

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 172 DEL 24/09/2007

SCHEMA DI CONVENZIONE

(ATTO PUBBLICO ROGATO DA NOTAIO)

L'anno duemila..... (200) il giorno del mese di in Sesto Fiorentino nell'Ufficio
.....

TRA

Il Comune di Sesto Fiorentino in persona del dirigente del Settore Assetto del Territorio, Arch. Graziella Beni, nata a , il autorizzato in forza dello Statuto comunale;

(di seguito anche solo “*Amministrazione Comunale*” o “*Comune*”)

- da una parte -

E

.....

(di seguito anche solo “*Soggetto attuatore privato*”)

- dall'altra parte -

PREMESSO

che in datacon deliberazione n.il Consiglio Comunale di Sesto Fiorentino ha approvato il Piano di sull'areadel vigente Regolamento Urbanistico denominata ;

in data è stata sottoscritta, dal Soggetto attuatore privato, la Convenzione con l'Amministrazione comunale di Sesto Fiorentino, in persona del Dirigente del Settore Assetto del Territorio, Arch. Graziella Beni, avente ad oggetto

CONSIDERATO CHE

la sopra richiamata Convenzione, pur disciplinando gli aspetti connessi alla realizzazione degli interventi previsti nel Piano, ha volutamente ommesso 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 occorrer possa, la stessa precedente Convenzione si intende integralmente richiamata dalle Parti, le quali si danno reciproco atto di dividerne gli interi contenuti, tanto in ordine alle premesse quanto in ordine alle espresse previsioni nella stessa contenute;

TUTTO CIÒ 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 ex art. 75 del RUC previsti all'interno del Piano attuativo/Progetto unitario denominato . La quota di edilizia sociale prevista è pari al % della S.U.L. residenziale totale pari a mq, pertanto la S.U.L. di edilizia residenziale convenzionata risulta pari a mq x = 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 sociale convenzionata saranno realizzati nel rispetto della relativa normativa di settore e con livello qualitativo non inferiore a quello minimo 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 abitabile 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. 110.

ART. 3

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

- a. cittadinanza italiana; o cittadinanza straniera nei casi previsti al punto 1a 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 per 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 convenzionale risultante dalla media del valore delle classi della categoria A3 del Comune di Sesto Fiorentino:

<u>Componenti del nucleo familiare</u>	<u>Vani catastali</u>
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 R.U.C.;
- e. costo di costruzione escluso spese generali e utile 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 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. 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. N. 626/94 e D. Lgs. N. 494/96 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);
- h. utili d'Impresa determinati applicando al costo dei precedenti punti a), b), c), d), e), f), g) la percentuale massima del 10% (dieci 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:

$$P. \text{ finale} = P_i \times (1 + 0,50 \times \frac{P_f - P_i}{P_i})$$

P_i

Dove: Pf = Indice Ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

Pi = 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 i 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 da 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 ufficiali 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 dell'edificio. 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 prima 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 OMI 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 da un tecnico abilitato ai sensi della legge, incaricato dalla parte cedente, sulla quale l'ufficio comunale competente apporrà il relativo visto. A tale fine, dovrà farsi riferimento agli ultimi valori disponibili dell'OMI alla data dell'attuale cessione.

ART. 7

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.

In caso di violazione del suddetto divieto sarà applicata dal Comune una penale di euro 10.000,00 (diecimila) fatta salva la facoltà per il Comune medesimo di agire per l'annullamento giudiziario dei contratti di locazione stipulati in contrasto con il divieto stesso.

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.

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. 431/98 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, n. 1, maggiorato degli interessi legali dal giorno del rilascio del titolo abilitativo edilizio al saldo effettivo.

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..

Si applicano le disposizioni dell'art. 13 della legge n. 431/98 e s.m.i. relative ai patti contrari alla legge.

ART. 8

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

Letto approvato e sottoscritto

Sesto Fiorentino, lì

L'Amministrazione Comunale

.....

I Soggetti firmatari

.....

.....