con continuità, per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati. 2. Per realizzare le finalità di cui al comma 1, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica disciplinati dalla presente legge privilegiano il riuso dei suoli urbani e la loro rigenerazione, secondo quanto stabilito dal presente capo. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana riguardano spazi ed edifici, sia pubblici che privati, da qualificare anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e densificazione, e prevedono l'inserimento di nuove funzioni diversificate, di edilizia residenziale sociale, di spazi e strutture di servizio pubblico"*;
- V.6** l'articolo 8 della LUR, nel disciplinare gli *"incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana"* riferiti esplicitamente agli *"interventi edilizi realizzati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato"* dispone: *"e) allo scopo di favorire l'attuazione delle politiche pubbliche per la casa e di promozione sociale stabilite dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale di cui all'articolo 34, gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica possono riconoscere ulteriori quote edificatorie, a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, nell'ambito dell'intervento di riuso e di rigenerazione urbana, una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale ovvero pubbliche aventi finalità sociale"*;
- V.7** nell'ambito del Titolo III della LUR, dedicato agli *"strumenti di pianificazione"*, le linee dettate per la elaborazione della pianificazione comunale prevedono: (i) all'articolo 34, sotto la rubrica *"strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale"*: *"3. La strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale individua altresì il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, specificando le diverse esigenze abitative presenti nel territorio comunale alla luce delle analisi demografiche operate dal quadro conoscitivo e stabilisce le modalità con cui gli interventi di riuso e rigenerazione e di nuova urbanizzazione concorrono al soddisfacimento di tale fabbisogno, prevedendo, se necessario, forme di compensazione per il maggior onere. La strategia, tenuto anche conto dell'entità e del valore di tali interventi o trasformazioni, può prevedere qualora compatibile con le norme igienico-sanitarie ed ambientali, la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale. Tali aree non possono essere monetizzate. Nei Comuni ad alta tensione abitativa la strategia prevede una quota complessiva di edilizia residenziale sociale comunque non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili"*; (ii)

all'articolo 35, sotto la rubrica *"disciplina delle nuove urbanizzazioni"*: *"per le nuove urbanizzazioni la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale stabilisce i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34, commi 1 e 3, nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche"*;

- V.8** l'assetto normativo richiamato conferma la priorità del pubblico interesse alla pianificazione, progettazione ed effettiva realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale attraverso specifiche forme di promozione ed incentivazione, in uno con la affermazione della prevalenza di detto pubblico interesse rispetto al diverso pubblico interesse al contenimento del consumo di suolo e al conseguente divieto di utilizzo di suolo per la realizzazione di nuove edificazioni a destinazione residenziale;

considerato altresì da parte del Comune che (VI):

- VI.1** l'Atto di Accordo 2011 prevede l'allocatione dell'intervento di Edilizia Residenziale Sociale all'interno di quelle che il Piano Regolatore Generale classificava quali *"Zone territoriali omogenee A – zone culturali ambientali"*, e che, nel sistema definito dalla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dai vigenti strumenti urbanistici del Comune, sono i *"nuclei storici"*;
- VI.2** la previsione della attuazione dell'intervento di nuova edificazione per la realizzazione di ERS, motivata dall'Atto di Accordo avendo a riferimento la disciplina urbanistica all'epoca vigente, trova ulteriore conferma nella successiva evoluzione della disciplina urbanistica regionale, orientata, negli obiettivi, ad affiancare, temperandoli in modo intelligente, le finalità di tutela e valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio, e la realizzazione di interventi che favoriscano la rigenerazione e il miglioramento della qualità urbana, opponendosi al degrado e all'abbandono;
- VI.3** il temperamento degli obiettivi di tutela e di rigenerazione urbana è favorito sia dal deciso abbandono di previsioni di divieto a carattere lineare, sia dall'ampliamento degli spazi per la valutazione, caso per caso, delle singole realtà urbane, spazi di valutazione che consentono di pensare ad interventi mirati che non ingessino i territori e che favoriscano la vivibilità degli spazi urbani, nel rispetto del *genius loci*;
- VI.4** nel contesto degli obiettivi richiamati ai punti precedenti, la LUR ha apportato modifiche significative al disposto dell'articolo A.7 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, norma che, per quanto qui di interesse, disponeva: *"3. Nei centri storici ... c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici. 4. Il P.S.C. può prevedere, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dal comma 3"*;
- VI.5** l'articolo A.7 dell'Allegato alla legge regionale 20/2000 è stato sostituito dall'articolo 32

comma 6 e 7 della LUL, norma questa che, fermo il resto, alla lettera c) del comma 6, prevede che nella disciplina del centro storico il PUG si conformi al seguente principio: "*c) non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici*";

VI.6 la LUR ha pertanto abrogato, nei centri storici, il divieto di aumento delle volumetrie preesistenti conservando il divieto di edificabilità (in disparte le aree pertinentziali dei complessi insediativi storici) soltanto per gli spazi rimasti liberi destinati ad uso urbani collettivi;

VI.7 in considerazione del fatto che l'area libera sulla quale interviene l'Atto di Accordo 2011 non è destinata ad usi urbani collettivi e non è pertinenziale a complessi insediativi storici, la correttezza della scelta posta in essere mediante il medesimo Atto di Accordo 2011 (volta ad attribuire prioritario pubblico interesse alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale in un ambito specificamente determinato del centro storico) trova ulteriore supporto normativo e conforto alla propria ammissibilità nelle considerazioni sopra richiamate;

considerato ancora da parte del Comune che (VIII):

VII.1 l'equilibrio economico finanziario dell'intervento di ERS e, dunque, la possibilità di una sua concreta attuazione, trovano il proprio imprescindibile presupposto nell'interesse, da parte dei destinatari dell'iniziativa di natura sociale, ad assumere gli impegni connessi all'acquisto delle realizzande unità immobiliari;

VII.2 gli esiti delle procedure ad evidenza pubblica di cui alla precedente premessa (II), in uno con il permanere di una situazione di grave difficoltà del mercato immobiliare, hanno reso evidente la necessità di verificare la possibilità di ampliare la platea delle persone in possesso dei requisiti per la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica, necessaria per la selezione degli acquirenti degli Alloggi ERS, e ciò senza snaturare le finalità sociali dell'Iniziativa, mantenendosi all'interno di un contesto che rispetti gli obiettivi individuati dalla legislazione in materia, ma che, nel contempo, prenda atto della necessità che lo strumento si adegui al mutato contesto economico e sociale, in conformità a quanto già evidenziano alcune azioni a livello nazionale e regionale in materia sia di ERS che di ERP;

VII.3 il parametro preso a riferimento dall'Atto di Accordo 2011 e dalla Convenzione per la determinazione della situazione economica integrante uno dei requisiti soggettivi per l'accesso alla possibilità di acquistare gli Alloggi (valore ISEE del nucleo familiare non superiore a euro 40.650,00) è mutuato dalla Delibera di Giunta Regionale 28 febbraio 2011 n. 252, assunta sulla base della legge regionale 8 agosto 2001 n. 24;

VII.4 sul territorio della Regione Emilia Romagna si è disposto, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13421 del 2 ottobre 2006, che i limiti di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata siano variati con cadenza biennale, a decorrere dalla data di esecutività della citata delibera, tramite determinazione dirigenziale e sulla base dell'indice Istat dei prezzi al

consumo per le famiglie di operai e impiegati;

- VII.5** in periodo successivo alla stipula dell'Atto di Accordo e della Convenzione, la Regione Emilia Romagna ha approvato la determinazione dirigenziale n. 15902 del 17 dicembre 2012, la determinazione dirigenziale n. 18537 del 16 dicembre 2014 e la determinazione dirigenziale n. 6 del 2 gennaio 2017, mediante le quali ha aggiornato i limiti di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata per gli anni dal 2013 al 2018 per i programmi finanziati ai sensi della l. n. 457/78 e successive modifiche e integrazioni, l. n. 179/92 e successive modifiche e integrazioni, programma 20.000 abitazioni in affitto, programma 1999/2000, il programma "3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà" e il programma ERS 2010;
- VII.6** con determinazione dirigenziale n. 21455 del 20 dicembre 2018 assunta dal Responsabile del Servizio qualità urbana e politiche abitative, la Regione Emilia Romagna *"ritenuto, al fine di consentire alle amministrazioni comunali di applicare gli adeguamenti previsti dalla presente determinazione per l'accertamento dei requisiti soggettivi, di aggiornare i limiti massimi di reddito e di stabilire che i nuovi limiti si applichino con decorrenza dal 1 gennaio 2019"*, ha disposto *"di aggiornare i limiti massimi di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata per gli interventi finanziati ai sensi della l. n. 457/78 e l. 179/92, programma 1999/2000, programma 20.000, alloggi in affitto, programma "3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà", programma ERS 2010 sulla base della variazione percentuale del 2,2% fatta registrare dall'indice Istat tra il mese di novembre 2016 e lo stesso mese del 2018"*;
- VII.7** la determinazione 21455/2018 individua per gli interventi di edilizia convenzionale agevolata: (i) con riferimento all'acquisto della proprietà, un limite di reddito individuale (non ISEE) di euro 41.007,00 per il *"programma 1999/2000"* e un limite di reddito individuale (non ISEE) di euro 44.505,00 per il *"Programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà"*; (ii) con riferimento alla locazione a termine e alla locazione permanente, un limite ISEE di euro 66.759,00 per il *"Programma 3000 case per l'affetto e la prima casa di proprietà"*;
- VII.8** la deliberazione di Giunta Regionale n. 655 in data 29 aprile 2019 avente ad oggetto *"legge regionale n. 24 dell'8 agosto 2001 e s.m.i. approvazione bando per l'attuazione del programma denominato "housing sociale 2019"*, finalizzata alla presentazione di proposte di intervento volte, tra il resto, a *"incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale, da concedere in locazione o godimento permanente, o da acquisire in proprietà anche attraverso patti di futura vendita, a quei soggetti, in possesso dei requisiti, che hanno difficoltà a reperire alloggi per uso abitativo primario a canoni o prezzi accessibili, così da consentire una capacità di risposta più adeguata alla evoluzione del fabbisogno abitativo derivante dalle nuove dinamiche urbane e sociali"*, individua, tra i requisiti soggettivi il, *"possedere un valore Isee del nucleo, calcolato secondo i criteri stabiliti dal DPCM 159/2013 e s.m.i. non superiore: (i) a 41.006,00 euro; (ii) a 55.000,00 euro nel caso di nuclei che sono anagraficamente inseriti in altro nucleo familiare, purché si distacchino costituendo un*

nucleo familiare a sé stante; (iii) a 55.000,00 euro nel caso di persone singole intenzionate a convivere more-uxorio o a costituire una unione civile che sono anagraficamente inserite in altro nucleo familiare, purché si distacchino costituendo un nucleo familiare a sé stante";

- VII.9** i provvedimenti richiamati evidenziano: (i) il significativo incremento dei limiti reddituali praticati a livello regionale rispetto al limite utilizzato dall'Atto di Accordo e dalla Convenzione; (ii) una opportuna flessibilità nell'individuare i requisiti di partecipazione ai singoli bandi, diversificando i limiti di reddito e gli ulteriori presupposti di partecipazione in ragione delle finalità che il bando intende perseguire nel complessivo alveo proprio dell'offerta di alloggi, di edilizia residenza sociale;

ritenuto che (VIII):

- VIII.1** sussistano i presupposti, in relazione al perseguimento dell'interesse pubblico evidenziato nella premessa (VI), in sinergica relazione con i principi sottesi alle iniziative pubbliche di intervento nel settore ERS richiamate al punto VII.9 della precedente premessa (VII), per intervenire sul testo dell'Atto di Accordo 2011 e sul testo della Convenzione, al fine di condividere con il soggetto attuatore condizioni di accessibilità per i potenziali acquirenti che consentano la effettiva realizzazione dell'intervento di interesse pubblico;
- VIII.2** all'esito delle opportune interlocuzioni, il Comune e Impresa Monti hanno concordemente individuato alcune modifiche da apportare a quanto tra loro condiviso nell'anno 2011 e che ritengono possano consentire la effettiva partecipazione di candidati per l'acquisto della proprietà dei realizzandi alloggi ERS;
- VIII.3** è pertanto interesse delle Parti definire con il presente Atto di Accordo, modifiche a carattere normativo da apportare all'Atto di Accordo 2011 e alla Convenzione nel perseguimento degli obiettivi e delle finalità individuate alle precedenti premesse nelle forme dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241;

tanto premesso

tra il Comune e Impresa Monti,

ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241,

si conviene e si stipula quanto segue

Parte Prima.

Disposizioni generali.

Articolo PL.1 - Conferma delle premesse. Dichiarazioni delle Parti. Reiterazione delle procedure ad evidenza pubblica.

- 1.1** Le premesse, formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (nel contesto del presente atto, "Atto di Accordo") evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune

intenzione delle Parti nella sua stipulazione.

- 1.2** Le Parti concordano che, fermo restando quanto previsto al successivo comma 1.4, le clausole dell'Atto di Accordo 2011 e le clausole della Convenzione esplicitamente richiamate agli articoli successivi del presente Atto di Accordo vengano modificate o integrate in conformità a quanto previsto ai medesimi successivi articoli del presente Atto di Accordo.
- 1.3** Le modifiche o integrazioni di cui al comma 1.2 hanno effetto a far data dalla stipula del presente Atto di Accordo. Per il periodo precedente trovano integrale applicazione l'Atto di Accordo 2011 e la Convenzione nel loro testo originario.
- 1.4** Le Parti confermano la validità e l'efficacia dell'Atto di Accordo 2011 e della Convenzione come integrati e parzialmente modificati dal presente Atto di Accordo. Le clausole dell'Atto di Accordo 2011 non esplicitamente richiamate dagli articoli seguenti rimangono invariate, fermo restando quanto fosse eventualmente necessario ed opportuno ai fini del miglior coordinamento logico e lessicale delle disposizioni dell'Atto di Accordo 2011 e della Convenzione qui non richiamate con quelle di cui agli articoli successivi del presente Atto di Accordo. Le premesse del presente Atto di Accordo si affiancano e, ove opportuno, integrano le premesse dell'Atto di Accordo 2011 e le premesse della Convenzione.
- 1.5** In considerazione delle modifiche apportate dall'Atto di Accordo ai requisiti soggettivi per l'acquisto degli Alloggi disciplinati dall'articolo 5 dell'Atto di Accordo 2011, le Parti concordano e condividono che il pregresso esperimento della procedura ad evidenza pubblica del quale si è dato conto alla precedente premessa (III) non integrino la condizione sospensiva alla quale è sottoposta la facoltà disciplinata dall'ultima parte del comma 7.e della Convenzione. Conseguentemente, la facoltà per Impresa Monti, decorsi 120 (centoventi) giorni dalla trasmissione degli esiti della seconda procedura ad evidenza pubblica andata deserta, di alienare gli Alloggi rimasti invenduti instaurando, sulla base di proprie valutazioni discrezionali e in assenza di qualsivoglia graduatoria, trattative dirette con persone fisiche che siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6 della Convenzione, non è attualmente esercitabile e non lo sarà sino a quando le procedure disciplinate dall'articolo 7 della Convenzione non saranno state esperite in modo completo sulla base di quanto modificato mediante il presente Atto di Accordo.

Articolo PI.2 - Struttura dell'Atto di Accordo.

- 2.1** Le Parti danno atto che, al fine di rendere immediata la lettura delle modifiche e delle integrazioni apportate dal presente Atto di Accordo all'Atto di Accordo 2011 e alla Convenzione, dette modifiche e integrazioni vengono enfatizzate in carattere grassetto nel corpo dei comma degli articoli dell'Atto di Accordo 2011 e della Convenzione sui quali il presente Atto di Accordo interviene, corpo che viene integralmente riprodotto in carattere corsivo nelle parti non oggetto di intervento. Le parti del testo dell'Atto di Accordo 2011 e della Convenzione oggetto di integrale soppressione non vengono riprodotte nel testo degli articoli

riportati alla Parte Seconda e alla Parte Terza dell'Atto di Accordo.

- 2.2** La Parte Seconda dell'Atto di Accordo contiene le modifiche e integrazioni apportate all'Atto di Accordo 2011. La Parte Terza dell'Atto di Accordo contiene le modifiche e integrazioni apportate alla Convenzione.

Parte Seconda.

Modifiche all'Atto di Accordo rep.n.9434/2011.

Articolo P2.1 - Modifiche e integrazioni al comma B7 dell'articolo B "Obbligo alla progettazione e realizzazione di intervento di ERS assunto dalla Impresa Monti" dell'Atto di Accordo.

Il comma B7 dell'articolo B dell'Atto di Accordo 2011 viene modificato e integrato come segue.

"B7) Impresa Monti, ricevuta la comunicazione da parte del Comune in merito all'avvenuto rilascio del titolo abilitativo di cui al sopraesteso comma B5, ferma in ogni caso l'operatività dell'istituto del silenzio - assenso e dell'obbligo di sottoscrizione della Convenzione, si obbliga a:

- B7.a)** provvedere al ritiro del titolo abilitativo entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data della comunicazione;*
- B7.b)** dare inizio ai lavori entro il termine di mesi 12 (dodici) decorrente dalla data di ritiro del titolo abilitativo;*
- B7.c)** completare i lavori, in conformità al titolo abilitativo e alle eventuali varianti al titolo medesimo che dovessero essere rilasciate dal Comune, entro e non oltre il termine di mesi 36 (trentasei) decorrente dalla data di rilascio del titolo abilitativo, salve eventuali proroghe concesse ai sensi di legge o comunque concordate.*

Resta fermo che i lavori dovranno essere ultimati, con trasmissione di segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, entro il termine del 18 agosto 2024 (diciotto agosto duemilaventiquattro)".

Articolo P2.2 - Modifiche e integrazioni al comma C2 dell'articolo C "Obbligo di realizzazione di ERS assunto dalla Impresa Monti. Definizione condivisa dei principali contenuti di convenzione" dell'Atto di Accordo.

Il comma C2 dell'articolo C dell'Atto di Accordo 2011 viene modificato e integrato come segue.

"C2) La Convenzione dovrà prevedere che ciascun Alloggio che verrà realizzato in attuazione dell'Intervento possa essere acquistato soltanto da persone fisiche in possesso della totalità dei requisiti di seguito elencati, fermo restando quanto previsto al successivo comma C4.

- C2.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 soggiornante 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 maggio 1998, n. 286 e successive modificazioni, ferma restando la necessità che l'acquisto sia possibile sulla base delle norme di diritto internazionale provato.

- C2.b)** *Residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune di Casalgrande o in un Comune ad esso contermini, ovvero impegno ad assumere la residenza entro 60 giorni dalla data della comunicazione di cessione del fabbricato (art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191), ovvero essere emigrati nati in Regione che intendono ristabilire la loro residenza in Comune di Casalgrande.*
- C2.c)** *Non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio o di quota parte di esso nell'ambito del Comune di Casalgrande e dei Comuni ad esso contermini. Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi anche in una soltanto delle seguenti situazioni:*
- C2.c1)** *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);*
- C2.c2)** *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 in data anteriore al **31 dicembre 2019 (trentuno dicembre duemiladiciannove)** Atto di Accordo; si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite o del coniuge legalmente separato;*
- C2.c3)** *sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti **inagibile come da certificazione** rilasciata dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare che siano affetti da handicap con problemi di deambulazione e abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;*
- C2.c4)** *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;*
- C2.d)** *valore Isee (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo familiare calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 109/98 e successive modifiche, non superiore a **euro 70.000,00 (settantamila)**;*
- C2.e)** *non aver mai usufruito di contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato, dalla Regione o altro Ente pubblico, per l'acquisto di una abitazione, né aver ottenuto*

la proprietà di un alloggio in forza di leggi che consentono l'alienazione del patrimonio ERP.

Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi di cui al presente comma C2 si intende: - l'assegnatario, il coniuge non legalmente ed effettivamente separato sia in regime di comunione che di separazione dei beni, ovvero il convivente more-uxorio, i figli minori e i figli maggiorenni a carico a norma di legge; - l'assegnatario e altre persone a lui legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado cointestatari del contratto di proprietà; - l'assegnatario celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a; - l'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. In caso di domanda di nubendi che intendano costituire un nuovo nucleo familiare, i requisiti e i punteggi verranno assegnati soltanto se i nubendi saranno cointestatari della domanda, ovvero se entrambi avranno sottoscritto la domanda e saranno state indicate le generalità di entrambi nell'apposito campo del modulo di domanda. Pena la risoluzione del contratto di acquisto, i nubendi devono contrarre matrimonio ed assumere la residenza nell'alloggio entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto di compravendita; entro lo stesso termine devono costituire nucleo, con residenza nell'alloggio, anche le coppie intenzionate a convivere more uxorio".

Articolo P2-3 - Modifiche e integrazioni al comma C5 dell'articolo C "Obbligo di realizzazione di ERS assunto dalla Impresa Monti. Definizione condivisa dei principali contenuti di convenzione" dell'Atto di Accordo 2011.

Il comma C5 dell'articolo C dell'Atto di Accordo 2011 viene modificato come segue.

"C5) *Gli atti di alienazione a terzi del diritto di proprietà degli Alloggi da ricavarsi all'interno del fabbricato che verrà realizzato all'esito dell'Intervento dovranno riportare **il seguente vincolo** alla successiva alienazione, **vincolo che a propria volta dovrà essere riportato** nella nota di trascrizione e in tutti i successivi atti di trasferimento della proprietà o di diritti reali sino a quando **il vincolo medesimo non si estinguerà per decorso del tempo**: l'Alloggio non potrà essere alienato a nessun titolo, se non per causa di morte, nè su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo di anni 5 (cinque) decorrente dalla data in cui Impresa Monti avrà alienato l'Alloggio a terzi. Decorso il **predetto periodo di anni 5 (cinque)**, l'alienazione potrà avvenire in favore di chiunque e a prezzo di mercato, con obbligo per l'alienante di corrispondere al Comune, anteriormente alla alienazione e quale condizione di ammissibilità della stessa, il contributo di costruzione nell'importo che risulterà dalla applicazione della disciplina normativa e regolamentare vigente al momento della alienazione per l'ipotesi di nuova costruzione".*

Articolo P2-4 - Soppressione del comma C6 dall'articolo C "Obbligo di realizzazione di ERS

assunto dalla Impresa Monti. Definizione condivisa dei principali contenuti di convenzione” dell’Atto di Accordo 2011.

Il comma C6 dell’articolo C dell’Atto di Accordo 2011 viene soppresso nella sua totalità.

Parte Terza.

Modifiche alla Convenzione rep.n.9479/2011.

Articolo P3.1 – Modifiche e integrazioni dell’articolo 4 “Termini per la realizzazione dell’intervento” della Convenzione.

L’Articolo 4 della Convenzione viene modificato e integrato come segue.

"Impresa Monti, ricevuta la comunicazione da parte del Comune in merito all'avvenuto rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'Intervento, ferma in ogni caso l'operatività dell'istituto del silenzio - assenso, si obbliga a:

- 4.a** provvedere al ritiro del titolo abilitativo entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data della comunicazione;*
- 4.b** dare inizio ai lavori entro il termine di mesi 12 (dodici) decorrente dalla data di ritiro del titolo abilitativo;*
- 4.c** completare i lavori, in conformità al titolo abilitativo e alle eventuali varianti al titolo medesimo che dovessero essere rilasciate dal Comune, entro e non oltre il termine di mesi 36 (trentasei) decorrente dalla data di rilascio del titolo abilitativo, salve eventuali proroghe concesse ai sensi di legge o comunque concordate.*

Resta fermo che i lavori dovranno essere ultimati, con trasmissione di segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, entro il termine del 18 agosto 2024 (diciotto agosto duemilaventiquattro)".

Articolo P3.2 – Modifiche e integrazioni all’articolo 5 “Requisiti soggettivi per l’acquisto degli Alloggi” della Convenzione.

L’Articolo 5 della Convenzione viene modificato e integrato come segue.

"Gli Alloggi che verranno realizzati all'esito dell'Intervento potranno essere acquistati in proprietà soltanto da persone fisiche in possesso della totalità dei requisiti di seguito elencati, ferma restando la necessità di rispettare le regole procedurali di cui al successivo articolo 6.

- 5.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 soggiornante 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 maggio 1998, n. 286 e successive modificazioni, ferma restando la necessità che l'acquisto sia possibile sulla*

base delle norme di diritto internazionale provato.

- 5.b** *Residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune di Casalgrande o in un Comune ad esso contermino, ovvero impegno ad assumere la residenza entro 60 giorni dalla data della comunicazione di cessione del fabbricato (art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191), ovvero essere emigrati nati in Regione che intendono ristabilire la loro residenza in Comune di Casalgrande.*
- 5.c** *Non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio o di quota parte di esso nell'ambito del Comune di Casalgrande e dei Comuni ad esso contermini. Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi anche in una soltanto delle seguenti situazioni:*
- 5.c1** *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);*
- 5.c2** *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 in data anteriore al **31 dicembre 2019 (trentuno dicembre duemiladiciannove)**; si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite o del coniuge legalmente separato;*
- 5.c3** *sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti **inagibile, come da certificazione rilasciata** dal Comune, o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare che siano affetti da handicap con problemi di deambulazione e abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;*
- 5.c4** *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;*
- 5.d** *valore Isee (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo familiare calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 109/98 e successive modifiche, non superiore a **euro 70.000,00 (settantamila)**;*
- 5.e** *non aver mai usufruito di contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato, dalla Regione o altro Ente pubblico, per l'acquisto di una abitazione, né aver ottenuto la proprietà di un alloggio in forza di leggi che consentono l'alienazione del patrimonio ERP.*

Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi di cui al presente articolo 5 si intende:

- l'assegnatario, il coniuge non legalmente ed effettivamente separato sia in regime di comunione che di separazione dei beni, ovvero il convivente more-uxorio, i figli minori e i figli maggiorenni a carico a norma di legge; - l'assegnatario e altre persone a lui legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado cointestatarie del contratto di proprietà; - l'assegnatario

celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a; - l'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. In caso di domanda di nubendi che intendano costituire un nuovo nucleo familiare, i requisiti e i punteggi verranno assegnati soltanto se i nubendi saranno cointestatari della domanda, ovverosia se entrambi avranno sottoscritto la domanda e saranno state indicate le generalità di entrambi nell'apposito campo del modulo di domanda. Pena la risoluzione del contratto di acquisto, i nubendi devono contrarre matrimonio ed assumere la residenza nell'alloggio entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto di compravendita; entro lo stesso termine devono costituire nucleo, con residenza nell'alloggio, anche le coppie intenzionate a convivere more uxorio".

Articolo P3.3 - Modifiche e integrazioni all'articolo 8 “Vincoli inerenti la successiva alienazione degli Alloggi” della Convenzione.

L'articolo 8 della Convenzione viene modificato e integrato come segue.

*"Gli atti di alienazione a terzi del diritto di proprietà degli Alloggi da ricavarsi all'interno del fabbricato che verrà realizzato all'esito dell'intervento dovranno riportare **il seguente vincolo** alla successiva alienazione, **vincolo che a propria volta dovrà essere riportato** nella nota di trascrizione e in tutti i successivi atti di trasferimento della proprietà o di diritti reali **sino a quando il vincolo medesimo non si estinguerà per decorso del tempo**: l'Alloggio non potrà essere alienato a nessun titolo, se non per causa di morte, né su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo di anni 5 (cinque) decorrente dalla data in cui Impresa Monti avrà alienato l'Alloggio a terzi. Decorso il **predetto periodo di anni 5 (cinque)**, l'alienazione potrà avvenire in favore di chiunque e a prezzo di mercato, con obbligo per l'alienante di corrispondere al Comune, anteriormente alla alienazione e quale condizione di ammissibilità della stessa, il contributo di costruzione nell'importo che risulterà dalla applicazione della disciplina normativa e regolamentare vigente al momento della alienazione per l'ipotesi di nuova costruzione".*

Articolo P3.4 - Soppressione dell'articolo 9 “Facoltà di riscatto” della Convenzione.

L'articolo 9 della Convenzione viene soppresso nella sua totalità.

Parte Quarta.

Disposizioni finali.

Articolo P4. 1 - Controversie.

Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione del presente Atto di Accordo è demandata, ai sensi dell'articolo 133 comma 1 lettera a) numero 2) del d.lgs. 02 luglio 2010 n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

Articolo P4.2 - Durata dell'Accordo.

Il presente Atto di Accordo accede all'Atto di Accordo 2011 e alla Convenzione. Avrà efficacia tra le Parti a tempo indeterminato, sino alla integrale realizzazione della totalità delle opere e degli interventi da esso previsti e sino a quando non risultino adempiute tutte le obbligazioni che in esso trovano titolo.

Articolo 4.3 - Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente Atto di Accordo redatto nella forma della scrittura privata sottoscritta con firme autenticate, potrà essere registrato presso la competente Agenzia delle Entrate. I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente atto saranno sostenuti da Impresa Monti. Le spese per la eventuale registrazione e conseguenti tutte sono a carico del Comune e di Impresa Monti in misura tra loro eguale. All'uopo, Comune e Impresa Monti chiedono sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Casalgrande, li _____

Comune di Casalgrande
Il Sindaco
(Giuseppe Daviddi)

Impresa Monti s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Ippolito Leo Monti)

Comune di Casalgrande
Il Responsabile del Settore
"Pianificazione Territoriale"
(Giuliano Barbieri)