Repertorio n. Raccolta n.

CONVENZIONE INTEGRATIVA DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE COMUNALI REP. 65.130 RAC 18.876 PER LA DISCIPLINA DELL'ASSEGNAZIONE, GESTIONE, LOCAZIONE E CESSIONE DEGLI ALLOGGI DESTINATI HOUSING SOCIALE LOTTO II

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2024 (___)

il giorno ___(___)

del mese di ___.

In Prato, via ___, presso gli uffici del Comune di Prato

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 Prato via ... n. ..., che agisce in nome, per conto e in rappresentanza del **COMUNE DI PRATO**, avente sede in via ... n. ..., codice fiscale ..., ed interviene al presente atto nella sua qualità di ..., come risulta da ___ n. ___ che in copia conforme si allega al presente atto sotto le 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/A, 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 ("**Investire**"), la quale interviene al presente atto quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato denominato "**Housing Toscano**" (il "**Fondo**" o l'"**Operatore**"), munito degli occorrenti poteri in virtù di ... in data ..., che in estratto autentico al presente si allega sotto la lettera ...,

premesse che

- A. Investire sottoscrive la presente integrazione della convenzione meglio richiamata alla premessa B che segue (la "**Integrazione alla Convenzione**") esclusivamente in qualità di società di gestione del Fondo, il quale Fondo - ai sensi dell'art. 36, comma 4 del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF), "costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società; delle obbligazioni contratte per conto del fondo, la SGR risponde esclusivamente con il patrimonio del fondo medesimo". Investire pertanto non assume alcun obbligo in proprio, né alcuna responsabilità in merito alle previsioni della presente Integrazione alla Convenzione che rilevano esclusivamente quali obbligazioni contratte nell'interesse del Fondo stesso;
- B. in data 10 dicembre 2012 avanti al Notaio Steidl è stata sottoscritta la convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica Gello PdL A (Rep 65130/18876, registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Firenze in data 11 dicembre 2012 al n. 21850, Serie 1T - la "**Convenzione**") avente a oggetto l'immobile ora di proprietà del Fondo;
- C. l'art. 8 bis della Convenzione prevede che le unità immobiliari oggetto della Convenzione siano destinate a soggetti in possesso di determinati requisiti, fra i quali la situazione

economica relativa al nucleo familiare, determinato ai sensi dell'art.21 della Legge 5.8.1978, n. 457 e s.m.i., non superiore al limite vigente alla data di sottoscrizione della citata Convenzione ovvero € 38.734,27;

- D. l'art. 12 bis della Convenzione prevede che il canone di locazione applicabile alle unità immobiliari in locazione fruente di finanziamenti regionali sia fissato nella misura massima del 3,2% annuo del costo riconoscibile e comunque non superiore a quanto determinato in base alla L. 431/98 art. 2;
- E. il Fondo è proprietario dell'immobile le cui unità immobiliari sono oggetto della Convenzione nell'ambito del Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica Gello PdL A dei lotti YYKK, normati da apposita convenzione Rep 78214/24546 sottoscritta in data 27 febbraio 2019;
- F. Coerentemente al disposto convenzionale di cui al precedente punto E è stato promosso ed è attivo il Progetto Sociale per il nuovo Social Housing di Via di Gello, progetto a scala di quartiere e quindi a servizio anche dei futuri abitanti del Lotto II;
- G. con comunicazione della Regione Toscana al Comune di Prato del xxxx , recante indicazioni operative relativamente all'accertamento dei requisiti soggettivi dei beneficiari destinatari delle unità immobiliari a canone di locazione sostenibile di cui al Piano Nazionale Edilizia Abitativa, è stato precisato che ai sensi della Deliberazione della G.R. n. 708 del 25-8-2014 il limite massimo del reddito da assumere ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi dei beneficiari di cui all'oggetto è il valore ISEE (indicatore della situazione economica Equivalente) del nucleo familiare, calcolato ai sensi del D.Lgs 31-3-1998 e successive modificazioni, che non potrà essere superiore a € 35.000,00;
- H. Investire, in coerenza con le proprie finalità societarie, ha manifestato l'interesse a modificare ed integrare la Convenzione, al fine di meglio integrare il Progetto Sociale Gello Living, proponendo, con istanza prot. n. xx del xx.xx.2024, di rimuovere alcuni vincoli presenti in Convenzione. In particolare, la società ha richiesto all'Amministrazione di modificare la Convenzione, modificando il parametro di accertamento della situazione economica, come richiesto dalla Regione Toscana, e prevedendo l'omogeneizzazione dei parametri di calcolo del canone locativo a quello dei lotti YYKK, purché inferiore al costo riconoscibile aggiornato alla data di ultimazione dei lavori e comunque non superiore a quanto determinato in base alla L. 431/98 art. 2;
- I. Investire ha anche richiesto al Comune la possibilità di assegnare a soggetti del Terzo Settore una quota di unità immobiliari non superiore al 20% per l'attuazione degli interventi di cui al DPGRT del 9.1.2018 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LRT n. 41/2005);
- J. con Deliberazione n. ____ del ____ , il Consiglio Comunale ha approvato lo schema della presente Integrazione alla Convenzione;
- K. la presente Integrazione alla Convenzione non comporta alcuna variazione circa gli obblighi già assunti ed esistenti in virtù della Convenzione e degli atti precedentemente sottoscritti tra le parti, fatto salvo quanto espressamente modificato e integrato con la presente;

Tutto quanto sopra premesso, tra le suddette Parti

si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Integrazione alla Convenzione.

1.2 La presente Integrazione alla Convenzione deve intendersi come modificativa e integrativa della Convenzione.

1.3 Con la sottoscrizione della presente Integrazione alla Convenzione, l'Operatore conferma integralmente i contenuti e gli obblighi precedentemente assunti nei confronti del Comune, per quanto non espressamente modificati o non disciplinati in modo innovativo con la presente

Integrazione alla Convenzione.

*

ART. 2 - OGGETTO DELLA INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE

2.1 Con riferimento alle unità immobiliari realizzate a seguito di interventi di edilizia convenzionata in locazione a canone convenzionato, destinate a soggetti in possesso dei requisiti indicati dall'art. 8 bis della Convenzione, fermi gli altri requisiti contenuti nel medesimo art. 8 bis della Convenzione, l'art. 8 bis, lettera e) della Convenzione è integralmente sostituito dal seguente:

“e) avere un valore ISEE inferiore o uguale all'importo di Euro 35.000 (trentacinquemila/00).

L'attestazione ISEE potrà essere rilasciata da un centro di assistenza fiscale (CAAF) o dall'INPS. Si precisa che con valore ISEE si fa riferimento alla situazione economica del nucleo familiare al momento della procedura di selezione e comunque al momento della sottoscrizione del contratto di locazione (indicatore I.S.E.E. determinato con i criteri di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri n. 119/2013 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 farà riferimento ai valori ISEE del nucleo familiare di provenienza di ciascuno dei richiedenti, tenendo conto di quello più alto fra i due.

2.2 Con riferimento alle disposizioni generali per le unità immobiliari in locazione fruente di finanziamenti regionali (housing sociale), il quarto capoverso dell'art. 12 bis della convenzione è sostituito dal seguente:

“Nei 15 (quindici) anni successivi al deposito del certificato di agibilità il canone annuo di locazione massimo di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato in euro 72,00 (settantadue/00) (pari a € 6,00 mensili x 12) oltre IVA, spese di registrazione e oneri accessori (come da allegato G di cui all'art. 4 Legge n. 431/1998 come successivamente modificata dalla Legge n. 2/2002) per metro quadrato di superficie. Il canone così determinato sarà rivalutato dalla data della stipula del primo contratto di locazione e dei successivi rinnovi sulla base della rivalutazione del 75% ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Resta convenuto che ai contratti relativi ad eventuali successivi subentri si applicherà il canone di locazione di partenza.

Ai fini della determinazione del canone annuo di locazione, il canone unitario (euro/metro quadrato) di cui al precedente comma sarà applicato alla Superficie come definita dal DPR 23 marzo 1998, n. 138, al netto delle tamponature e tramezzature ovvero calcolata come somma di:

- l'intera superficie netta dell'unità immobiliare, al netto dei muri interni e perimetrali, inclusiva dei locali principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali e delle superfici di collegamento verticale ad uso esclusivo, computato in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;
- lo 0,50 dei locali accessori, ovvero cantine e soffitte e posto auto coperto, collegati all'unità principale se di altezza > di m. 2,40;
- lo 0,35 dei sottotetti non abitabili, collegati all'unità principale se di altezza minima > di m. 1,50 e di altezza media inferiore a m. 2,40;
- lo 0,25 dei locali accessori, ovvero cantine e soffitte e posto auto coperto, non collegati all'unità principale se di altezza m. > di m. 2,40;
- lo 0,30 della superficie utile dei balconi e terrazze al piano dell'unità principale fino alla superficie di 25 metri quadrati, lo 0,10 per superfici superiori;
- lo 0,15 della superficie utile dei balconi e terrazze non al piano dell'unità principale fino alla superficie di 25 metri quadrati, lo 0,05 per superfici superiori;
- non oltre lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento

esclusivo del conduttore fino a copertura della superficie totale dell'unità immobiliare, e non oltre lo 0,02 per le superfici eccedenti;

- lo 0,50 della superficie delle autorimesse /box singoli.

In ogni modo detto canone di locazione non potrà essere superiore a quanto stabilito dalla legge che regola i canoni di locazione di immobili urbani adibiti a civile abitazione in vigore alla data di stipula dell'atto di locazione (accordi territoriali per la stipula dei contratti di locazione per Prato ed i Comuni della Provincia ai sensi delle L.431/98 e n. 2/02 e s.m.i.).

Al momento del deposito del documento di agibilità, e comunque almeno 30 giorni prima della stipula del primo contratto di locazione, devono essere consegnati, per la verifica di congruità agli Uffici comunali, gli elenchi degli alloggi realizzati contenenti il calcolo delle superfici utili nette e il relativo canone mensile validi per il primo contratto di locazione e unitamente a questo sarà consegnato anche l'elenco degli alloggi contenente il calcolo delle superfici commerciali. Inoltre, almeno 30 giorni prima della sottoscrizione dei successivi rinnovi o di nuovi contratti, dovranno essere consegnati gli aggiornamenti dei canoni ai fini della verifica di congruità.

Trascorsi trenta giorni dal ricevimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della suddetta documentazione senza che siano state sollevate osservazioni e/o richieste di integrazioni, i canoni si ritengono approvati. Ai fini del controllo del rispetto delle condizioni pattuite, entro 30 giorni dalla registrazione dovranno essere trasmessi al Comune le copie dei contratti di locazione e dei successivi rinnovi.”.

2.3 L'Operatore, alle condizioni e nei casi indicati al successivo art. 3.1., assegna a soggetti del Terzo Settore una quota non superiore al 20% (venti per cento) corrispondenti a massimo quattro alloggi delle unità immobiliari realizzate, per l'attuazione degli interventi di cui al DPGRT del 9.1.2018 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LRT n. 41/2005).

*

ART. 3 - SERVIZI ALLA RESIDENZA E INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA A SOGGETTI DEL TERZO SETTORE

3.1 Con riferimento alla quota indicata al precedente art. 2.3, e al fine di ulteriormente perseguire le finalità sottese alla Convenzione e subordinatamente a eventuali bisogni espressi da parte del territorio, previa verifica della sostenibilità economica - finanziaria del soggetto del Terzo Settore interessato, si prevede la possibilità di destinare tale quota parte alla locazione a soggetti del Terzo Settore dotati di comprovata esperienza nello specifico ambito, come meglio sotto specificato.

3.2 I soggetti del Terzo Settore iscritti nel Registro Unico Nazionale 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 sostenibilità dell'intervento e la sua durata nel tempo.

3.3 Per quanto riguarda gli interventi promossi dai Soggetti del Terzo Settore, stante la conformazione della lottizzazione e la sua finalità, si intendono ammessi gli interventi a carattere residenziale, compatibili con il Progetto Sociale Gello Living, come di seguito elencato:

- quelli di cui alla LRT n. 41/2005 definite dall'art. 22 e dall'art. 21 commi 1c), 1f) ed 1h) se autorizzate, oltre a quelli riferibili al cosiddetto "co-housing" con caratteristiche di innovazione e sperimentazione;

- quelle di cui al DPGRT del 17 settembre 2020 n.090/r (Modifiche al regolamento di attuazione della legge regionale 5 agosto 2009, n. 51, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 17 novembre 2016, n. 79) nelle sue varie declinazioni e comprensivo del cosiddetto "Abitare Supportato" (come riportato nelle linee guida indicate nel DPGRT del 9/12/2014 n. 1127 o successivi aggiornamenti).

Sono altresì ammessi:

- interventi per la realizzazione di progetti sperimentali di servizi sanitari, sociosanitari sviluppati da soggetti del Terzo Settore in accordo con istituzioni pubbliche (Regione, Azienda

USL, Comune) che prevedono la dimensione abitativa come elemento significativo del progetto;

- percorsi di accoglienza integrata e diffusa volti all'inclusione nell'ambito del progetto S.A.I. (Sistema di Accoglienza e Integrazione), di cui il Comune di Prato è ente capofila, del progetto S.A.T.I.S. (Sistema Antitratta Toscano Interventi Sociali) nonché di altri progetti territoriali rivolti a cittadini migranti;
- quelli di cui alla LRT 13/2015.

*

ART. 4 - DISPOSIZIONI GENERALI

4.1 Ogni contratto di locazione dovrà contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la presente Integrazione alla Convenzione.

4.2 L'individuazione dei soggetti assegnatari in locazione delle unità immobiliari di cui alla presente Integrazione alla Convenzione, in possesso dei requisiti descritti all'articolo 8 bis della convenzione originaria e all'articolo 3 del presente atto, sarà svolta dall'Operatore.

4.3 L'Operatore al fine di gestire le unità immobiliari di cui alla presente Integrazione alla Convenzione si avvarrà di un soggetto (Gestore Sociale) dallo stesso individuato e il cui nominativo sarà comunicato al Comune. Il Gestore Sociale sarà tenuto al rispetto di tutte le previsioni di cui alla presente Integrazione alla Convenzione e delle disposizioni vigenti in materia.

4.4 Copia del contratto di locazione e della documentazione attestante i requisiti dei soggetti verranno conservati a cura dell'Operatore e saranno visionabili da parte del Comune facendone richiesta all'Operatore all'indirizzo PEC *investiresgr@pec.investiresgr.it*.

4.5 Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente Integrazione alla Convenzione, si applicano le vigenti disposizioni con particolare riferimento a quelle in materia di edilizia convenzionata ed edilizia privata sociale.

*

ART. 5 - RISPETTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

5.1 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 Integrazione alla Convenzione è nulla per la parte eccedente.

5.2 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.

*

ARTICOLO 6 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

6.1 L'Operatore si obbliga a trasferire ai propri successori, aventi causa a qualsiasi titolo o acquirenti dell'intero Immobile o di porzioni dello stesso, tutti gli obblighi derivanti dalla presente Integrazione alla Convenzione.

*

ARTICOLO 7 - SPESE IMPOSTE E TASSE

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

*

ARTICOLO 8 - PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO

8.1 Le Parti danno atto di essere state da me Notaio previamente informate del contenuto del decreto legislativo 196/2003 e ss.mm.ii. (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 alla presente Integrazione alla Convenzione e autorizzano il trattamento dei dati personali riportati nella presente Integrazione alla Convenzione per gli adempimenti conseguenti. Ai fini della normativa antiriciclaggio, le Parti dichiarano di essere titolari dei seguenti documenti d'identità:

...

Per il COMUNE DI PRATO

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