

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEDA N°12 DELL'APPENDICE 1 DEL RUC – PIANO DI RECUPERO denominato “Piazza della Chiesa”

REPUBBLICA ITALIANA (ATTO PUBBLICO ROGATO DA NOTAIO)

L'anno ... il giorno ... del mese di in ... Via n. ..., innanzi a me Dott. ..., Notaio in ..., iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di ..., sono presenti, in assenza di testimoni, per avervi i Comparenti, che rivestono i requisiti di Legge, espressamente e concordemente rinunciato con il mio consenso:

TRA

A) Il "COMUNE DI SESTO FIORENTINO" (Codice Fiscale: 00420010480) nella persona di ..., nato a ... il ... e domiciliato per la carica presso la sede del Comune posta in Piazza Vittorio Veneto n. 1, nella sua qualità di Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio del predetto Comune e legale rappresentante autorizzato in forza dello Statuto comunale e del decreto sindacale ... del ...;
(di seguito “Comune”)

E

....., nato/a a il e residente in via n.... (C.F.) (che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di ... della Cooperativa Edificatrice Case Di San Bartolo scarl, con sede in Firenze, via della Bellariva n. 19, iscritta al Registro delle Imprese di ... con il numero ... e codice fiscale ..., capitale sociale di euro ... interamente versato, ...);
(di seguito “Soggetto Attuatore”)

PREMESSO CHE

- In data 26/03/2013 con deliberazione n. 30 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Recupero denominato “Piazza della Chiesa” (di seguito solo PdR), il quale prevede che all'interno delle UMI 2 e 3 vengano realizzati due interventi di edilizia sociale convenzionata;
- In data è stata sottoscritta dal Soggetto Attuatore, insieme ad altri, la relativa Convenzione urbanistica attuativa con il Comune, in persona del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio;

CONSIDERATO CHE

La sopra richiamata Convenzione, pur disciplinando gli aspetti connessi alla realizzazione degli interventi previsti dal PdR, ha volutamente omissivo previsioni specifiche in ordine agli interventi relativi ad opere di edilizia sociale convenzionata;

RITENUTO CHE

L'odierna Convenzione è, in ogni caso e comunque, da intendersi collegata e coordinata a quella già sottoscritta tra le Parti;
pertanto, in questa sede, per quanto occorrere possa, la stessa precedente Convenzione si intende integralmente richiamata dalle Parti, le quali si danno reciproco atto di condividere gli interi contenuti, tanto in ordine alle premesse quanto in ordine alle espresse previsioni nella stessa contenute;

TUTTO CIO' PREMESSO, RITENUTO E CONSIDERATO TRA LE PARTI SOPRA INDICATE SI
CONVIENE E SI STIPULA CHE

ART. 1

1. La Convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi di edilizia sociale convenzionata, ex art. 75 comma 4 del RUC approvato con delibera del Consiglio Comunale 71/2006, previsti all'interno del PdR denominato “Piazza della Chiesa”. La quota di edilizia sociale convenzionata prevista è pari al 100% della S.U.L. residenziale pari a 1.800 mq, comprensivi delle superfici dei vani scala e delle parti comuni destinate all'ingresso e al collegamento delle unità residenziali.

ART. 2

1. Gli edifici destinati alla edilizia convenzionata saranno realizzati nel rispetto della relativa normativa di settore e con livello qualitativo non inferiore a quello fissato dalla Regione Toscana nell'Allegato E (all.to 1) alla delibera n. 387/1991. Gli alloggi dovranno avere una superficie utile abitabile compresa tra un minimo di mq. 45 ed un massimo di mq. 110. La superficie utile è misurata ai sensi del Decreto del Ministro LL.PP in data 5 agosto 1994, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, serie generale – n. 194 del 20 agosto 1994.
2. In corso d'opera il Comune può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui al presente articolo.
3. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto la costituzione o il trasferimento di diritti reali o personali di godimento, relativi ad alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq. 45 o superiore a mq. 110, sono nulli.
4. Non sono ammessi interventi edilizi sugli alloggi esistenti che determinino la creazione di superfici utili abitabili inferiori a mq. 45 o superiori a mq. 45 o superiori a mq. 110.

ART. 3

1. I soci/acquirenti dovranno avere i seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o cittadinanza straniera nei casi previsti al punto 1° della Tabella "A" allegata alla legge regionale 20.12.1996 n. 96;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa in uno dei Comuni facenti parte dell'ex Associazione Intercomunale n. 10 (Sesto Fiorentino, Firenze, Fiesole, Bagno a Ripoli, Scandicci, Signa, Lastra a Signa, Campi Bisenzio, Calenzano) ovvero di essere lavoratore emigrato all'estero;
- c) non titolarità di diritti di proprietà su altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale dell'ex Associazione Intercomunale n. 10. E' adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre sia non inferiore a 30 mq per 1 persona, non inferiore a 45 mq per 2 persone, non inferiore a 55 mq per 3 persone, non inferiore a 65 mq per 4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq a 6 persone ed oltre;
- d) non titolarità di diritti di proprietà su uno o più alloggi, anche sfitti, o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località, il cui valore catastale complessivo sia uguale o superiore al valore catastale di un alloggio adeguato, determinato assumendo come vani catastali quelli di cui alla tabella di seguito riportata con riferimento al nucleo familiare, e come tariffa d'estimo quella convenzionata risultante dalla media del valore delle classi della categoria A3 del Comune di Sesto Fiorentino:

Componenti del nucleo familiare	Vani catastali
1	3
2	4
3	4.5
4	5
5	6
6 e oltre	7

2. Nel caso di quote di proprietà il relativo valore è convenzionalmente ridotto di un terzo.
3. Anche nelle cessioni successive alla prima cessione/assegnazione gli acquirenti dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti al comma 1.
4. La mancanza dei requisiti prescritti al comma 1 è sanzionata con la nullità della cessione/assegnazione.

ART. 4

1. Il prezzo massimo applicabile alla prima cessione/assegnazione delle unità immobiliari, è costituito dalle seguenti voci:
 - a) Costo dell'area nella misura massima del 20% del costo di costruzione di cui alla successiva lettera e);
 - b) Costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) Spese relative ad ogni tipo di intervento che dovesse rendersi necessario alla edificazione dell'area, quali, ad esempio, "opere di bonifica";

- d) Onere inerente la sistemazione dell'area di pertinenza del lotto determinato dal vincolo archeologico di cui all'art. 37 del RUC;
 - e) Costo di costruzione escluso spese generali e tutela d'Impresa sulla base del capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nella Convenzione riferito alla superficie complessiva e con i prezzi unitari comunque non superiori a quelli stabiliti dall'ultimo Bollettino Ingegneri alla data di presentazione del progetto. Per eventuali categorie di lavoro i cui prezzi non siano riportati nel Bollettino degli Ingegneri si applicheranno i costi effettivamente sostenuti e documentati dall'Impresa. La superficie complessiva è misurata ai sensi del Decreto del Ministro LL.PP. in data 5 agosto 1994, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale – serie generale – n. 194 del 20 agosto 1994;
 - f) Spese relative alle progettazioni, direzione lavori, relazione geologica, sicurezza dei cantieri ai sensi del D. Lgs. 626/94ss.mm.ii e D. Lgs. 494/96 ss.mm.ii e quanto altro escluso I.V.A. determinate applicando ai costi di cui alle precedenti lettere b) ed e) la percentuale massima del 10% (dieci per cento);
 - g) Spese generali comprensive di oneri promozionali, oneri finanziari (esclusi quelli derivanti dal mutuo) nonché ogni altro accessorio escluso I.V.A. determinate applicando al costo dei precedenti punti a), b), c), d), e), f) la percentuale massima del 15% (quindici per cento).
2. Il prezzo di cessione/assegnazione delle unità immobiliari sarà revisionato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipula della Convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori applicando la seguente formula:

$$P. \text{ finale} = P_{ix}(1 + 0.50 \times \frac{P_f - P_i}{P_i})$$

dove: P_f = Indice Ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferimento alla data di ultimazione dei lavori;

P_i = lo stesso indice alla data di stipula della Convenzione.

- 3. La revisione dei prezzi non potrà prendere a riferimento un periodo di tempo superiore a quello stabilito per l'ultimazione dei lavori.
- 4. Da tale prezzo restano esclusi tutti i costi derivanti dal mutuo (spese tecniche, legali, interessi passivi di prefinanziamento, preammortamento ed ammortamento), le spese di allaccio alle varie utenze e i relativi contributi, nonché gli oneri per la eventuale sistemazione delle aree di pertinenza dei singoli alloggi, anch'essi da determinare sulla base del capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nella Convenzione, riferito alla superficie complessiva e con prezzi unitari, comunque, non superiori a quelli stabiliti dall'ultimo Bollettino Ingegneri alla data di presentazione del progetto. Per eventuali categorie di lavoro i cui prezzi non siano riportati nel Bollettino Ingegneri si applicheranno i costi effettivamente sostenuti e documentati dall'Impresa.
- 5. Restano altresì esclusi eventuali oneri tecnici e costi relativi a lavori conseguenti a varianti e/o a migliorie richieste dagli acquirenti/soci, dalla D.L. e/o dall'Amministrazione Comunale, con riferimento alla relazione tecnica sulle caratteristiche costruttive ed al progetto che sarà approvato, anch'essi da conteggiarsi come previsto al precedente punto e).
- 6. I prezzi di cessione/assegnazione dovranno essere determinati e asseverati, sulla base dei criteri indicati ai precedenti commi del presente articolo, da un tecnico abilitato ai sensi della legge, incaricato dal concessionario, a mezzo di apposita relazione tecnica sulla quale l'ufficio comunale competente apporrà il relativo visto.
- 7. Nella relazione di cui al precedente comma il tecnico incaricato dovrà altresì determinare e asseverare la quotazione OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) delle unità immobiliari, facendo riferimento agli ultimi valori dell'OMI disponibili alla data della cessione.
- 8. I prezzi di cessione/assegnazione della totalità delle unità immobiliari come sopra calcolati non potranno essere superati.
- 9. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione/assegnazione è nulla per la parte eccedente.

ART. 5

- 1. Le unità immobiliari possono essere cedute decorsi 5 (cinque) anni dal contratto di prima cessione/assegnazione a soggetti aventi requisiti di cui al precedente art. 3.
- 2. Prima dei 5 anni secondo i seguenti casi:
 - decesso dei titolari dell'alloggio;

- trasferimento in altra città per cause di lavoro o pensionamento;
- motivi di salute documentabili;
- incremento o diminuzione del nucleo familiare;
- ritiro in casa di riposo;
- separazione legale omologata;
- residenza ad almeno cinque anni nell'alloggio.

3. Il prezzo di vendita, nelle cessioni successive alla prima e nelle cessioni successive all'assegnazione ai soci, sarà rivalutato in relazione alle variazioni degli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dalla data di stipulazione dell'ultima cessione delle unità immobiliari (o, se del caso, dalla data dell'assegnazione) alla data in cui si va ad eseguire il passaggio di proprietà. Al costo così ottenuto sarà applicato un coefficiente di degrado predeterminato come segue:

da 0 a 5 anni	0%
da 6 a 10 anni	5%
da 11 a 20 anni	10%

4. Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale di deprezzamento verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione. Al valore sopra determinato dovranno essere aggiunte le spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate nel periodo antecedente alla data della cessione, aggiornate e deprezzate come sopra indicato.

5. Il prezzo di vendita nelle cessioni successive alla prima (e nelle cessioni successive all'assegnazione al socio) verrà determinato e asseverato, sulla base dei criteri sopracitati, da un tecnico abilitato ai sensi della legge, incaricato dalla parte cedente, mediante apposita relazione sulla quale l'ufficio comunale competente apporrà il relativo visto.

6. Le pattuizioni stipulate per un prezzo superiore a quello stabilito in osservanza dei precedenti commi sono nulle per la parte eccedente.

ART. 6

1. Fatta salva l'inderogabilità del prezzo di cessione/assegnazione determinato ai sensi del precedente art. 4, la prima vendita di importo superiore a quello determinato in osservanza di quanto stabilito ai commi 3, 4 e 5 del precedente art. 5, comporterà l'obbligo per il dante causa, sanzionato a pena di nullità della pattuizione per la parte eccedente, di corrispondere al Comune una somma pari alla quota del costo di costruzione di cui agli artt. 119 e 121 della L.R. 3 gennaio 2005, n.1, maggiorato degli interessi legali dal giorno del rilascio del titolo abilitativo edilizio al saldo effettivo. In ogni caso, tale importo superiore non potrà essere maggiore, pena la nullità della pattuizione per la parte eccedente, di quello risultante dall'applicazione della seguente formula:

$$c = (a \times d)/b$$

dove "a" è il prezzo corrisposto dall'attuale cedente per l'acquisto/assegnazione;

"b" è la quotazione OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) delle unità immobiliari alla data dell'atto di acquisto/assegnazione da parte dell'attuale cedente;

"c" è l'importo massimo ammissibile del prezzo di cessione;

"d" è la quotazione delle unità immobiliari alla data dell'attuale cessione.

2. Nelle successive vendite di importo superiore a quello determinato in osservanza di quanto stabilito ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 5, il prezzo di vendita non potrà comunque essere maggiore, pena la nullità della pattuizione per la parte eccedente, all'importo scaturente dall'applicazione della seguente formula:

$$g = (e \times h)/f$$

dove "e" è il prezzo corrisposto dall'attuale cedente per l'acquisto (inferiore o uguale all'importo massimo ammissibile determinato ai sensi del precedente comma 1);

"f" è la quotazione OMI delle unità immobiliari alla data dell'atto di acquisto da parte dell'attuale cedente;

"g" è l'importo massimo ammissibile del prezzo di cessione;

"h" è la quotazione OMI delle unità immobiliari alla data dell'attuale cessione.

3. Ai fini del calcolo dell'importo massimo ammissibile dei prezzi di vendita di cui ai precedenti commi 1 e 2, le quotazioni delle unità immobiliari dovranno essere determinate e asseverate, sulla base dei valori

forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, a mezzo di apposita relazione redatta dal tecnico abilitato ai sensi della legge, incaricato dalla parte cedente, sulla quale l'ufficio comunale competente apporrà il relativo visto. A tal fine, dovrà farsi riferimento agli ultimi valori disponibili dell'OMI alla data dell'attuale cessione.

ART. 7

1. E' fatto divieto di concedere in locazione e di adibire ad uso diverso da quello abitativo gli alloggi convenzionati se non sono trascorsi almeno 5 anni dal contratto di prima cessione.
2. In caso di violazione del suddetto divieto sarà applicata dal Comune una penale di euro 10.000,00 (diecimila) fatta salva la facoltà del Comune medesimo di agire per l'annullamento giudiziario dei contratti di locazione stipulati in contrasto con il divieto stesso.
3. Decorsi 5 anni dal contratto di prima cessione/dall'assegnazione, gli alloggi convenzionati potranno essere concessi in locazione a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi, di cui al precedente art. 3.
4. Qualora il proprietario, decorsi 5 anni dal contratto di prima cessione/dall'assegnazione, voglia locare l'abitazione a persone che non abbiano i predetti requisiti, o locarla ammobiliata o stipulare i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5 della legge n. 43/98 e s.m.i., dovrà corrispondere al Comune, a pena di nullità della pattuizione, una somma pari alla quota del costo di costruzione di cui agli artt. 119 e 121 della L.R. 3 gennaio 2005, 1, maggiorato degli interessi legali dal giorno del rilascio del titolo abilitativo edilizio al saldo effettivo.
5. Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi, i contratti di locazione degli alloggi convenzionati sono stipulati a norma dell'art. 2, comma 3 della legge n. 431/98 e s.m.i.
6. Si applicano le disposizioni dell'art. 13 della legge 431/98 e s.m.i. relative ai patti contrari alla legge.

ART. 8

1. Le parti concordano che la durata di validità della presente convenzione è fissata in anni VENTI:

Delibera Consiglio Regione Toscana 27 dicembre 1991, n. 387

Norme tecniche regionali per l'edilizia agevolata.

Pubblicata nel B.U. Toscana 29 gennaio 1992, n. 7.

Allegato "E"

1.3 Dimensione degli interventi

I singoli interventi debbono avere una delle seguenti dimensioni: 12-18-24-30-36.

L'intervento non può essere frazionato e deve essere localizzato su un'unica area.

1.4 Elementi per la progettazione

Nell'eseguire la progettazione degli interventi si devono seguire le seguenti indicazioni:

- 1) L'intervento dovrà realizzare un numero di alloggi almeno uguale a quelli ammessi a finanziamento. Eventuali alloggi aggiuntivi dovranno essere finanziati a carico dell'operatore.
- 2) Ai sensi dell'art. 43 della legge n. 457/1978 gli edifici devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a. L'altezza virtuale non superiore a 4,50 mt. calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni.

Il relativo calcolo, operato secondo le indicazioni di cui al presente paragrafo, deve risultare in modo specifico attraverso apposita rappresentazione grafica che dovrà far parte degli elaborati del progetto.

Per calcolare l'altezza virtuale, il volume vuoto per pieno deve essere conteggiato nel seguente modo:

- Le superfici coperte di ogni piano fuori terra dovranno essere moltiplicate per l'altezza convenzionale di mt. 2,95, mentre le superfici dei locali a piano terreno saranno moltiplicate per la relativa altezza netta, aumentata dello spessore convenzionale del solaio, determinato nella misura di cm. 25.

Per i piani seminterrati si valuta soltanto al cubatura della parte fuori terra.

- Ai fini del calcolo delle superfici coperte fuori terra di cui sopra, viene computata la superficie coperta di ogni piano fuori terra con esclusione delle superfici relative:
 - ai porticati liberi;
 - alle logge e balconi;
 - ai volumi tecnici realizzati al di sopra del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, limitatamente alle cabine idriche, ai vani scala e ai locali per motori ed extra-corsa degli ascensori;
 - agli altri locali a stretto servizio della residenza, appartenenti alla categoria delle superfici non residenziali (Snr), che a norma dell'art. 1 lett. e) del D.M. n. 62/1991 devono essere contenute nel loro complesso, entro il 45% della superficie utile (Su);
- Sono esclusi dal volume totale i volumi non praticabili compresi all'interno di eventuali coperture a tetto: nel caso in cui nel sottotetto siano realizzati gli alloggi, il volume relativo viene computato attribuendo al solaio di copertura lo spessore convenzionale di cm. 25.

Nel caso in cui l'intervento comprenda più organismi abitativi, la verifica dell'altezza virtuale va effettuata con riferimento all'intero complesso insediativo residenziale oggetto dell'intervento ammesso a contributo;

- b. l'altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste dai vigenti regolamenti edilizi, non superiore a mt. 2,70 per ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a mt. 2,40.

Sono inoltre consentiti:

- c. la installazione nell'abitazione dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente areati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge n. 166/1975.
- 3) Per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sginci di porte e finestre (art. 1 lettera d) D.M. n. 62 del 26-4-1991).
 - 4) Per superficie non residenziale (Snr) si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e sofitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (art. 1 lettera e) D.M. n. 62 del 26-4-1991).
 - 5) Il rapporto fra superficie netta non residenziale (Snr) e superficie utile abitabile (Su) deve essere minore o uguale a 0,45.
 - 6) La superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti (Sp) di pertinenza dell'organismo abitativo comprensiva degli spazi di manovra dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile (Su). Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie complessiva (Su) dell'organismo abitativo. Alla suddetta percentuale si potrà derogare in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie inferiore a 60 mq. (art. 1 lettera f) D.M. n. 62 del 26-4-1991).
 - 7) La superficie utile abitabile (Su) non può superare 95 mq. così come definito al 3° comma dell'art. 16 della legge n. 457/1978, né essere inferiore a 45 mq.
 - 8) Nella realizzazione degli edifici dovrà essere assicurato il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche... *omissis riverimenti a leggi superate* ...
 - 9) Nella realizzazione degli edifici devono essere rispettate le norme della legge n. 373/76 e il successivo regolamento d'attuazione relativo al contenimento dei consumi energetici.
 - 10) Il livello qualitativo minimo delle costruzioni è quello definito nell'allegato «1».
 - 11) Tali norme prevalgono sui regolamenti edilizi e sulle Norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.
 - 12) La loro applicazione non deve comunque comportare aumenti degli indici volumetrici, delle superfici coperte e del carico urbanistico previsti negli strumenti urbanistici stessi.