

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE INTEGRATIVA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTA IN DATA 26.05.2006, PER LA DISCIPLINA E L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA SOCIALE IN LOCAZIONE, VENDITA CONVENZIONATA E PATTO DI FUTURA VENDITA, DA ESEGUIRSI AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 D.P.R. N. 380/2001 SULL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI), IN VIA PETROSA, DENOMINATO "SESTO SMART VILLAGE" (U.M.I. 2-3 E U.M.I. 4), IN ATTUAZIONE DEL "PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO PL1 F.31 VIA PETROSA".

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2019 (___)

il giorno __(__)

del mese di ___.

In Sesto Fiorentino, via ___, presso gli uffici del Comune di Sesto Fiorentino

Avanti a me **xxxx**, sono comparsi:

da una parte

- il signor ... (CF ...), nato a ... il ... e domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Sesto Fiorentino di via ... n. ..., che agisce in nome, per conto e in rappresentanza del **COMUNE DI SESTO FIORENTINO**, avente sede in via ... n. ..., codice fiscale ..., ed interviene al presente atto nella sua qualità di ..., ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e di ..., come risulta da ____ n. ____ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "... (il "**Comune**")

dall'altra parte

- il signor ... (CF ...), nato a ... il ... e domiciliato per la carica presso la sede sociale nella sua qualità di procuratore e come tale in rappresentanza della società **INVESTIRE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**, in forma abbreviata "Investire", con sede in Roma,

via Po n. 16/A₂ C.F.,P. IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 06931761008, iscritta al n. 50 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35 del D. Lgs. 58 del 1998, la quale interviene al presente atto quale società di gestione del fondo comune chiuso di investimento immobiliare etico riservato ad investitori qualificati denominato "Housing Toscano" (il "**Fondo**"), munito degli occorrenti poteri in virtù di ... in data ..., che in estratto autentico al presente si allega sotto la lettera ... (l' "**Operatore**")

(il Comune e l'Operatore congiuntamente di seguito anche le "**Parti**" e singolarmente la "**Parte**")

comparenti della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo,

premesso che

A) il Consiglio Comunale di Sesto Fiorentino, con deliberazione n. 66 del 30/09/2005, ha approvato ai sensi dell'art.69 L.R. 1/2005 e s.m.i., il Piano di Lottizzazione denominato "PL.1-F.31 – Via Petrosa", e il relativo schema di convenzione urbanistica ai fini della attuazione del Piano;

B) in data 26 maggio 2006, le società Costruzioni Margheri S.p.A., Manta Società Cooperativa Edilizia, MARE Società Cooperativa Edificatrice e URANO Società Cooperativa (congiuntamente i "**Soggetti Proponenti**"), hanno stipulato con il Comune una convenzione urbanistica, autenticata nelle firme dal dott. Francesco Steidl, Notaio in Firenze, a rep. n. 49.194/11.013 (la "**Convenzione**"), avente ad oggetto la disciplina degli interventi tesi all'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato PL.1-F. 31 Via Petrosa, tra cui interventi di edilizia residenziale libera, edilizia sociale convenzionata ed edilizia residenziale pubblica, nonché edilizia ad uso ricettivo, direzionale, commerciale e studentato, su diverse aree di proprietà dei singoli Soggetti Proponenti, site in Sesto Fiorentino (FI), Via Petrosa. La Convenzione prevedeva la realizzazione da parte dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del suddetto Piano di Lottizzazione;

C) l'art. 24 della Convenzione sopra detta prevedeva una efficacia della Convenzione pari ad anni dieci, la cui validità risulta ulteriormente prorogata di tre anni in applicazione dell'art.30, comma 3-bis del D.L. 21.06.2013 n.69, conv. in L.09.08.2013, n.98 (c.d. Decreto del Fare);

D) l'art.4 della Convenzione sopra citata prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 29700 di S.U.L. per edilizia residenziale, dei quali mq.13662 in edilizia residenziale libera, mq.13.662 in edilizia sociale convenzionata e mq.2.376 in edilizia residenziale pubblica, così come individuati negli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato e nelle relative N.T.A.;

E) la società Costruzioni Margheri S.rl. era proprietaria delle aree corrispondenti alle UMI 1, 2, 3 e 4 comprese nel suddetto Piano di Lottizzazione, per una S.U.L. complessiva di 17.112 mq (il "**Compendio Immobiliare**"); la medesima società, secondo le intenzioni originarie basate sulle destinazioni di cui al Piano di Lottizzazione e conformemente alle destinazioni di cui alla Convenzione, avrebbe dovuto realizzare sulle UMI 2 e 3 di tale Compendio Immobiliare, un complesso di sei edifici con destinazione residenziale libera oltre cantine, box e posti auto, oltre alle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per complessivi mq 12.000;

F) la Costruzioni Margheri S.p.A., è stata messa in liquidazione e trasformata in s.r.l., ha subito una crisi finanziaria che l'ha condotta alla dichiarazione di fallimento pronunciata dal Tribunale di Firenze in data 27 luglio 2012 con sentenza n. 168/2012 (r.f. 161/2012): in quel momento le opere progettate sulle UMI 2 e 3 erano in fase di realizzazione, mentre i lavori per gli interventi sulle UMI 1 e 4 non erano ancora stati avviati;

G) nell'ambito della procedura fallimentare di cui sopra, una porzione del Compendio Immobiliare appartenente alla società Costruzioni Margheri S.r.l. in liquidazione, messo all'asta in più occasioni tra il 2014 e il 2016, è stata acquistata in data 13.06.2017 dalla Società InvestiRE SGR S.p.A. al fine di realizzare un intervento di housing sociale ai sensi del DM 22.04.2008, sulla base di un piano finanziario che prevedeva l'acquisto e lo sviluppo delle UMI 2, 3 e 4 e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, con l'espressa esclusione della UMI 1 (con esclusione delle opere di urbanizzazione secondaria esterne al comparto di pertinenza UMI1);

H) in data 17.10.17, con Delibera della Giunta Comunale n.270, sono stati approvati gli schemi degli atti relativi al subentro della Società sopra detta negli obblighi che facevano carico alla Società Margheri, ravvisando l'Amministrazione un pubblico interesse alla esecuzione e al completamento dell'intervento, e con esso delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne alla UMI 1 e primaria esterne alla UMI 1;

I) in data 23 ottobre 2017, con la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, conformemente allo schema approvato con la delibera di cui alla lettera precedente, InvestiRE SGR S.p.A. è subentrata a "Costruzioni Margheri S.r.l. in liquidazione" negli obblighi derivanti dalla vigente Convenzione stipulata in data 26 maggio 2006, come sopra meglio descritta, in particolare vincolandosi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, interne ed esterne, delle UMI 2, 3 e 4, contestualmente assumendo anche l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne e primaria esterne riconducibili all'UMI 1, con esclusione delle opere di urbanizzazione secondaria esterne ad essa, come previste dall'art. 10 della Convenzione sopra citata, previa garanzia a favore del Comune tramite la prestazione di due polizze;

L) in esito agli incontri intervenuti tra la società InvestiRE SGR S.p.A e l'Amministrazione comunale, ed, in particolare, ai due conclusivi tenutisi il 18.01.2019 e il 13.02.2019 con i dirigenti e con i responsabili dei servizi competenti per materia (Patrimonio Espropri e Contratti e Politiche per la Casa), la suddetta società ha manifestato l'interesse ad elevare la quota di edilizia residenziale privata sociale prevista dalla Convenzione del 2006, proponendo di destinare ad edilizia sociale la quota di edilizia libera da realizzarsi nelle UMI 2 e 3, istanza da ultimo riconfermata in data 21.03.2019 con prot. n. 20218/2019, per un massimo di 12.700 mq di S.U.L.;

M) la Giunta Comunale, con deliberazione n. 105 del 02.04.2019, ha accolto l'istanza sopra richiamata, rilevando il pubblico interesse nell'estensione della quota di edilizia sociale nella misura sopra indicata, con la conseguente applicazione dei benefici ai sensi del d.p.r. 380/2001, art. 17, comma 1, e della l.r. 65/2014, art. 186 comma 1, che prevede la riduzione alla sola quota prevista all'art. 184 della stessa legge, comportando pertanto la rinuncia al contributo sul costo di costruzione, per una somma pari a € 149.245,41, relativa al Permesso di Costruire n. 99/2007, B.N. n.75/2006;

N) la presente Convenzione integrativa non comporta alcuna variazione circa gli obblighi già assunti ed esistenti in virtù delle Convenzioni precedentemente sottoscritte tra le parti, fatto salvo quanto espressamente modificato con la presente;

O) la presente Convenzione integrativa non comporta alcuna variazione circa gli obblighi già assunti dagli altri soggetti con la Convenzione precedentemente richiamata e relativa all'intero comparto;

P) lo schema del presente atto, predisposto ai sensi degli artt.17 e 18 D.P.R. n.380/2001 e della disciplina vigente in materia di edilizia convenzionata, unitamente ai relativi allegati, è stato approvato con deliberazione di C.C. n. ... del

Tutto quanto sopra premesso, tra le suddette Parti

convengono e stipulano quanto segue

ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

- 1.1** Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 1.2** La presente Convenzione deve intendersi come integrativa della Convenzione sottoscritta in data 26/05/2006, a rogito del Notaio Dott. Francesco Steidl, Repertorio n.49.194, Raccolta n.11.013, registrata in Firenze il 13/06/2006 al n.1792, limitatamente agli obblighi assunti all'epoca dalla "Costruzioni Margheri" e in conformità con quanto previsto nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto tra le parti in data 23/10/2017.
- 1.3** Con la sottoscrizione della presente Convenzione, l'Operatore accetta espressamente e si obbliga nei confronti del Comune, per quanto non espressamente modificato o non disciplinato in modo innovativo con il presente atto, al rispetto dell'efficacia delle disposizioni della Convenzione sottoscritta tra le parti in data 26/05/2006, a rogito del Notaio Dott. Francesco Steidl, Repertorio n.49.194, Raccolta n.11.013, registrata in Firenze il 13/06/2006 al n.1792, confermandone integralmente i contenuti, per quanto non espressamente variati dalla presente Convenzione, limitatamente agli obblighi assunti all'epoca dalla "Costruzioni Margheri" e in conformità con quanto previsto nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto tra le parti in data 23/10/2017.

*

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1 L'Operatore, al fine di dare attuazione al Piano di Lottizzazione in premessa richiamato, si impegna a realizzare, nei tempi e con le caratteristiche di seguito indicati, edifici destinati ad edilizia residenziale sociale convenzionata per un massimo di 12.700 mq di SUL, sulle aree di proprietà del Fondo meglio indicate in tinta di colore nella planimetria allegata alla presente convenzione di edilizia (la "**Convenzione**") sotto la lettera "...", e denominate **UMI**

2 e UMI 3, con le modalità e le caratteristiche previste dal progetto presentato e dalla presente Convenzione.

2.2 Gli alloggi facenti parte degli edifici oggetto della presente Convenzione, attualmente sviluppati con riferimento alle sole UMI 2 e UMI 3, saranno riconducibili alla definizione di “alloggio sociale” ai sensi dell’art. 1, commi 2 e 3, del D.M. 22 aprile 2008 pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008 recante “Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”, trattandosi di unità immobiliari adibite all’uso residenziale che svolgono la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo in particolare di giovani coppie, individui e nuclei familiari svantaggiati, non in grado di accedere al libero mercato.

2.3 Gli alloggi sociali realizzati saranno ripartiti secondo il seguente mix funzionale:

(a) almeno il 50% (cinquanta per cento) del numero di alloggi totali dell’intervento, da destinarsi a edilizia convenzionata in locazione a canone convenzionato da calcolarsi secondo quanto previsto ai successivi artt. 3 e 4;

(b) non più del 10% (dieci per cento) del numero di alloggi di cui al punto precedente 2.3(a) da destinarsi a servizi alla residenza e/o a edilizia convenzionata in locazione a soggetti del terzo settore per le finalità e nelle modalità di cui al successivo art. 5;

(c) non più del 50% (cinquanta per cento) degli alloggi totali dell’intervento da destinarsi a edilizia convenzionata in vendita o alla locazione con patto di futura vendita (il “**p.f.v.**”) i cui prezzi e canoni sono da calcolarsi secondo quanto previsto ai successivi artt. 6, 7 e 8.

(d) non più del 10% (dieci per cento) del numero di alloggi di cui al punto precedente 2.3(c) da destinarsi a servizi alla residenza e/o a edilizia convenzionata in vendita/PFV a soggetti del terzo settore per le finalità e nelle modalità di cui al successivo art. 5;

2.4 Gli alloggi di cui alla presente Convenzione dovranno essere realizzati nel pieno rispetto della vigente normativa in materia edilizia. Le caratteristiche tecniche degli alloggi dovranno essere quelle prescritte dalle disposizioni vigenti. Gli alloggi dovranno inoltre possedere le caratteristiche tipologiche e costruttive meglio specificate nella relazione allegata sub ... alla presente Convenzione.

*

ART. 3 - INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO

3.1 Con riferimento alla quota indicata all'art. 2.3 (a) della presente Convenzione, l'Operatore si impegna nei confronti del Comune a destinare gli alloggi realizzati nell'intervento alla locazione per i successivi 15 (quindici) anni dalla data di presentazione della richiesta di agibilità degli stessi, al canone determinato secondo le modalità indicate nel successivo articolo 4 del presente atto.

3.2 Tali alloggi verranno destinati a soggetti in possesso dei requisiti di seguito indicati:

a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, purché in regola con le norme statali vigenti in materia di immigrazione;

b) residenza o svolgimento di attività lavorativa nell'ambito territoriale della Regione Toscana, dando priorità alle domande provenienti da cittadini residenti nel Comune di Sesto Fiorentino e, in subordine, a quelle dei residenti nell'area della Città metropolitana ed in ulteriore subordine successivamente nella Regione Toscana in genere, da almeno cinque anni per il periodo immediatamente precedente alla data di presentazione della domanda;

c) situazione economica del nucleo familiare (indicatore ISEE determinato con i criteri di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 159/2013 e ss.mm.ii.) risultante dall'ultima dichiarazione rientrante entro i valori di seguito indicati, con la precisazione che nel caso di nuclei familiari non ancora formati, si fa riferimento ai valori ISEE, calcolati considerando le situazioni economiche dei soli soggetti che costituiranno il nuovo nucleo familiare prescindendo dai nuclei familiari di provenienza;

- valore ISEE compreso tra l'importo di Euro 16.500,00 (sedicimilacinquecentomila/00) e l'importo di Euro 35.0000 (trentacinquemila/00)

- l'attestazione ISEE potrà essere rilasciata da un centro di assistenza fiscale (CAAF) o dall'INPS;

d) assenza di titolarità, da parte dei componenti il nucleo familiare, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare sul territorio della Regione Toscana (è fatto salvo il caso in cui la vendita dell'alloggio posseduto sia perfezionata prima della sottoscrizione del contratto di locazione). Come previsto dall'Allegato A alla Legge Regionale Toscana n. 2 del 2 gennaio 2019 e sue successive modificazioni e integrazioni, l'alloggio è inadeguato alle esigenze del nucleo familiare quando ricorre la situazione di sovraffollamento come determinata ai sensi dell'art. 12 comma 8 della citata legge ovvero con complessivamente due o più persone a vano utile;

e) assenza di precedente assegnazione in proprietà o con p.f.v. in regime di edilizia convenzionata e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque

forma concesso dallo Stato, Regione o altro ente pubblico ad un componente del nucleo familiare, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno;

f) non essere titolare, al momento della stipula del contratto di locazione, di contratto di locazione di altro alloggio di edilizia residenziale pubblica;

g) non essere stato sfrattato da alloggi ERP per morosità negli ultimi 5 anni;

h) non aver occupato senza titolo o abusivamente alloggi ERP negli ultimi 5 anni.

3.3 Condizione per l'assegnazione degli alloggi sarà altresì l'incidenza del canone, ai sensi della presente convenzione, sul reddito del nucleo non superiore al 30% da calcolarsi al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;

3.4 Decorsi quindici anni dal rilascio/conseguimento dell'agibilità degli edifici di cui al precedente art. 3.1, al termine della durata del vincolo locativo, gli alloggi potranno essere assegnati in proprietà a prezzo convenzionato secondo quanto previsto dal presente atto. In tal caso, sino allo scadere del termine ventennale di cui al successivo art.12, il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà in ogni caso essere superiore a Euro 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata assumendo i parametri, di cui al successivo punto 6.2, oltre rivalutazione annua pari all'indice ISTAT FOI a far data dalla firma della presente Convenzione.

*

ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE ALLOGGI A CANONE CONVENZIONATO

4.1 Il canone annuo di locazione massimo di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze non può essere superiore a quanto previsto dall'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative vigenti per il Comune. ed in particolare dall'accordo integrativo sottoscritto in data 1.2.2019 che si intende richiamato integralmente. Durante la vigenza del contratto di locazione, il canone annuo sarà soggetto a revisione annuale nella misura (se positiva) del 75% dell'indice ISTAT FOI.

4.2 Ai fini della determinazione del canone annuo di locazione, il canone unitario (€/mq) di cui al precedente comma sarà applicato in base alla Superficie Locativa calcolata come somma di:

- l'intera superficie utile dell'unità immobiliare (per superficie utile si intende l'area effettivamente calpestabile escludendo da tale calcolo i palchi morti, le intercapedini fra i soffitti e tutte le aree con altezza inferiore a cm. 240);
- il 25% della superficie utile di balconi, terrazze, logge ed altri accessori simili;

- il 25% della superficie utile delle cantine ed altri accessori simili;
- il 50% della superficie utile del box auto;
- il 25% della superficie utile del posto macchina coperto/box in autorimesse di uso comune;
- il 20% della superficie utile del posto auto esterno;
- il 10% della superficie scoperta di pertinenza in godimento esclusivo del conduttore.

Per gli Immobili con superficie pari o inferiore a 38 mq, la superficie potrà essere incrementata del 20% fino al massimo di mq 38. Per gli Immobili con superficie pari o inferiore a 55 mq, la superficie potrà essere incrementata del 15% fino al massimo di mq 55. La superficie aumentata, pertanto non potrà in ogni caso superare il limite di 38 mq per la fascia fino a 38 mq e di 55 mq per l'altra.

Si accetta una tolleranza di +/- 2% sul calcolo delle superfici.

4.3 Al momento della ultimazione dei lavori dovrà essere presentata al Comune un prospetto con l'indicazione per ciascun appartamento dell'ammontare del canone di locazione, in rapporto alla effettiva superficie locativa realizzata, riservandosi il Comune di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

4.4 Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo posto auto/box, che dovrà essere locato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di locazione separatamente dall'alloggio stesso.

4.5 Alla stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà versare un deposito cauzionale di 3 (tre) mensilità a garanzia del rispetto degli obblighi previsti nel contratto di locazione.

4.6 Al canone come sopra determinato dovranno essere aggiunte gli oneri accessori e l'IVA e/o l'imposta di registro laddove applicabili.

4.7 La durata dei contratti di locazione è pari a quanto previsto dagli Accordi Territoriali vigenti e dall'Accordo integrativo sottoscritto in data 1/02/2019 che si intende integralmente richiamato.

Alla scadenza dell'ultimo anno, il contratto sarà prorogato di diritto di due anni, a meno che il conduttore, non provveda ad inviare la disdetta entro 6 mesi prima della scadenza. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per la rinuncia al rinnovo, comunicando la propria volontà con lettera raccomandata o via PEC da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

4.8 In caso di morosità del conduttore superiore a 3 (tre) mensilità si avrà l'immediata

risoluzione del contratto di locazione. In caso di mancato rilascio dell'alloggio da parte del conduttore sarà da questo dovuta al locatore la relativa indennità di occupazione.

*

ART. 5 – SERVIZI ALLA RESIDENZA E INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA A SOGGETTI DEL TERZO SETTORE

5.1 Con riferimento alla quota indicata all'art. 2.3 (b) e 2.3 (d) della presente Convenzione di Edilizia Sociale, ed al fine di ulteriormente perseguire le finalità sottese alla stessa, si prevede altresì la possibilità di destinare tale quota parte, da individuarsi nei due corpi fabbrica denominati torri, come meglio specificati negli elaborati planimetrici allegati al presente documento e contraddistinti dal colore, alla locazione, alla locazione con patto di futura vendita e alla vendita convenzionata a soggetti del terzo settore dotati di comprovata esperienza nello specifico ambito, come meglio sotto specificato.

5.2 I soggetti del terzo settore potranno essere operatori facenti parte dell'associazionismo, della cooperazione, delle imprese sociali, attive da oltre un decennio e di comprovata solidità patrimoniale così che venga garantita la serietà dell'intervento e la sua durata nel tempo.

5.3 Per quanto riguarda gli interventi promossi dai soggetti del terzo settore, stante la conformazione della lottizzazione e la sua finalità si intendono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al regolamento DPGR 9 gennaio 2018, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della LRT n. 41/2005) nelle sue varie declinazioni e comprensive del cosiddetto cohousing.

*

ART. 6 - INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA E IN LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

6.1 Con riferimento alla quota indicata all'art. 2.3 (c) l'Operatore si impegna nei confronti del Comune a destinare gli alloggi realizzati nell'intervento alla vendita convenzionata e alla locazione con p.f.v. convenzionata.

6.2 Tali alloggi verranno destinati a soggetti in possesso dei requisiti di seguito indicati:

- a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, purché in regola con le norme statali vigenti in materia di immigrazione;
- b) residenza o svolgimento di attività lavorativa nell'ambito territoriale della Regione Toscana, dando priorità alle domande provenienti da cittadini residenti nel Comune di Sesto Fiorentino

e, in subordine, a quelle dei residenti nella Città metropolitana ed in ulteriore subordine nella Regione Toscana in genere, da almeno cinque anni per il periodo immediatamente precedente alla data di presentazione della domanda;

c) assenza di titolarità, da parte dei componenti il nucleo familiare, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare sul territorio della Regione Toscana (è fatto salvo il caso in cui la vendita dell'alloggio posseduto sia perfezionata prima della sottoscrizione del contratto di locazione con p.f.v.). Come previsto dall'Allegato A alla Legge Regionale Toscana n. 2 del 2 gennaio 2019 e sue successive modificazioni e integrazioni, l'alloggio è inadeguato alle esigenze del nucleo familiare quando ricorre la situazione di sovraffollamento come determinata ai sensi dell'art. 12 comma 8 della citata legge ovvero con complessivamente due o più persone a vano utile;

d) assenza di precedente assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita in regime di edilizia convenzionata e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato, Regione o altro ente pubblico ad un componente del nucleo familiare, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno;

e) non essere titolare, al momento della stipula del contratto di locazione con p.f.v., di contratto di locazione di altro alloggio di edilizia residenziale pubblica;

f) non essere stato sfrattato da alloggi ERP per morosità negli ultimi 5 anni;

g) non aver occupato senza titolo o abusivamente alloggi ERP negli ultimi 5 anni.

I requisiti di cui alle precedenti lettere e), f) si applicano per il solo caso della locazione con p.f.v.

Gli alloggi acquistati in edilizia convenzionata o riscattati in esito al contratto di locazione con p.f.v. non potranno essere alienati per cinque anni decorrenti rispettivamente dalla data dell'atto di acquisto della proprietà o dalla data di comunicazione della volontà di riscattare, che deve essere indicata nell'atto di trasferimento.

In deroga a quanto sopra previsto, gli alloggi acquistati in edilizia convenzionata o riscattati in esito al contratto di locazione con p.f.v. potranno essere alienati prima della scadenza dei cinque anni nei seguenti casi:

a) decesso dei titolari dell'alloggio;

b) trasferimento in altra città per cause di lavoro o pensionamento;

c) motivi di salute documentabili;

d) incremento o diminuzione del nucleo familiare;

- e) ritiro in casa di riposo;
- f) separazione legale omologata.

*

ART. 7 –PREZZO MASSIMO DI CESSIONE APPARTAMENTI IN VENDITA E CON PATTO DI FUTURA VENDITA “PFV”

7.1 Il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà, in ogni caso, essere superiore a Euro 2.100,00 (duemilacento/00) al metro quadrato di Superficie Vendibile calcolata assumendo i parametri, di cui al successivo art. 7.2. Tale prezzo massimo è stato determinato sulla base del costo delle aree, della costruzione e degli oneri di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione, e degli oneri di finanziamento. Il prezzo di cessione è da intendersi al netto di maggiorazioni derivanti da eventuali migliorie all'alloggio richieste dal promittente acquirente purché comprese nell'ordine del 10% del prezzo di cessione di cui al presente articolo. Per il contratto di vendita e di locazione con p.f.v. tale importo potrà essere incrementato in misura pari al 100% della variazione (se positiva) dell'indice ISTAT FOI calcolato tra il mese di rilascio dell'agibilità degli alloggi e il mese dell'ultima rilevazione dello stesso indice disponibile alla data di sottoscrizione del suddetto contratto. Successivamente, durante la vigenza del contratto di locazione con p.f.v. il prezzo sarà soggetto a revisione annuale nella misura (se positiva) del 100% dell'indice ISTAT FOI.

7.2 La Superficie Vendibile da indicare per i singoli alloggi dovrà essere calcolata assumendo i seguenti parametri:

- a) l'intera superficie lorda dell'alloggio, comprensiva di muri divisorii interni e perimetrali (questi ultimi al 50% se confinanti con altro alloggio o al 100% in ogni altro caso);
- b) il 30% delle superfici lorda di logge, balconi e di terrazzi ed altri accessori simili;
- c) il 70% delle soffitte collegate direttamente all'alloggio;
- d) il 25% delle superfici lorde adibite a cantine ed altri accessori simili;
- e) il 50% della superfici lorde del posto macchina/box in autorimesse di uso comune;
- f) il 10% delle superfici scoperte esterne di pertinenza esclusiva degli alloggi.

Si accetta una tolleranza di +- 2% sul calcolo delle superfici.

7.3 Al momento della ultimazione dei lavori dovrà essere presentata al Comune un prospetto con l'indicazione per ciascun appartamento dell'ammontare del prezzo di vendita, in rapporto alla effettiva superficie vendibile realizzata, riservandosi il Comune di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

7.4 Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo posto auto / box, che dovrà essere ceduto

unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di cessione separatamente dall'alloggio stesso.

7.5 Sino allo scadere del termine ventennale di cui al successivo art.12, il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà, in ogni caso essere superiore al prezzo di cui al precedente art. 7.1, oltre rivalutazione annua pari all'indice ISTAT FOI a far data dalla firma della presente Convenzione di edilizia Sociale.

*

ART. 8- CANONE ALLOGGI IN LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

8.1 Gli alloggi da destinare con la formula della locazione con p.f.v. dovranno essere locati ai seguenti termini, con riferimento alla superficie calcolata come al precedente art.7.2:

(i) un canone di locazione massimo annuo pari a €/mq 40,00 (quaranta/00), soggetto a revisione annuale (se positiva) nella misura del 75% dell'indice ISTAT FOI;

(ii) un acconto prezzo dell'importo annuo massimo pari ad €/mq 40,00 (quaranta/00), oltre rivalutazione annuale (se positiva) nella misura del 100% dell'indice ISTAT FOI, da corrispondere in rate mensili fino alla stipula del contratto definitivo di compravendita che in caso di risoluzione del contratto verrà restituito dall'Operatore;

(iii) una caparra massima corrispondente al 10% del prezzo di acquisto da versarsi alla sottoscrizione del contratto di locazione con p.f.v. e che in caso di risoluzione del contratto da parte del promissario acquirente verrà trattenuta dall'Operatore.

8.2 Al canone come sopra determinato dovranno essere aggiunte l'IVA e/o l'imposta di registro laddove applicabili.

8.3 La durata della locazione con p.f.v. sarà di 8 (otto) anni con possibilità di acquisto anticipato a partire dal 7 (settimo) anno dall'inizio della locazione. In particolare, entro otto anni dalla stipula del contratto di locazione, il conduttore che, decorsi almeno sette anni dalla data di inizio della locazione, non sia proprietario, e così gli altri componenti del proprio nucleo familiare, di altra abitazione nel territorio regionale adeguata alle esigenze del nucleo familiare ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in materia di alloggio sociale, avrà facoltà di riscattare l'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto del contratto di locazione con p.f.v., acquistandone la proprietà.

8.4 Il diritto di riscatto potrà essere esercitato dal conduttore mediante trasmissione della relativa dichiarazione, da inviare al locatore mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata. Le parti stipuleranno il relativo atto di trasferimento entro 120

(centoventi) giorni dal ricevimento della dichiarazione di riscatto, presso il Notaio designato dal conduttore.

8.5 Nel contratto di locazione con p.f.v. devono essere espressamente indicati i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione dell'alloggio e gli altri vincoli disposti nella presente Convenzione di Edilizia Sociale.

8.6 Il contratto di locazione con p.f.v. dovrà essere trascritto nei registri immobiliari per una durata massima di 10 (dieci) anni.

8.7 In caso di morosità del conduttore superiore a 3 (tre) mensilità si avrà l'immediata risoluzione del contratto di locazione con p.f.v., con trattenuta da parte dell'Operatore della caparra del 10% versata dal conduttore.

8.8 Sarà a carico del conduttore la manutenzione dell'appartamento nei limiti di quanto disposto dal codice civile e allegato D del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 16 gennaio 2017.

*

ART. 9 DISPOSIZIONI GENERALI INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI ED ONERI CORRELATI

9.1 Ogni contratto di locazione, di vendita e di locazione con p.f.v. dovrà contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con il presente atto.

9.2 E' vietata la cessione del contratto da parte dell'assegnatario/cessionario, salvo ricorrano gravi motivi a questo non imputabili. In tal caso, il subentro sarà possibile solo da parte di terzi che posseggano i requisiti previsti dalla presente Convenzione e previa espressa autorizzazione da parte dell'Operatore.

9.3 L'individuazione degli assegnatari in locazione degli alloggi di cui alla presente Convenzione di Edilizia Sociale, in possesso dei requisiti descritti all'art.3, sarà svolta dall'Operatore, anche avvalendosi di soggetto terzo, a seguito di processo di selezione dei nuclei familiari a cura del Comune.

Il Comune si impegna ad attivare la procedura di selezione dei nuclei familiari e a comunicare gli esiti anche parziali della suddetta procedura all'operatore al massimo entro 120 / 150 giorni dall'avvio della sottoscrizione della convenzione-

9.4 L'individuazione degli assegnatari in vendita o locazione con p.f.v. degli alloggi di cui alla presente Convenzione Sociale, in possesso dei requisiti descritti agli articoli che precedono, sarà

svolta dall'Operatore, previa adeguata pubblicità dell'intervento, dei suoi contenuti, dei beni offerti.

9.5 L' Operatore, al fine della gestione sociale degli alloggi di cui al presente atto (ivi inclusa l'individuazione dei locatari/cessionari), si avvarrà di un soggetto (Gestore Sociale) dallo stesso individuato ed il cui nominativo sarà comunicato al Comune. Il Gestore Sociale sarà tenuto al rispetto di tutte le previsioni di cui al presente atto e delle disposizioni vigenti in materia.

9.6 Copia del contratto di locazione, di vendita o di locazione con p.f.v. dovrà essere inviata al Comune, tramite PEC all'indirizzo entro 30 (trenta) giorni dalla sua sottoscrizione, unitamente a copia dell'autocertificazione fornita dal conduttore/acquirente in sede di verifica dei requisiti convenzionali.

Quanto ai contratti di locazione a canone convenzionato, il Comune tramite l'ufficio casa si riserva di espletare controlli, anche a campione, per verificare il rispetto dei requisiti stabiliti dalla presente Convenzione per l'accesso agli alloggi sociali mentre per i contratti in futura vendita e vendita i controlli sul prezzo di alienazioni saranno effettuati a campione dal Settore Sviluppo del territorio

9.7 Allo scadere del termine previsto all'art.12 della durata della presente Convenzione di edilizia Sociale gli immobili non saranno più vincolati ai patti e alle condizioni contenuti nella presente Convenzione di Edilizia e nelle norme da questa richiamate e le singole unità abitative e le loro pertinenze potranno essere locate o cedute a prezzi di libero mercato e senza necessità di dover corrispondere quote di contributo di costruzione.

9.8 Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente atto, si applicano le vigenti disposizioni con particolare riferimento a quelle in materia di edilizia convenzionata ed edilizia privata sociale.

ART. 10 - RISPETTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI ED EQUILIBRIO ECONOMICO

10.1 Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 ogni pattuizione stipulata in violazione dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione stabiliti dalla presente Convenzione è nulla per la parte eccedente.

10.2 Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai canoni di locazione/prezzi di cessione.

10.3 Qualora l'equilibrio economico finanziario dell'intervento non risponda più ai requisiti di sostenibilità, il Comune, su istanza dell'Operatore e/o aventi causa, valutate le motivazioni dal

medesimo addotte, potrà ridefinire i termini della Convenzione.

*

ART. 11 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, IMPOSTE E AGEVOLAZIONI

11.1 Si dà atto che ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 32 L.R. n. 13/2015, relativamente alla porzione di intervento a destinazione residenziale, non è dovuto il contributo relativo al costo di costruzione.

11.2 Ai sensi dell'art. 2, comma 4, D.L. n. 102/2013 (convertito con L. n. 124/2013) e delle vigenti disposizioni in materia di I.M.U., per gli immobili residenziali di cui al presente atto in quanto alloggi sociali equiparati ad abitazione principale ex D.M. 22.4.2008, non è dovuta l'imposta municipale unica I.M.U. a condizione che venga presentata obbligatoria dichiarazione IMU all'Ufficio comunale competente entro i termini di legge.

*

ART. 12 - DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

12.1 La validità della presente Convenzione è di 20 (venti) anni a far data dalla sottoscrizione del presente atto.

*

ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

13.1 L'Operatore si obbliga a trasferire ai propri successori, aventi causa a qualsiasi titolo o acquirenti dell'intero complesso immobiliare o di porzioni dello stesso, tutti gli obblighi derivanti dal presente atto.

ART.14 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Le parti stabiliscono che ogni controversia relativa alla esistenza e/o validità e/o efficacia e/o interpretazione e/o esecuzione della presente Convenzione sarà definita dal Foro di Firenze, in osservanza delle norme vigenti in tema di riparto di giurisdizione.

*

ARTICOLO 15 - SPESE IMPOSTE E TASSE

14.1 Spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione Sociale sono a carico dell'Operatore, comprese quelle per una copia autentica e copie semplici dell'atto medesimo e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sesto Fiorentino, copie che dovranno essere consegnate al Comune entro 90 (novanta) giorni dalla stipula del presente atto.

14.2 L'Operatore richiede l'applicazione del regime fiscale di cui all'art. 32 del D.P.R. n. 601/73 (così come confermato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 21 febbraio 2014 n. 2/E) nonché di ogni altro beneficio fiscale previsto dalla legge.

*

ARTICOLO 16 - PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO

15.1 Le Parti danno atto di essere state da me Notaio previamente informate del contenuto del decreto legislativo 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) e degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente contratto e autorizzano il trattamento dei dati personali riportati nel presente atto per gli adempimenti conseguenti. Ai fini della normativa antiriciclaggio, le Parti dichiarano di essere titolari dei seguenti documenti d'identità:

...

Per il COMUNE

Per INVESTIRE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.G.R., nella sua qualità di gestore del fondo HOUSING TOSCANO
