Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna

OGGETTO n. 493

Schema di convenzione tipo da utilizzare per gli interventi di Housing Sociale 2023 - Delibera della giunta regionale n. 2127 del 4 dicembre 2023 (Legge regionale n. 24 dell'8 agosto 2001 e s.m.i. Approvazione bando per l'attuazione del programma denominato "Social Housing 2023"). (Delibera di Giunta n. 555 del 14 aprile 2025)

Hanno partecipato alla seduta i consiglieri:

1)	ALBASI Lodovico	25)	GIANELLA Fausto
2)	ANCARANI Valentina	26)	GORDINI Giovanni
3)	ARAGONA Alessandro	27)	LARGHETTI Simona
4)	ARDUINI Maria Laura	28)	LEMBI Simona
5)	ARLETTI Annalisa	29)	LUCCHI Francesca
6)	BOCCHI Priamo	30)	MARCELLO Nicola
7)	BOSI Niccolo'	31)	MASSARI Andrea
8)	BURANI Paolo	32)	MASTACCHI Marco
9)	CALVANO Paolo	33)	MUZZARELLI Gian Carlo
10)	CARLETTI Elena	34)	PALDINO Vincenzo
11)	CASADEI Lorenzo	35)	PARMA Alice
12)	CASTALDINI Valentina	36)	PESTELLI Luca
13)	CASTELLARI Fabrizio	37)	PETITTI Emma
14)	COSTA Andrea	38)	PRONI Eleonora
15)	COSTI Maria	39)	PULITANO' Ferdinando
16)	CRITELLI Francesco	40)	QUINTAVALLA Luca Giovanni
17)	DAFFADA' Matteo	41)	SABATTINI Luca
18)	DONINI Raffaele	42)	SASSONE Francesco
19)	EVANGELISTI Marta	43)	TAGLIAFERRI Giancarlo
20)	FABBRI Maurizio	44)	TRANDE Paolo
21)	FERRARI Ludovica Carla	45)	UGOLINI Elena
22)	FERRERO Alberto	46)	VALBONESI Daniele
23)	FIAZZA Tommaso	47)	VIGNALI Pietro
24)	FORNILI Anna	48)	ZAPPATERRA Marcella

E' computato come presente ai soli fini del numero legale, ai sensi dell'art. 65, comma 2 del Regolamento interno, il Presidente della Giunta de Pascale, assente per motivi istituzionali.

Ha giustificato la propria assenza la consigliera Lori

Presiede il presidente *Maurizio Fabbri*

Segretari: *Paolo Trande e Luca Pestelli*

Regione Emilia-Romagna
Assemblea legislativa
PG/2025/14460 del 19/05/2025
Documento firmato digitalmente da DRAGHETTI LEONARDO

Progr. n. 18

Oggetto n. 493

Schema di convenzione tipo da utilizzare per gli interventi di Housing Sociale 2023 - Delibera della giunta regionale n. 2127 del 4 dicembre 2023 (Legge regionale n. 24 dell'8 agosto 2001 e s.m.i. Approvazione bando per l'attuazione del programma denominato "Social Housing 2023"). (Delibera di Giunta n. 555 del 14 aprile 2025)

_____

L'Assemblea legislativa

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale progr. n. 555 del 14 aprile 2025, recante ad oggetto: "Proposta ad assemblea legislativa di schema di convenzione tipo da utilizzare per gli interventi di Housing Sociale 2023 - dgr 2127/2023";

Preso atto del parere favorevole espresso dalla commissione referente "Territorio, Ambiente, Mobilità" di questa Assemblea legislativa, giusta nota prot. PG/2025/13329, in data 7 maggio 2025;

Previa votazione palese, a maggioranza dei presenti,

d e l i b e r a

- di approvare le proposte contenute nella deliberazione della Giunta regionale progr. n. 555 del 14 aprile 2025, qui allegata quale parte integrante e sostanziale;

- di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

* * * *

MCZ/sm

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Atti amministrativi
GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 555 del 14/04/2025

Seduta Num. 18

Questo lunedì 14 **del mese di** Aprile

dell' anno 2025 **si è riunita in** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA

la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) de Pascale Michele	Presidente
2) Colla Vincenzo	Vicepresidente
3) Allegni Gessica	Assessore
4) Fabi Massimo	Assessore
5) Frisoni Roberta	Assessore
6) Mazzoni Elena	Assessore
7) Paglia Giovanni	Assessore
8) Priolo Irene	Assessore

Funge da Segretario: Colla Vincenzo

Proposta: GPG/2025/544 del 02/04/2025

Struttura proponente: SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO
DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Assessorato proponente: ASSESSORE A POLITICHE ABITATIVE, LAVORO, POLITICHE GIOVANILI

Oggetto: PROPOSTA AD ASSEMBLEA LEGISLATIVA DI SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO DA UTILIZZARE PER GLI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE 2023 - DGR 2127/2023

Iter di approvazione previsto: Delibera proposta alla A.L.

Responsabile del procedimento: Giulia Angelelli

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Richiamate:

- la Legge Regionale n. 24 dell'8 agosto 2001: "Disciplina Generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013: "Semplificazione della disciplina edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017: "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- la deliberazione di Assemblea Legislativa n. 186 del 20 dicembre 2018: "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". (Proposta della Giunta regionale in data 16 luglio 2018, n. 1136);
- la deliberazione n. 2127 del 4 dicembre 2023" LEGGE REGIONALE N. 24 DELL'8 AGOSTO 2001 E S.M.I. APPROVAZIONE BANDO PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DENOMINATO "SOCIAL HOUSING 2023;

Considerato:

- che il programma "Social Housing 2023" approvato dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione di Giunta Regionale n. 2127/2023, al punto 4 dell'Allegato A individua, quali interventi ERS ammissibili, le tipologie di trasformazione previste all'art. 7 della L.R. 24/2017 e gli interventi edilizi di cui all'Allegato della L.R. 15/2013 volti a favorire il riuso e la rigenerazione urbana, qualificando gli insediamenti con nuove funzioni ed elevando gli standard di qualità ambientale e architettonica;;
- che, ai sensi del medesimo Allegato A, punto 4.2 della DGR 2127/2023 gli alloggi ERS così realizzati debbano essere destinati esclusivamente a:

  a) locazione o godimento a termine per almeno 10 anni;

  b) locazione o godimento permanente;

  a canone non superiore al concordato;
- che la citata deliberazione n. 2127/2023, Allegato A, punto 4.2, stabilisce altresì:
  - che tutti gli interventi realizzati in attuazione del programma sopra citato sono assoggettati a convenzione tra i Comuni in cui essi sono localizzati ed i soggetti attuatori;

- quali sono i criteri e parametri ai quali devono attenersi le convenzioni che regolano i rapporti tra il soggetto operatore e i Comuni con particolare riferimento alla determinazione dei canoni di locazione, alla determinazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e alla durata di validità;
- le convenzioni (o gli eventuali atti unilaterali d'obbligo) per la realizzazione degli interventi stipulate tra i Comuni e i soggetti attuatori possono prevedere la possibilità, per gli operatori, di cedere a terzi, prima della scadenza del vincolo di destinazione alla locazione o godimento, l'intero stabile con l'obbligo per l'acquirente di rispettare le condizioni di cui alla DGR 2127/2023, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 24/2001 e s.m.i.;
- l'Assemblea legislativa approva lo schema di convenzione tipo per regolare i rapporti tra i Comuni e i soggetti attuatori relativamente agli interventi del programma di edilizia residenziale sociale 2023 di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 2127/2023;

Ritenuto pertanto:

- di approvare ai sensi dell'art. 4, comma 3, lettera a), lo schema di convenzione tipo di cui all'allegato "A", parte integrante della presente deliberazione, da utilizzarsi da parte dei Comuni e soggetti attuatori per convenzionare gli interventi finanziati dalla Regione nell'ambito del programma "Social Housing 2023" destinati alla locazione o godimento permanente, o alla locazione o godimento a termine per almeno 10 anni;
- di stabilire che i contenuti della convenzione tipo di cui all'allegato "A", devono essere riportati negli atti unilaterali d'obbligo eventualmente sottoscritti in alternativa alla convenzione;

Richiamate:

- la l.r. 26 novembre 2001, n. 43 "Testo Unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna" e s. m.;
- la d.g.r. del 29 dicembre 2008 n.2416 "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera 450/2007", per quanto applicabile;
- la d.g.r. n. 468 del 10/04/2017 avente ad oggetto *"Il Sistema dei controlli interni della Regione Emilia-Romagna"*;

- la d.g.r. 22 dicembre 2023, n. 2317 "Disciplina organica in materia di organizzazione dell'ente e gestione del personale. Aggiornamenti in vigore dal 1° gennaio 2024";
- la d.g.r. 7 marzo 2022, n. 325 "Consolidamento e rafforzamento delle capacità amministrative: riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale", la quale modifica l'assetto organizzativo delle Direzioni generali e delle Agenzie e istituisce i Settori a decorrere del 01/04/2022;
- la d.g.r. 21 marzo 2022, n. 426 "Riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale. conferimento degli incarichi ai Direttori Generali e *ai Direttori di Agenzia"*;
- la d.g.r. 23 dicembre 2024, n. 2378 "ESERCIZIO PROVVISORIO.PROROGA DI TERMINI ORGANIZZATIVI";
- la determinazione 17 luglio 2023, n. 15548 "MODIFICA ASSETTO ORGANIZZATIVO AREE DI LAVORO DIRIGENZIALI. DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE";
- la determinazione 26 settembre 2023, n. 20137 "CONFERIMENTO INCARICO DIRIGENZIALE PRESSO LA DIREZIONE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE";
- la determinazione 13 febbraio 2025, n. 3058 "PROROGA INCARICHI DIRIGENZIALI NELL'AMBITO DELLA DIREZIONE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE";
- il d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i.";
- la d.g.r. 29 gennaio 2024 n. 157 "PIANO INTEGRATO DELLE ATTIVITÀ E DELL'ORGANIZZAZIONE 2024-2026. APPROVAZIONE";
- la d.g.r. 27 gennaio 2025 n. 110 "PIAO 2025. ADEGUAMENTO DEL PIAO 2024/2026 IN REGIME DI ESERCIZIO PROVVISORIO";
- la determinazione 9 febbraio 2022, n. 2335 "Direttiva di indirizzi interpretativi degli obblighi di pubblicazione previsti dal decreto legislativo n.33 del 2013. Anno 2022";

Dato atto che il responsabile del procedimento, non si trova in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Lavoro, Politiche giovanili;

A voti unanimi e palesi

d e l i b e r a

di proporre all'Assemblea Legislativa:

1. l’approvazione della convenzione tipo di cui all’allegato “A”, parte integrante della presente deliberazione,
2. di disporre che la convenzione suddetta sia utilizzata per gli interventi del programma ”Social Housing 2023” di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 2127/2023 destinati a locazione o godimento permanente, o a locazione o godimento a termine per almeno 10 anni;
3. di stabilire che i contenuti della convenzione tipo di cui all’allegato A”, parte integrante della presente deliberazione, devono essere riportati negli atti unilaterali d’obbligo eventualmente sottoscritti in alternativa alla convenzione;
4. di pubblicare la deliberazione assembleare sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

PREMESSA

Ai sensi dell’art. 12, comma 4, della L.R. 24/2001 è richiesta la sottoscrizione della presente convenzione da parte di tutti i soggetti beneficiari dei contributi di cui al Bando Social Housing 2023, approvato con D.G.R. 2127 del 04/12/2023, per regolamentare i canoni di locazione/godimento e le modalità di verifica dei requisiti dei nuclei familiari destinatari degli alloggi di ERS beneficiari di contributo pubblico per l’intera durata del vincolo di locazione/godimento.

Lo schema di convenzione è approvato dall’Assemblea legislativa ai sensi dell’art. 4, comma 3, lettera a), della LR 24/2001.

Nel caso di convenzioni da stipularsi o già stipulate per la cessione del diritto di superficie dal Comune, le stesse devono essere integrate con la presente convenzione tipo per gli alloggi oggetto di contributo, e allo scadere del periodo di locazione/godimento, resteranno in vigore solo gli articoli di convenzione che disciplinano regole e condizioni da applicare fino al termine del richiamato diritto di superficie.

CONVENZIONE-TIPO

L’anno ..... il giorno ..... del mese di ..... avanti a me ..... sono presenti i signori:

_____ C.F_____ nato a _____ che interviene nel presente atto in qualità di_____ del Comune di _____

_____ legale rappresentante dell’Impresa/Cooperativa/Altro _____successivamente denominata Soggetto Attuatore con sede in _____ via _____ n. _____ in virtù dei poteri conferitigli mediante _____ (di seguito “Soggetto Attuatore”)

detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità

premesso che:

- con deliberazione n. 2127 del 04/12/2023 la Giunta Regionale ha approvato il Bando per l’attuazione del programma denominato “Social Housing 2023.”
- il Soggetto Attuatore ha partecipato al Bando “Social Housing 2023” con un progetto unitario comprendente n. ____ alloggi ERS da vincolare alla locazione/godimento per almeno ____ anni, *(eventuale)* oltre a ulteriori n. ____ alloggi non oggetto della presente convenzione;
- con Determinazione dirigenziale n. 13220 del 28/06/2024 e n. 13998 del 09/07/2024 è stato approvato l’elenco delle domande finanziate, e con successiva Determinazione dirigenziale n. 15404 del 26/07/2024 sono stati concessi e impegnati i contributi a favore dei soggetti ammessi a finanziamento tra cui il Soggetto Attuatore (progressivo

n. …. ID ….) per n. … alloggi ERS con vincolo di locazione/godimento per anni …... per un contributo complessivo di euro …….. (di seguito “alloggi ERS”);

- che il Soggetto Attuatore a seguito di atto di compravendita a rogito del notaio _____ in data _____. Rep. n _____ registrato in data _____ (ovvero in assegnazione con atto comunale n. _____. del _____) ha acquisito la proprietà dell’immobile (*modificare in caso di altro diritto reale*); il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di _____ in data _____ _____ (indicare titolo abilitativo richiesto, ovvero SCIA o CILA), con prot. _____
  - in data_____. il Comune di _____. ha rilasciato il permesso di costruire n. _____; *(nel caso di permesso di costruire rilasciato)*
  - in data_____ il Comune di _____ con prot. n. _____ ha rilasciato comunicazione dell’avvenuta acquisizione degli atti di assenso presupposti *(nel caso di avvenuta comunicazione comunale di acquisizione degli atti di assenso presupposti in caso di SCIA o CILA condizionate)*
- l’immobile oggetto di intervento è distinto al Catasto Terreni/Fabbricati al foglio n. _____ part. n. _____ sub. _____
- il Soggetto Attuatore, deve convenzionarsi con il Comune di _____ ai sensi dell’art. 12, comma 4 della L.R. 24/2001 al fine di definire obblighi e modalità di locazione/assegnazione in godimento degli alloggi ERS oggetto di contributo pubblico, dichiarati in sede di partecipazione al Bando Social Housing 2023 di cui alla DGR n. 2127 del 04/12/2023;

per effetto della presente convenzione il contributo di costruzione di cui all’art. 29 comma 1, della LR 15/2013 è ridotto alla sola quota di cui all’art. 32 comma 3 della LR 15/2023 con una riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al … %, *(se previsto dal Comune)* (di cui alle previsioni dell’allegato 2 punto 1.4.4 della DAL 186/2018);

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

Art. 1
Conferma della premessa

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2
Oggetto della convenzione

La presente convenzione, ai sensi dell’art. 12, comma 4 della L.R. 24/2001, disciplina l’obbligo e le modalità di locazione/godimento limitatamente agli alloggi ERS che beneficiano di contributo pubblico di cui alla DGR n. 2127/2023, per l’intera durata del vincolo di locazione/godimento, indicato all’Allegato C della Determinazione Dirigenziale n. 15404 del 26/07/2024. immobili che beneficiano di contributo regionale di cui alla DGR n. 2127/2023

Tali alloggi ERS si qualificano come alloggi di sociali ai sensi del Decreto Ministeriale 22/04/2008.

Il numero degli alloggi ERS destinati alla locazione/assegnazione in godimento per anni …….. decorrenti dalla data di stipula del primo contratto di locazione ovvero di assegnazione in godimento oggetto della presente convenzione è pari a …….

Il Soggetto Attuatore (o il Comune in caso di assegnazione di area o edificio) garantisce la libertà dell'immobile in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitarne l'esercizio del diritto di proprietà dell'area o dell'edificio, fatta eccezione per le iscrizioni ipotecarie relative a mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari all'acquisto dell'immobile e alla realizzazione dell'intervento oggetto di questa convenzione o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i suoi successivi terzi acquirenti.

Art. 3
Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi ERS devono essere conformi alle vigenti leggi e regolamenti in materia, alle previsioni e norme degli strumenti urbanistici comunali, fatte salve eventuali deroghe previste per legge e autorizzate dal Comune, nonché a quanto previsto dall'art. 4.1, lett. a) della DGR n. 2127 del 04/12/2023.

Per gli interventi vale quanto stabilito dall'art. 43 della legge n. 457 del 05/08/1978 ad eccezione del rimando all'art. 16, ultimo comma, che qui non trova applicazione.

Per le finalità di cui al Bando Social Housing 2023 l'immobile nel quale saranno realizzati gli alloggi ERS deve essere dotato di spazi comuni condominiali o ad uso collettivo a servizio degli abitanti dell'immobile ed eventualmente del quartiere.

Art. 4
Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori per la realizzazione degli interventi dovranno avere inizio entro la data di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 737 del 15/01/2025 e precisamente entro il 25/08/2025, pena la revoca del contributo, e dovranno terminare entro 3 anni dall'inizio lavori, pena la revoca del contributo.

Art. 5
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 29, comma 1, L.R. 15/2023)

Ai fini delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1, L.R. 15/2013, il Soggetto Attuatore è tenuto ad adempiere esclusivamente agli obblighi di cui all'art. 32, comma 3, della LR 15/2013 ottemperando a quanto previsto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, se da realizzare o in fase di realizzazione, devono essere rispettati i patti e le condizioni previste nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune; nel caso di intervento di nuova costruzione in piano urbanistico con urbanizzazioni primarie già realizzate tale obbligo deve intendersi già assolto.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, da calcolarsi dal Comune, deve essere diminuito della percentuale del…….. % (se previsto dal Comune) quale riduzione di cui all'allegato n. 2 punto 1.4.4 della DAL 186/2018 e versato nei modi e tempi concordati con il Comune.

Art. 6

Calcolo della superficie degli alloggi oggetto di contributo regionale ai fini della determinazione del canone di locazione/godimento

Ai fini del calcolo del canone di locazione/godimento di ciascun alloggio ERS oggetto di contributo pubblico, la superficie di riferimento è la superficie commerciale, pari alla somma:

- della superficie dei locali principali
- della superficie dei locali accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, scale interne, ecc.);
- della superficie omogenizzata dei locali accessori indiretti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.)
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, giardini, ecc.).

Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e comunque fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale.

La superficie dei locali accessori indiretti viene computata nella misura del 50 % qualora questi siano comunicanti con i locali principali e i relativi accessori diretti, del 25% qualora non comunicanti.

La superficie delle pertinenze esclusive della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i locali principali e i relativi accessori diretti; del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.

La superficie di aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10% fino alla superficie dei locali principali e i relativi accessori diretti e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La somma delle superfici delle pertinenze e dei locali accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti di omogeneizzazione proposti, entra nel computo complessivo della superficie commerciale fino ad un massimo pari al 50% della somma delle superfici dei locali avente funzione principale e dei locali accessori diretti.

Di seguito si riporta il prospetto di sintesi dei criteri di calcolo:

Tipologia di superficie	**Coefficiente di omogeneizzazione**	
Locali con funzione principale	1,00	
Locali accessori diretti	1,00	
Locali accessori indiretti, qualora comunicanti	0,50	
Locali accessori indiretti, qualora non comunicanti	0,25	
Balconi, terrazzi e simili comunicanti, anche attraverso scale, pertinenze esclusive della unità immobiliare	0,30	si applica fino a 25 mq
	0,10	si applica per la superficie eccedente i 25 mq
Balconi, terrazzi e simili non	0,15	si applica fino a 25 mq

comunicanti, pertinenze esclusive dell'unità immobiliare	0,05	si applica per la superficie eccedente i 25 mq
Aree scoperte o simili, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare*	0,10	si applica fino alla superficie dei locali principali e accessori diretti**
	0,02	si applica per la superficie eccedente dei locali principali e accessori diretti***

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo, con riferimento al calcolo della superficie commerciale, si farà riferimento all'allegato 3 del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – edizione 2025 (https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali-e-guide).

Ad avvenuto deposito della Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità (*in caso di Pdc o Scia*) ovvero della fine lavori (*in caso di Cila*) e comunque prima dell'assegnazione degli alloggi, dovrà essere presentata al Comune, per il relativo visto di conformità, la tabella riepilogativa dei dati catastali e delle superfici commerciali di ogni singola unità abitativa come sopra calcolate necessaria a definire i relativi canoni di locazione/godimento.

La suddetta tabella, riportante il visto di conformità da parte del Comune, dovrà essere trasmessa, a cura del Soggetto Attuatore, all'Area Politiche per l'Abitare della Regione Emilia-Romagna tramite pec, all'indirizzo politicheabitative@postacert.regione.emilia-romagna.it.

Art. 7
Canoni di locazione/godimento degli alloggi e revisione periodica

Il canone annuo di locazione/godimento, come previsto dall'art. 4.3 del Bando Social Housing 2023, deve essere determinato entro la fine lavori, utilizzando la seguente formula:

"CANONE OMI SCONTATO" x "SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO ERS" x 12 MESI

Dove per:

"Canone OMI scontato" si intende il valore di canone più aggiornato disponibile (per la tipologia "abitazioni civili" nello stato ottimo della fascia/zona in cui si trova l'alloggio ERS, espresso in €/mq/mese) desunto dalla Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, scontato della percentuale pari a ……%, dichiarata dal Soggetto Attuatore in sede di partecipazione al Bando;

"superficie commerciale alloggio ERS" si intende la superficie commerciale dell'alloggio ERS, determinata come indicato nel precedente art. 6

Nel caso in cui nella banca dati OMI, per la fascia/zona in cui si trova l'alloggio ERS, non sia presente la tipologia "abitazioni civili" o lo stato conservativo "ottimo", si adopereranno i coefficienti di conversione di cui al punto 5.1.2 e 5.1.3. della DAL 186/2018.

Per ciascun contratto di locazione/godimento il canone di locazione/godimento non potrà superare il canone concordato previsto dall'accordo territoriale applicabile di cui all'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998 laddove disponibile; in assenza di tale accordo, si farà riferimento a quello del Comune più limitrofo. Sarà possibile aggiornare annualmente il canone di locazione/godimento in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT. Le variazioni dei canoni, prima di essere applicate, devono essere comunicate a ciascun assegnatario/locatario.

Art. 8
Vendita dell'immobile

Prima della scadenza del vincolo alla locazione/assegnazione in godimento stabilito in anni …….. *(inserire durata pari al vincolo di locazione degli alloggi oggetto di contributo pubblico)* decorrenti dalla data di stipula del primo contratto di locazione, il Soggetto Attuatore può cedere a terzi gli alloggi ERS in locazione oggetto della presente convenzione soltanto in blocco e unitamente alla quota parte dei millesimi di proprietà delle parti comuni, con l'obbligo per l'acquirente di rispettare quanto disciplinato nella presente convenzione, nonché gli obblighi, vincoli e impegni previsti dalla DGR n. 2127/2023, gli impegni assunti dal Soggetto operatore in fase di domanda di partecipazione al Bando, e quanto previsto dalla LR 24/2001 e s.m.i.

Scaduto il termine di vincolo alla locazione/assegnazione in godimento previsto ai fini della presente in anni …… *(inserire durata pari al vincolo di locazione degli alloggi oggetto di contributo pubblico)* decorrenti dalla data di stipula del primo contratto di locazione, gli immobili saranno liberamente commerciabili, fatti salvi gli ulteriori patti stabiliti tra Comune e soggetto operatore nel caso in cui quest'ultimo abbia acquisito l'area in diritto di superficie dal Comune.

Art. 9
Contratto di locazione o assegnazione in godimento. Vincoli e requisiti soggettivi e adempimenti dei nuclei beneficiari degli alloggi sociali

I locatari e gli assegnatari in godimento degli alloggi ERS devono possedere i requisiti soggettivi e rispettare tutti i vincoli e gli adempimenti previsti dalla DGR n. 2127 del 04/12/2023, Allegato A, art. 5 del Bando Social Housing 2023. *(Il Comune in accordo con il Soggetto Attuatore può definire particolari categorie di soggetti destinatari degli alloggi o quote di riserva per specifiche politiche comunali, ovvero individuare ulteriori criteri di priorità).*

Il contratto di locazione, stipulato ai sensi della L. 431/1998 o l'atto di assegnazione in godimento deve espressamente indicare, pena la stipula di atto integrativo, i seguenti dati/elementi:

- importo del canone di locazione come desunto dal precedente art. 7;
- i requisiti, i vincoli, gli obblighi e le sanzioni previste nel Bando Social Housing 2023 di cui alla DGR n. 2127/2023 in capo all'operatore e al nucleo familiare ed in particolare quelli previsti ai paragrafi nn. 5, 10, 11;
- eventuali ulteriori impegni o clausole concordati dalle parti (rilascio del bene in caso di mancato pagamento dei canoni, ecc.);

L'assegnazione degli alloggi ai nuclei familiari aventi i requisiti di cui all'art. 5 del Bando social Housing 2023 deve avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla data di fine lavori e nella stessa annualità, pena la revoca del contributo, attraverso la:

- sottoscrizione del contratto di locazione o assegnazione in godimento registrato alla Agenzia delle Entrate competente per territorio.
- per le cooperative a proprietà indivisa, l'adozione della delibera del CDA della cooperativa di assegnazione in godimento permanente dell'alloggio.

Dalla sottoscrizione del contratto di locazione o l'atto di assegnazione in godimento il nucleo familiare ha 120 giorni per stabilire la propria residenza anagrafica pena la revoca del contributo.

Per gli alloggi non assegnati nel termine dei 90 giorni dalla data di fine lavori la Regione provvederà alla revoca del contributo. Per le assegnazioni successive alla prima si rimanda a quanto previsto all'art. 5 del Bando Social Housing 2023.

Il Soggetto Attuatore dell'immobile è tenuto a verificare annualmente la sussistenza del requisito dell'impossidenza da parte del locatario o assegnatario in godimento. A tal fine l'assegnatario in godimento o il locatario, entro il mese di gennaio di ogni anno, deve presentare al soggetto Attuatore idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio per dimostrare la sussistenza di tale requisito. In caso di mancata produzione di tale documentazione il soggetto Attuatore procederà autonomamente ad effettuare la verifica, addebitandone il costo all'assegnatario o al locatario.

La perdita del requisito comporta, per il locatario, la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 del Codice civile e, per l'assegnatario, la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione dell'eventuale contratto, con obbligo da parte sia del locatario che dell'assegnatario a liberare l'alloggio entro e non oltre sei mesi dalla data di intimazione al rilascio. Dell'intimazione al rilascio dell'alloggio deve essere data comunicazione, per conoscenza, al Comune.

Ai fini della regolamentazione dei casi di inadempienza o di recesso del locatario e di rescissione del contratto, nonché in quello di morte dell'assegnatario, le cooperative a proprietà indivisa possono applicare la normativa prevista dai loro Statuti e Regolamenti.

Art. 10
Durata della convenzione

La presente convenzione ha validità, decorrente dalla data di stipula, per la durata del vincolo di locazione/godimento degli alloggi ERS di cui all'art. 2 e vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti.

Art. 11
Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del Soggetto Attuatore.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal Soggetto Attuatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

Art. 12
Controlli e sanzioni

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei canoni di locazione di cui all'art. 7 della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla, per la parte di canone eccedente.

Qualora il Comune accerti l'inosservanza di quanto previsto in questa convenzione, dovrà darne comunicazione alla Regione Emilia-Romagna per l'adozione dei provvedimenti conseguenti indicati nei successivi capoversi.

In particolare, la violazione delle obbligazioni nascenti da questa convenzione, o l'eventuale revoca dei contributi da parte della Regione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell’ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto Attuatore il contributo relativo al costo di costruzione i cui all’art. 29 della LR 15/2013 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato dell’interesse legale a decorrere dal rilascio del permesso di costruire o dall’efficacia del relativo titolo abilitativo

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Giulia Angelelli, Responsabile di AREA POLITICHE PER L'ABITARE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 468/2017 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2025/544

IN FEDE

Giulia Angelelli

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Paolo Ferrecchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 468/2017 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2025/544

IN FEDE

Paolo Ferrecchi

OMISSIS

Il Segretario

Colla Vincenzo

Servizi Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Responsabile Roberta Bianchedi

Deliberazione assembleare progr. N. 18

IL PRESIDENTE

f.to *Maurizio Fabbri*

I SEGRETARI

f.to *Paolo Trande - Luca Pestelli*

Bologna, 13 maggio 2025

È copia conforme all'originale.

Firmato digitalmente

Il Direttore Leonardo Draghetti