

SCHEMA DI CONVENZIONE, AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE N.6 DEL 4/10/2004, TRA IL COMUNE DI TREIA (MC) E FONDO CIVES, PER LA COSTRUZIONE IN COMUNE DI TREIA (MC) DI 12“ALLOGGI SOCIALI”, DI CUI AL D.M. 22 APRILE 2008 DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE (ANCHE CON PATTO DI FUTURA VENDITA E/O CON CLAUSOLA DI RISCATTO) E/O ALLA VENDITA, CANONI DI LOCAZIONE E/O PREZZI DI VENDITA CALMIERATI, RISERVATE A INDIVIDUI E/O NUCLEI FAMILIARI SVANTAGGIATI (HOUSING SOCIALE)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [] il giorno [] del mese di []

In [], Via [].

Avanti a me dottor [] Notaio in [], iscritto, nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di [], sono presenti:

- [] nato a [] ([]) il [], [NOTA: INDICARE TITOLO], domiciliato per la carica presso xxxxx, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di [indicare qualifica] del **Comune di Treia (MC)** -con sede in Piazza della Repubblica n.2, Codice Fiscale 00138790431, tale nominato con provvedimento [] esecutivo, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera “[]” (di seguito denominato anche il “**Comune**”);

e

BLUE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. (in breve BLUE SGR S.P.A., di seguito denominata anche “**Blue SGR**” o la “**SGR**”) con sede in Milano, Vicolo Santa Maria alla Porta n. 1, capitale sociale Euro [] ([]) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 10219881009, iscritta all’Albo delle SGR (ex art. 35 del TUF) Sezione Gestori di FIA al n. 124, che interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente quale società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare con Finalità Sociali di Tipo Chiuso denominato “FONDO CIVES” riservato a investitori professionali (di seguito denominato anche il “**Fondo**”), in persona del [], nato a [] il [] codice fiscale [], in qualità di Procuratore, con i poteri conferiti nel Consiglio di Amministrazione del []. (di seguito, il Comune e la SGR quale società di gestione del Fondo congiuntamente definite le “**Parti**”)

PREMESSO CHE

- a. con atto di compravendita del 26 giugno 2015 a rogito del notaio Alfredo de Martino di Fano repertorio n. 11.567 raccolta n. 8.393, il Fondo è divenuto proprietario del terreno edificabile sito in Comune di Treia, Via del Vallato (l’“**Immobile**”); il predetto terreno è censito al catasto fabbricati al foglio 99 con il mappale 300;
- b. Blue SGR è una società di gestione del risparmio autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio attraverso l’istituzione, la promozione e la gestione, tra gli altri, anche di fondi immobiliari etici dedicati al c.d. *Housing Sociale*;
- c. il Fondo è un fondo di *Housing Sociale*, dedicato all’incrementazione della dotazione di “Alloggi Sociali”, così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, che aderisce al sistema integrato dei fondi di cui all’articolo 11 del D.P.C.M. del 16 luglio 2009 (c.d. “Piano Nazionale di Edilizia Abitativa”);
- d. il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di SATOR (oggi Blue SGR) del 4 giugno 2014, nella quale è stato contestualmente approvato anche il regolamento di gestione del Fondo, successivamente modificato con delibera del Consiglio di

Amministrazione di Sator in data [·] e in data [·] (di seguito anche il “**Regolamento di Gestione**”);

e. il Fondo nell’ambito del suo scopo, così come definito nel Regolamento di Gestione, realizza i propri interventi immobiliari al fine di:

- contribuire ad incrementare, in attuazione del D.P.C.M. 16 luglio 2009, la dotazione di “Alloggi Sociali” come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, ovvero unità immobiliari destinate a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato; rientrano nella nozione di “Alloggio Sociale” anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà;
- realizzare politiche di investimento di natura etica nell’ “abitare sociale”, configurando a tal scopo l’alloggio sociale come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, a sua volta costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie;
- Blue SGR intende realizzare n. 12 unità immobiliari abitative da adibire ad “Alloggi Sociali” così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008 in materia di Edilizia Residenziale Sociale (c.d. Housing Sociale), riservandosi la possibilità di venderli, locarli, locarli con clausola di riscatto, a soggetti (individui e nuclei familiari) svantaggiati, individuati ai sensi del successivo art. 9 della presente convenzione (di seguito anche il “**Beneficiario**” o i “**Beneficiari**”), che non siano in grado di accedere alla locazione e alla proprietà di **alloggi nel libero mercato, determinando i canoni di locazione e i prezzi di vendita in conformità alle normative vigenti in materia di Edilizia Residenziale Sociale;**

f. in relazione all’Immobile sono stati rilasciati dal Comune di Treia a Sator Immobiliare SGR Spa (oggi Blue SGR), il permesso di costruire n. 44/2017 del 16/10/17, per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale denominato “Palazzina A” di n. 6 appartamenti con relative pertinenze e il permesso di costruire n. 54/2011 del 18/06/2011, Scia n 100/2017 prot. 7612/2017 del 27/04/2017 per completamento lavori, per la realizzazione di un edificio residenziale denominato “Palazzina B” di n. 6 appartamenti con relative pertinenze; i lavori di costruzione della “Palazzina A” hanno avuto inizio in data 23/11/17 come da comunicazione di inizio lavori depositata al protocollo del Comune di Treia in data 22/11/17 prot. n. 021301 e ad oggi risultano in costruzione; i lavori di costruzione della “Palazzina B” hanno avuto inizio in data 29/07/2017 come da integrazione Scia depositata al protocollo del Comune di Treia in data 29/07/2017, prot. n. 013745 e ad oggi risultano in costruzione;

g. le caratteristiche tipologiche e costruttive delle unità immobiliari rispondono ai requisiti previsti nel D.M. 22 aprile 2008 per gli “Alloggi Sociali”;

h. gli edifici in corso di realizzazione hanno una consistenza di due piani abitabili (piano terra, piano primo);

i. il Comune e Blue SGR, quale società di gestione del Fondo, intendono, con la presente convenzione, disciplinare, tra l’altro, le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari da realizzarsi nell’ambito dell’Intervento, la determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione delle stesse nonché i requisiti per individuare i beneficiari;

Tutto ciò premesso le parti come sopra specificato convengono e stipulano quanto segue:

ART.1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Fondo come sopra rappresentato si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a completare la realizzazione dei n. 12 alloggi sociali che saranno ubicati in Loc. Passo di Treia, nell'appezzamento di terreno attualmente identificato catastalmente al foglio 99, mappale 300, assentiti con il permesso di costruire n. 44/2017 del 16/10/17 e Scia n. 100/2017 prot. 7612/2017 del 27/04/2017 per completamento lavori, così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008 in materia di edilizia residenziale sociale per una superficie di mq[·], con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Alla presente convenzione vengono allegati i seguenti documenti:

[·]

Il Fondo garantisce la libertà dell'Immobile da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitarne la proprietà, salvo iscrizioni ipotecarie a garanzia dei mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari alla costruzione degli immobili in oggetto o anche a garanzia dei mutui contratti dai successivi acquirenti per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

ART.2

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DELL'INTERVENTO

I fabbricati saranno realizzati secondo le specifiche tecniche meglio descritte negli elaborati tecnici allegati al permesso di costruire n. 44/2017 del 16/10/17 e Scia n. 100/2017 prot. 7612/2017 del 27/04/2017 per completamento lavori.

ART.3

CORRISPETTIVO DEL TITOLO EDILIZIO

Si dà atto che sia il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo per il costo di costruzione di cui al D.P.R. n. 380/2001, sono già stati assolti all'atto del rilascio del permesso di costruire n. 44/2017 del 16/10/17 e della SCIA 100/2017 prot. 7612/2017 del 27/04/2017.

Il Fondo, per sé successori ed aventi causa, rinuncia alla riduzione e/o restituzione del suddetto contributo relativo al costo di costruzione già versato al Comune di Treia, ancorché non dovuto ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001.

ART.4

TERMINI DI INIZIO LAVORI

I lavori hanno avuto inizio in data 23/11/17 come da comunicazione data al Comune di Treia in data 22/11/17 assunta al prot. n. 021301 per la palazzina A e in data 29/07/2017 come da integrazione Scia depositata al protocollo del Comune di Treia in data 29/07/2017, prot. n. 013745 per la palazzina B.

Il Fondo si impegna ad ultimare i lavori entro tre anni dall'inizio salvo proroghe.

Qualora durante la esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, il Dirigente del Settore Urbanistica, con propria determinazione, potrà prorogare, ai sensi dell'art.15 del DPR n.380 del 6 giugno 2001, il termine di ultimazione lavori.

Sono inoltre a carico del Fondo la realizzazione della rete di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas necessari alla funzionalità del fabbricato.

I lavori di esecuzione delle suddette opere dovranno concludersi non oltre il termine di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici.

I lavori si intendono completati al momento della dichiarazione di ultimazione da parte del direttore dei lavori.

ART.5

DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi sociali di cui alla presente convenzione è determinato dal Fondo, ai sensi del Regolamento Regionale 4 ottobre 2004 n. 6 e della deliberazione di Giunta Regionale n. 1499 del 28.12.2006, in Euro [·] ed è costituito dalle seguenti voci relative al piano finanziario dei costi dell'intervento:

- a. Euro [·], quale costo dell'area edificatoria;
- b. Euro [·], quale costo di costruzione degli alloggi come di seguito determinato ai sensi del Regolamento Regionale 4 ottobre 2004 n. 6 e, più precisamente:
 - b.1.** prodotto tra il valore della superficie complessiva $Sc = Su + 0,6 (Snr + Sp)$ e il costo unitario massimo di realizzazione tecnica di cui al provvedimento regionale che determina i limiti massimi di costo per l'edilizia agevolata incrementato del 15 per cento;
 - b.2.** incremento in percentuale in relazione alla particolare ubicazione del fabbricato e della tipologia di intervento Pari al 15% del costo unitario di realizzazione tecnica incrementata del 15% di cui al punto b.1.;
 - b.3.** incremento in percentuale per documentati interventi di edilizia ecosostenibile, da attribuire esclusivamente in relazione ai criteri determinati dalla Giunta regionale con deliberazione del 23.04.2003, n. 579 e del 5.08.2003 n. 1138, pari al 5%. Tutti gli interventi di edilizia eco-sostenibile sono compiutamente descritti e quantificati nella documentazione tecnica agli atti d'ufficio;
- c. Euro [·], quale costo delle opere di urbanizzazione determinato in base al piano finanziario;
- d. Euro [·], per spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, collaudi, verifiche, prospezioni geognostiche, oneri fideiussori, spese commerciali, spese di allaccio ai pubblici servizi, agibilità, regolamento di condominio e divisione millesimale, accatastamento e quant'altro necessario per l' agibilità e l' eventuale trasferibilità delle unità immobiliari) determinate nella misura pari al 14 per cento del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b.;
- e. Euro [·], per oneri finanziari, determinati in percentuale sul costo di costruzione di cui alla precedente lettera b.

ART.6

PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo complessivo degli Alloggi sociali è stato determinato, in base alle componenti dell'art. 5 che precede, dividendo il prezzo massimo complessivo di cessione di tutte le unità immobiliari convenzionate per la superficie complessiva (SC) e risulta pari ad Euro [·], al netto dell'I.V.A. e di ogni altro onere fiscale, nonché delle spese notarili per la stipula degli atti di vendita e di quelle per gli allacci privati alle utenze pubbliche (enel, telecom, gas, acquedotto, etc.), è riferito alla superficie complessiva (SC) di $Mq [\dots]$, come da normativa che viene sotto riportata:

Definizione delle superfici

La superficie complessiva (Sc) convenzionale vendibile sarà determinata con i criteri stabiliti nella D.G.R n. 1499/2006 e succ. mod. e precisamente:

- 1. 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, sguinci di porte e finestre.
- 2. Superficie non residenziale (Snr)** – si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi quali logge, balconi, cantine, soffitte e di pertinenza dell'organismo abitativo (Snrorg.) quali androne ed ingresso vano scala, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (si precisa che la Snrorg. Verrà attribuita in capo ad ogni alloggio in proporzione alla superficie utile allo stesso).
- 3. Superficie a parcheggio (Sp)** – si intende la superficie da destinare ad autorimessa o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

La superficie complessiva (Sc) è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della superficie non residenziale di cui ai punti 2) 3) che precedono.

*

Il prezzo unitario di cessione degli Alloggi sociali (PUCA) di cui alla presente convenzione, è determinato con la formula: $PUCA = (PMCA) / (SC)$ è pari a Euro [□] al mq. Di superficie complessiva.

Il PUCA può essere considerato un prezzo “medio” e riferito ai piani medi degli edifici; il prezzo unitario di ciascun alloggio potrà pertanto variare in misura non superiore o inferiore al 10% del prezzo medio sopra indicato, in funzione dei coefficienti di caratura (Superficie commerciale come da Allegato [□]), fermo restando il prezzo complessivo del PUCA.

*

Il prezzo iniziale massimo di vendita di ogni unità immobiliare sarà determinato applicando alla superficie convenzionale di ogni singola unità, rapportata dai parametri di cui sopra il costo al mq risultante del rapporto tra il costo totale di intervento e la superficie complessiva (Sc).

Per la determinazione, in aggiunta al prezzo di vendita sopracitato, dell'incidenza del costo delle superfici di pertinenza esclusive e non contemplate dalle norme regionali, si farà riferimento ai parametri di cui alla D.C. nr. 138/06 come segue: il costo degli alloggi che usufruiscono di scoperto esclusivo sarà maggiorato di un valore corrispondente al prodotto della superficie esclusiva per la percentuale del 10% del prezzo unitario di cessione.

ART.7

REVISIONE e RIVALUTAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo iniziale di cessione dei singoli Alloggi sociali (PICA) non subirà incrementi revisionali durante il corso dei lavori, salvo che nel seguente caso.

Il prezzo iniziale di cessione degli Alloggi sociali (PICA) potrà subire durante il corso dei lavori, un incremento non superiore al 15% dello stesso, esclusivamente nel caso in cui vengano apportate all'interno del realizzando alloggio migliorie e/o adattamenti richiesti dall'acquirente.

Il PICA è rivalutato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi tra il mese di ultimazione dei lavori e quello di cessione, applicando l'ultimo indice pubblicato al momento della stipula dell'atto di cessione.

Per la prima cessione detta rivalutazione non si applica nel caso in cui l'incremento del prezzo di vendita risulti essere inferiore al 5%.

La rivalutazione del PICA viene calcolata con la seguente formula:

$$(PICA)_{agg.} = (PICA) \times (1 + Var.)$$

dove **Var.** è la differenza tra indice ISTAT finale riferito al momento della cessione e l'indice ISTAT riferito al mese di ultimazione dei lavori.

Il prezzo di cessione, come sopra determinato, è ridotto a partire dal 6° anno dall'ultimazione dei lavori nella misura dell'1% annuo per i primi quindici anni e dello 0,5% per i successivi anni.

Il prezzo massimo di cessione è incrementato del valore, documentato, conseguente ad eventuali interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere b, c e d, del D.P.R. n. 380/2001, avendo riguardo allo stato di efficienza e conservazione delle opere realizzate.

ART.8

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze non può essere superiore al 4,50% del prezzo di cessione, come indicato nello schema di convenzione –tipo per interventi di edilizia residenziale convenzionata approvato dalla Regione Marche con Regolamento Regionale n. 6 del 4 ottobre 2004.

Il canone annuo di locazione sarà soggetto di anno in anno ad aggiornamento in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI).

La revisione si effettua applicando la percentuale utilizzata per il calcolo del canone iniziale di locazione al prezzo di cessione così come revisionato con i criteri di cui al precedente Art. 7.

Il canone determinato ai sensi dei precedenti commi non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario (a titolo esemplificativo e non esaustivo: oneri dovuti per legge; oneri accessori e delle spese di amministrazione e di quelle relative ai servizi condominiali nonché di tutto quanto altro previsto all'art. 9 della Legge n. 392/1978 e s.m.i.).

ART.9

REQUISITI PER CONCORRERE ALL'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli "Alloggi Sociali" potranno essere concessi in godimento ovvero in proprietà ai soggetti (individui o nuclei familiari) che rientrano nelle categorie sociali svantaggiate di cui all'art. 11, comma 2 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008 (*"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria"*), e precisamente, pertanto:

- a. ai nuclei familiari a basso reddito, anche mono-parentali o monoreddito;
- b. alle giovani coppie a basso reddito;
- c. agli anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d. agli studenti fuori sede;
- e. ai soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f. agli altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 L. 8 febbraio 2007, n. 9;
- g. agli immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

Le categorie come sopra individuate, devono, inoltre, essere in possesso, in linea con i requisiti soggettivi previsti all'art. 40 del D. Lgs. n. 287/1998 e dell'art. 18 della L.R. Marche, 16.12.2005, n. 36, dei seguenti requisiti:

- a. essere cittadino italiano o di uno Stato aderente all'Unione Europea, ovvero cittadini di Paesi che non aderiscono all'Unione Europea, titolari di carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;
- b. avere la residenza anagrafica o l'attività lavorativa nella Regione Marche da almeno un anno;
- c. in alternativa alla residenza anagrafica, potranno anche coloro che non lavorano ancora o non lavorano più nel territorio della Regione Marche, purché maturino tale requisito entro la data di stipulazione del contratto di compravendita o di locazione avente ad oggetto l'alloggio;
- d. non essere titolari:
 - del diritto di proprietà, unitamente agli altri componenti del proprio nucleo familiare, di altra abitazione nella Regione Marche, che sia adeguata alle esigenze del nucleo familiare ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in materia di alloggio sociale; e
 - dei diritti d'uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento, di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare, ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in materia di alloggio sociale;
- e. non avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici erogati in conto interessi o in conto capitale o precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile o sia perito senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno e che comunque i requisiti di cui ai punti c. e d. devono essere posseduti da tutti i componenti del nucleo familiare al momento della stipulazione del contratto di compravendita e del contratto di locazione avente ad oggetto l'alloggio sociale.

Il Comune in accordo con il Fondo, nel rispetto delle categorie e dei requisiti suddetti, potrà segnalare al fine della partecipazione alla selezione degli aventi diritto, soggetti che risultino appartenenti alle seguenti categorie:

- a. soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio per fine locazione;
- b. soggetti che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento o figli fiscalmente a carico;
- c. altri soggetti (tra cui ad esempio: persone singole, studenti fuori sede, ecc.).

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.05.1989 n. 223, comma 2, e dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. Marche, 16.12.2005, n. 36 e ss.mm., per "nucleo familiare" si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato, dai soggetti con i quali convive e da quelli considerati a suo carico ai fini IRPEF, salvo l'ipotesi in cui un componente, ad esclusione del coniuge non legalmente separato, intenda costruire un nucleo familiare autonomo.

Non fanno parte del nucleo familiare le persone conviventi per motivi di lavoro.

La convivenza è attestata dalla certificazione anagrafica, che dimostra la sussistenza di tale stato di fatto da almeno due anni antecedenti l'assegnazione.

Tale limite temporale non è richiesto in caso di incremento naturale della famiglia ovvero derivante da adozione di tutela.

*

Le categorie ed i requisiti sopra indicati non sono, tra di essi, in alcun modo forma o misura in rapporto di gerarchia ordine o scala di rilevanza e pertanto, in nessun caso possono ritenersi prevalere tra di esse ai fini della concessione in godimento oppure in proprietà degli "Alloggi Sociali".

I presupposti ed i requisiti richiesti dovranno sussistere al momento della stipula del contratto e comprovati da apposita documentazione.

Detta documentazione dovrà essere depositata unitamente ai contratti presso il Comune entro 60 giorni dalla registrazione dei contratti.

Quanto previsto dal presente articolo trova applicazione anche per le locazioni successive al primo contratto stipulato e per i rinnovi. Il fondo si obbliga ad effettuare la selezione dei beneficiari i soggetti che appartengono alle categorie sopra indicate e che hanno i requisiti soggettivi richiesti, a cui verranno concessi in godimento oppure in proprietà gli alloggi sociali, nel rispetto dei principi ed in conformità alle norme disciplinanti l'Edilizia Residenziale Sociale (c.d. Housing Sociale), ivi inclusa la L.R. Marche 27/12/2006, n. 22, art. 3, a norma della quale viene stabilita la superficie abitativa adeguata alle esigenze del nucleo familiare, con l'obbligo di trasmettere al Comune copia dei contratti di locazione e/o degli atti di vendita. La selezione dei Beneficiari, ai quali verranno concessi in godimento oppure in proprietà gli alloggi sociali, non costituisce in alcun modo procedura ad evidenza pubblica, e verrà effettuata discrezionalmente, da [] operatore privato, dotato delle necessarie competenze ed esperienze professionali, incaricato della prestazione dei servizi di gestione amministrativa e tecnica degli immobili, nonché dei servizi abitativi (di seguito anche il "Gestore Sociale"), nel rispetto dei principi ed in conformità alle norme disciplinanti l'Edilizia Residenziale Sociale (c.d. Housing Sociale), Della predetta procedura di selezione verrà data pubblicità con le modalità che verranno ritenute opportune dal Gestore Sociale anche mediante pubblicazione nell'Albo pretorio comunale.

Il possesso dei requisiti soggettivi di cui sopra, oggetto di comprova documentata da parte del richiedente, potrà essere soggetto a verifica da parte del Fondo in caso di attribuzione dell'alloggio in locazione o vendita.

In tutti i casi, pena la risoluzione dei contratti di locazione o di vendita, entro sei mesi dalla sottoscrizione dei contratti medesimi, i componenti del nucleo familiare dovranno trasferire, qualora non ne siano già in possesso, la propria residenza anagrafica nel Comune di Treia.

Nel caso di contratto di locazione, il nucleo familiare dovrà destinare, per tutta la durata del contratto medesimo, l'unità abitativa a propria abitazione principale e la residenza anagrafica dei componenti del nucleo familiare dovrà essere mantenuta nel medesimo Comune in costanza di contratto.

È facoltà del Fondo affidare la gestione del rapporto locativo con il conduttore ad un terzo, fermo restando che lo stesso sarà unica e diretta responsabile nei confronti del Comune dell'attuazione della presente convenzione e del rispetto degli obblighi ivi previsti.

ART.10

CONDIZIONI CONTRATTUALI COMUNI A TUTTE LE TIPOLOGIE NEGOZIALI OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Tutti i rapporti contrattuali oggetto della presente Convenzione, quale che sia la tipologia cui appartengono, siano essi di godimento, siano essi di trasferimento della proprietà, dovranno essere regolati secondo quanto di seguito previsto e, pertanto, contenere:

i. l'obbligo del Beneficiario di attestare il possesso dei requisiti previsti dall'art. 9 al momento della stipula del contratto (e in caso di locazione anche al momento della sua rinnovazione), mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e di allegare la dichiarazione e l'attestato ISEE;

ii. l'opzione per l'applicazione del regime di imponibilità IVA, da parte del Fondo, sia con riferimento alla locazione sia con riferimento alla cessione ai sensi rispettivamente della disciplina attualmente vigente art. 10, comma 1, n. 8 per le locazioni e art. 10 comma 1, n. 8 bis del D.P.R. n. 633/1972 per le vendite) o delle discipline tempo per tempo vigenti.

ART.10-bis

CONDIZIONI CONTRATTUALI RELATIVE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE, LOCAZIONE CON CLAUSOLA DI RISCATTO, DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

Fatto salvo quanto previsto all'articolo 8 che precede in ordine alla determinazione del canone di locazione e all'articolo 6 che precede in ordine alla determinazione del prezzo di vendita, i contratti di locazione, di locazione con clausola di riscatto a favore del conduttore e di locazione con patto di futura vendita, dovranno, tassativamente, contenere le seguenti clausole, patti, termini e condizioni e pertanto:

i. saranno stipulati in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 431/1998 e ss.mm.ii., e dovranno essere assoggettati a registrazione nel rispetto della legislazione vigente tempo per tempo;

ii. avranno una durata di almeno 8 (otto) anni e si rinnoveranno nei modi e nei termini previsti dalla Legge n. 431/1998 e ss.mm.ii., salvo il caso in cui il conduttore al momento del rinnovo non abbia più i requisiti previsti al precedente articolo 9;

ART.10-ter

CONDIZIONI CONTRATTUALI RELATIVE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE CON CLAUSOLA DI RISCATTO E DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

I soli contratti di locazione con clausola di riscatto a favore del conduttore e di locazione con patto di futura vendita dovranno, tassativamente, contenere, oltretutto, quanto previsto agli articoli 10 e 10-bis che precedono, le seguenti clausole, patti, termini e condizioni e, pertanto:

- i. dovranno essere stipulati in conformità a quanto stabilito dal D.L. 28 marzo 2014 n. 47 convertito in legge dall'art. 1, comma 1 L.23 maggio 2014 n. 80 (in particolare dall'art. 8) nonché dal D.M. 21 giugno 2017, o della disciplina tempo per tempo vigente;
- ii. dovranno prevedere il diritto per il conduttore di acquistare la proprietà dell'unità immobiliare ricorrendo le seguenti condizioni:
 - a. l'integrale adempimento di tutte le obbligazioni pecuniarie derivanti dal contratto di locazione con patto di futura vendita, senza aver mai maturato, per ciascun pagamento dovuto, un ritardo superiore a 90 (novanta) giorni;
 - b. il possesso in capo al conduttore, anche al momento della vendita, dei requisiti previsti al precedente articolo 9.

ART. 11

DURATA DELLA CONVENZIONE, RISOLUZIONE

La presente convenzione vincola il "Fondo" e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 20 dalla data di stipulazione.

La presente convenzione si intende risolta di diritto:

- a. a seguito di annullamento o decadenza dei permessi di costruire;
- b. per violazione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, salvo verifica da parte del Comune di possibilità di regolarizzazione;

In caso di risoluzione della convenzione per causa attinente all'operatore, il contributo di cui all'art. 16 c. 2 del D.P.R. 380/2001 se dovuto, è maggiorato del 20% della quota di cui ai cc. 9 e 10 dello stesso articolo, oltre agli interessi maturati sulla base del tasso legale.

Ogni pattuizione in violazione dei prezzi stabiliti di cessione, così come riportati e stabiliti ai sensi degli articoli precedenti, è nulla per la parte eccedente.

ART.12

RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le eventuali contestazioni che dovessero derivare dall'applicazione della Convenzione saranno decise innanzi al competente Giudice Amministrativo.

ART.13

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cure e spese del concessionario.

Gli atti di cessione in proprietà degli alloggi dovranno contenere una dichiarazione espressa, da riportare nella nota di trascrizione, di accettazione delle clausole di cui alla presente convenzione e di quelle di cui alla Convenzione di lottizzazione.

F.to

([])

([])

Allegati:

[]