

COMUNE DI PRATO
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile

Bozza di convenzione per alloggi ERS ricadenti in Piani di Iniziativa Privata (art. 31 NTA P.O.)

Oggetto:	Regole per l'utilizzo degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale in edifici che comprendono sia alloggi da locare a canone calmierato sia alloggi da alienare a prezzo convenzionato (Tipologia Mista A+B) ricadenti in Piani Attuativi di Iniziativa Privata, ai sensi dell'art. 31 del vigente Piano Operativo, ai sensi dell'art. 1 c. 258 e 259 della L. 244/2007.
-----------------	--

N.B. la convenzione dovrà essere stipulata prima del rilascio del titolo edilizio

CONVENZIONE PER LA REGOLAMENTAZIONE D'USO DEGLI ALLOGGI E.R.S. DI CUI ALL'ART. 31 DELLE NTA DEL PIANO OPERATIVO IN EDIFICI CHE COMPRENDONO SIA ALLOGGI DA LOCARE A CANONE CALMIERATO SIA ALLOGGI DA ALIENARE A PREZZO CONVENZIONATO (Tipologia Mista A+B)

L'anno.....il giorno.....del mese di
in Prato, davanti a me Dott.
Notaio in con studio in Via, ed iscritto nel Ruolo dei
Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, senza l'assistenza dei testimoni per avervi gli
infrascritti comparenti concordemente e con il mio consenso rinunciato

Si costituiscono

Per il Comune di Prato.....
domiciliato per la carica presso il Municipio, non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente
Responsabile del del Comune di Prato (C.F.) il quale interviene ai
sensi di dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, nonché con Determinazione a contrarre n
del.....

La Soc..... " con
sede inVia n., numero d'iscrizione
presso il Registro delle Imprese di..... e codice fiscale.....in
seguito più brevemente chiamata ".....", in quest'atto
rappresentata da..... nato
a il domiciliato per la carica presso la sede della
..... a quanto appresso autorizzato in virtù della deliberazione del Consiglio di
Amministrazione del..... il cui verbale in copia autenticata da me Notaio in
data..... Rep. si allega al presente atto sotto la lettera ".....", in
proseguo chiamato anche "Soggetto Attuatore".

Premesso che:

- il Comune di Prato, in coerenza con le varie indicazioni nazionali (in particolare il D.M. Infrastrutture 22 aprile 2008 e il D.L. 28/03/2014, n. 47) e regionali (Legge Regione Toscana del 10/11/2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio") tese alla riduzione dell'emergenza abitativa anche mediante l'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, ha ritenuto nell'ambito dei propri strumenti urbanistici di promuovere specifiche azioni rivolte a quella fascia della cittadinanza denominata comunemente "fascia grigia" che ricomprende quelle persone e/o famiglie troppo "ricche" per accedere all'assegnazione delle case popolari ma altrettanto impoverite da non potersi più permettere affitti a prezzo di mercato. In tal senso, il Comune, con l'art. 31 delle N.T.A. del Piano Operativo, ha riconosciuto ai Soggetti Attuatori, nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche che prevedono il Servizio ERS (Edilizia residenziale sociale), una premialità edificatoria a fronte della realizzazione diretta di alloggi da locare a canone calmierato e/o di alloggi da alienare a prezzi convenzionati, da destinarsi appunto a tale fascia della cittadinanza.
- La Giunta Comunale, con propria deliberazione n. del ha individuato modalità e criteri per l'attuazione di tali interventi convenzionati e ha approvato i relativi schemi di convenzione, uno per gli alloggi da alienare a prezzo convenzionato (Tipologia A), uno per gli alloggi da locare a canone calmierato (Tipologia B) e uno per edifici che comprendono sia alloggi da locare a canone calmierato sia alloggi da alienare a prezzo convenzionato (Tipologia Mista A+B), con i quali sono stati definiti:
 - le caratteristiche, le modalità di individuazione degli alloggi e i documenti da allegare alla convenzione;

- la durata della convenzione;
- i canoni di locazione, i prezzi di cessione e le modalità di aggiornamento;
- i requisiti soggettivi degli acquirenti e dei locatari degli alloggi;
- l'obbligo del soggetto attuatore a sottoscrivere contratti di locazione con soggetti indicati dall'A.C.;
- le idonee garanzie da fornire all'A.C. per il rispetto dei patti e le penali, comprese quelle a garanzia delle opponibilità a eventuali terzi aventi causa.

Preso atto che:

- con istanza PG..... del il (in appresso anche indicato come Soggetto Attuatore) ha presentato richiesta di approvazione del Piano ;
- il Piano prevede una premialità volumetrica legata alla realizzazione di alloggi ERS ai sensi dell'art. 31 delle NTA del PO;
- con delibera del Consiglio Comunale del n. è stato approvato il Piano Attuativo di iniziativa privata ... ".....", per la realizzazione di Unitamente alla costruzione di un edificio all'interno del quale è prevista sia la realizzazione di E.R.S. di tipo A da destinare alla vendita a prezzo convenzionato come previsto dalle deliberazioni dell'Amministrazione Comunale, per un periodo minimo di 20 anni ad un prezzo massimo di vendita di €(.....) a mq di Sc (Superficie commerciale) tenuto conto che l'edificio progettato rientra come sostenibilità energetico ambientale nello scaglione (Tipologia A), sia la realizzazione di n..... alloggi di E.R.S. di tipo B da destinare a come previsto dalle deliberazioni dell'Amministrazione Comunale, per un periodo minimo di 15 anni (+ 5 vendita convenzionata) e tenuto conto che l'edificio progettato rientra come sostenibilità energetico ambientale nello scaglione ad un canone massimo mensile di € (.....) a mq di superficie utile netta e prezzo massimo di vendita di € (..... a mq di Superficie Commerciale nei successivi 5 anni - Tipologia B).
- con istanza P.G. n. del pratica edilizia n. è stato presentato il permesso a costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla UMI del predetto Piano Attuativo;
- tale progetto delle opere di urbanizzazione è stato positivamente esaminato dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, i quali hanno prescritto alcune condizioni di realizzazione, come risulta dalla comunicazione di rilasciabilità P.G. n./20.....;
- con pratica edilizia n. è stato presentato il permesso a costruire per la realizzazione di
- il progetto è stato esaminato ed approvato con prescrizione di condizioni dai servizi comunali competenti, e che a seguito di ciò è stata trasmessa la comunicazione di rilasciabilità con P.G. n./20.....;
- con comunicazione a mezzo PEC P.G. n..... del il Soggetto Attuatore ha richiesto all'A.C. se questa intenda assumere direttamente, anche a mezzo di proprio soggetto affidatario, la gestione degli alloggi, ai sensi dell'articolo 31 comma 6 delle NTA del vigente Piano Operativo;
- con comunicazione P.G. n. del, l'A.C. ha manifestato la volontà di non avvalersi di tale facoltà / nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della suddetta comunicazione, di cui alla D.G.C. n. del, l'A.C. non ha manifestato la volontà di avvalersi di tale facoltà;
- contestualmente alla stipula della presente convenzione viene sottoscritta la convenzione fra il Comune ed il per l'attuazione del Piano la quale disciplina in particolare la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore; *(nota in calce 1)*
- l'area interessata dalla realizzazione degli alloggi di ERS in questione e delle OO.UU. correlate, posta in Comune di Prato, evidenziata con perimetrazione rossa nella planimetria che, esaminata e riconosciuta esatta dalle parti e dalle stesse sottoscritta con me Notaro, viene ad integrare il presente atto ed allegata sotto la lettera ".....", è rappresentata al N.C.T. del Comune di Prato nel foglio dalle particelle:
Confini:....., s.s.a.
- detta area è pervenuta in proprietà del Soggetto Attuatore per gli effetti
- il Soggetto Attuatore, come sopra generalizzato, dà atto e garantisce che l'intera consistenza immobiliare interessata dagli interventi di cui sopra è di sua piena ed esclusiva proprietà, come da me notaio verificato;

Vista la n. del di approvazione dello schema di convenzione si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - Obblighi e individuazione degli alloggi di ERS, Tolleranze, Caratteristiche, Utilizzazione finale e garanzie (Tipologia A + B)

1) In considerazione della premialità riconosciuta dall'art. 31 delle N.T.A. del P.O. per la realizzazione di alloggi ERS e delle condizioni prescritte da tale norma e dalla successiva D.G.C. n. ... del per la realizzazione di tali interventi, il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione si impegna anche per successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare sull'area individuata in premessa a destinare n° alloggi di ERS per la vendita a prezzo convenzionato per l'intera durata della convenzione di Tipologia A (20 anni) e n° alloggi di ERS per la locazione a canone calmierato e alla successiva vendita a prezzo convenzionato per l'intera durata della convenzione di Tipologia B (15 + 5 anni), utilizzando le potenzialità edificatorie almeno pari al 90% di quelle massime consentite di mq di "Se", e; sulla base del progetto allegato al Permesso di Costruire P.G. n. integrato con, in corso di rilascio.

L'intervento è individuato negli elaborati grafici (inquadramento dell'intervento 1: 1.000 o 1:500, planimetrie generali 1:250 o 1:200 nelle quali insieme all'edificio risulti individuato anche il lotto fondiario ERS e il perimetro delle OO.UU. collegate che lo rendono fruibile, identifichino chiaramente, raggruppandoli in base ad ognuna delle due tipologie (per vani scale o per piani), gli alloggi da destinare alla vendita (Tipologia A) *comprendenti le unità immobiliari n.....* e quelli da destinare alla locazione (Tipologia B) *comprendenti le unità immobiliari n.....*, schede con alloggi tipo 1:100 o 1:50), e descrittivi con le caratteristiche tecniche contenute nei documenti (capitolato etc)....., per una Superficie edificabile (Se) mq....., Superficie Netta come definita al punto 2.6 della relazione della DGC n..... del: mq e Superficie commerciale mq... .., che si allegano alla presente convenzione con la lettera, nei limiti e alle condizioni di cui agli articoli seguenti.

(se già non definito in altra convenzione propedeutica alla presente e se si è usufruito delle specifiche agevolazioni) Resta da corrispondere quanto determinato per gli oneri di urbanizzazione, detratto quanto riconosciuto a scomputo per la realizzazione diretta delle opere e la riduzione prevista dagli incentivi economici di cui alla Sezione VIII (ex all. K) del Regolamento edilizio del Comune, con *il pagamento a conguaglio di €.....della quota afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto delle opere di urbanizzazione del Piano collegate agli interventi edilizi in questione, realizzate a scomputo dagli Operatori e riconosciuto scomputabile per un valore pari a €....., avverrà secondo le seguenti modalità:.....;*

2) In fase di realizzazione, nel rispetto dei limiti massimi e minimi consentiti anche ai sensi del successivo punto, è ammessa una tolleranza del 5% sul taglio e nel numero degli alloggi realizzabili.

3) La costruzione degli edifici destinati ad ERS dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura degli alloggi sono quelle risultanti dal Piano Attuativo approvato e del Permesso di costruire rilasciato dal Comune e dovranno essere eseguite conformemente alla normativa vigente per l'edilizia, gli impianti e le strutture.

Le dimensioni degli alloggi dovranno essere comprese fra un minimo di 45 mq. ed un massimo di 110 mq di Superficie Netta come definita al punto 2.6 della narrativa della DGC n..... del

Le eventuali varianti dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune. Tali varianti non potranno comunque dare luogo alla realizzazione di alloggi con caratteristiche qualitative inferiori al livello qualitativo minimo previsto dalla Regione per interventi di edilizia agevolata né alla realizzazione di alloggi con caratteristiche classificabili di lusso secondo la normativa vigente.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui agli atti abilitativi edilizi, ovvero a quelle di eventuali varianti autorizzate dal Comune.

b) i lavori di costruzione nell'area oggetto del presente atto dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini previsti dal sopra citato titolo edilizio. I lavori si intenderanno ultimati con il deposito del certificato di agibilità.

c) In caso di mancato rispetto dei predetti termini di inizio/fine lavori, per giustificati motivi potrà essere accordata una proroga di 180 giorni. Potrà essere concessa un'ulteriore proroga di un anno con l'applicazione della penale giornaliera pari a € 200 per ogni giorno di ritardo.

d) Eventuali ulteriori ritardi per la realizzazione dell'intervento di ERS comporterà l'applicazione di una penale di € 300 per ogni giorno di ritardo.

e) Nei cartelloni di cantiere dovrà essere indicato che la costruzione in corso comprende la realizzazione di alloggi ERS da destinare alla vendita a prezzo convenzionato e all'affitto a canone calmierato, in base alla presente convenzione;

f) - Se l'intervento di ERS è collegato in un'unica UMI ad altro intervento di edilizia privata, il completamento del primo (con deposito di agibilità dell'ERS) costituisce condizione per il deposito del certificato di agibilità del secondo.

4) L'inizio dei lavori per la realizzazione degli edifici rimane subordinato all'avvio della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quanto già previsto dalla convenzione urbanistica attuativa dell'UMI.... o del Piano Attuativocirca la propedeuticità tra gli interventi di ERS e quelli privati.

4a) L'effettiva utilizzazione abitativa o finale assimilabile degli edifici realizzati è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal titolo edilizio P.E. n. / . Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per essi non potrà essere certificata l'agibilità.

5) Contestualmente alla stipula del presente atto il Soggetto attuatore consegna al Comune di Prato le seguenti idonee garanzie finanziarie a prima richiesta:

- fidejussione n..... del di d'importo assicurato pari ad euro (.....) corrispondente al prezzo massimo di vendita come indicato nella presente convenzione, calcolato al 20%, e moltiplicato per la quantità di "Se" massima realizzabile come prima indicato nel presente articolo, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la stipula della presente convenzione (eventualmente con l'eccezione di cui ai successivi alinea), tra cui la realizzazione degli edifici, il rispetto della tempistica realizzativa ed il pagamento delle relative penali disciplinate dalla presente convenzione, il rispetto dell'obbligo di cessione di cui al precedente punto 3) lettera d), con copertura di tutti i relativi costi anche per spese legali, contrattuali, notarili e fiscali, nonché il rispetto delle clausole circa la locazione e la vendita degli alloggi ed alle relative penali; lo svincolo parziale dell'80% di questa polizza fideiussoria da parte del Comune avverrà al deposito dell'attestazione di agibilità di quanto costruito da parte del Soggetto Attuatore; la restante parte, corrispondente al 20% della fidejussione originaria resterà a garanzia del rispetto di tutte le obbligazioni assunte con la stipula della presente convenzione e del pagamento di tutte le penali e sanzioni nella stessa disciplinate fino alla prima vendita degli alloggi realizzati; tale garanzia sarà svincolata solo dopo l'avvenuta alienazione di tutti gli alloggi (sia per la tipologia A sia per la tipologia B dopo il periodo con obbligo di locazione) entro i termini di validità della presente convenzione, ovvero decorsi venti anni dal deposito dell'attestazione di agibilità; si precisa tuttavia che, per ciascun alloggio realizzato, la garanzia finanziaria coprirà il rispetto delle obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore fino alla prima vendita, con esclusione quindi del rispetto delle obbligazioni convenzionali da parte degli acquirenti degli alloggi, nei confronti dei quali il Comune agirà mediante le procedure ordinarie per ottenere il pagamento delle penali eventualmente dovute a norma del presente atto; si precisa che, ove tale fidejussione prevedesse la possibilità di una disdetta da parte del garante prima del termine di scadenza degli obblighi convenzionali garantiti, da esercitare almeno sessanta giorni prima di ogni scadenza annuale, in caso di disdetta da parte del garante, ove entro il termine di scadenza annuale della fideiussione il soggetto attuatore non costituisse idonea garanzia sostitutiva avente le medesime caratteristiche della fideiussione in questione, il Comune di Prato avrà diritto a richiedere, entro i sei mesi successivi alla data di scadenza originaria o prorogata della garanzia, ed ottenere dal fideiussore l'integrale pagamento del residuo importo garantito. Tale importo sarà introitato dal Comune a titolo di deposito cauzionale infruttifero a copertura del rispetto delle obbligazioni garantite, fino al termine di scadenza degli obblighi convenzionali;

- (ove ricorra e se non già prevista in altra convenzione collegata) fidejussione n. del di dell'importo di Euro a garanzia delle riduzioni riconosciute in applicazione di quanto contenuto nella Sezione VIII (ex allegato K) del Regolamento edilizio del Comune..... a copertura del rispetto in fase di realizzazione delle caratteristiche progettuali che hanno consentito tali riduzioni. La garanzia sarà svincolata secondo le modalità dettate dal del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Prato. (nota in calce 3)

- (ove ricorra e se non già prevista in altra convenzione collegata) fidejussione n. del di dell'importo di Euro a garanzia delle pagamento rateizzato degli oneri di urbanizzazione. La garanzia sarà svincolata secondo le modalità dettate dal del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Prato (nota in calce 3)

ART. 2 - Durata della convenzione (Tipologia A+B).

1) La durata della presente convenzione relativamente agli alloggi da alienare a prezzo convenzionato (Tipologia A) è di 20 anni decorrenti dalla data del deposito della dichiarazione di agibilità.

2) La durata della presente convenzione relativamente agli alloggi a canone calmierato e successivi obblighi di vendita (Tipologia B) è di 15 (quindici) anni per la locazione a canone calmierato + i successivi 5 anni per la vendita a prezzo concordato, per un totale di 20 anni decorrenti dalla data della dichiarazione di agibilità.

ART. 3 - Requisiti soggettivi dei fruitori degli alloggi di ERS e Monitoraggio (Tipologia A+B)

1) Il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione del presente atto si impegna, anche per successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a trasferire la proprietà degli alloggi (tipologia A), oppure a concedere in locazione e, decorsi i primi 15 anni, a vendere gli alloggi (Tipologia B), nei limiti di validità di ognuna delle due tipologie in cui rientra l'alloggio (A o B) come definito nella presente convenzione, a soggetti in possesso dei requisiti individuati dalla D.G.C. del, qui di seguito riportati:

a) - Avere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente alla Unione Europea, i cittadini stranieri hanno diritto di accesso secondo quanto previsto dalle disposizioni statali che regolano la materia;

b) - Avere la residenza anagrafica o attività lavorativa, stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno cinque anni;

c) – situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, l'accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Tale situazione reddituale, determinata con i criteri di cui al regolamento adottato con decreto PCM 05.12.2013 n. 159 deve risultare non superiore ad € 38.734,27 di valore ISEE (importo ISEE da aggiornarsi con deliberazione della Giunta Comunale in base a quanto eventualmente indicato a modifica dalla Regione Toscana per l'accesso all'edilizia agevolata o HS);

d) – assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero;

e) – assenza di titolarità da parte dei componenti il nucleo familiare di beni mobili registrati il cui valore complessivo sia superiore ad €. 40.000 ad eccezione dei casi in cui tale valore risulti superiore al suddetto limite per l'accertata necessità di utilizzo di tali beni per lo svolgimento della propria attività lavorativa

f) – assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggi realizzati con contributi pubblici o finanziamenti agevolati concessi per l'acquisto in qualunque forma dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altre enti pubblici, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno.

Per il controllo sull'esatta applicazione di quanto prescritto dal presente articolo, il Soggetto Attuatore si obbliga ad inviare all'Amministrazione Comunale la documentazione che attesti il possesso dei requisiti sopra elencati in capo al soggetto fruitore (affittuario o acquirente) almeno 15 giorni prima della stipula del contratto di locazione o del contratto di vendita.

ART. 3 Bis – Modalità per la determinazione e revisione del canone degli alloggi destinati all'affitto per almeno 15 anni e del prezzo convenzionato di vendita degli alloggi nei successivi 5 anni e Monitoraggio (Tipologia B)

1) Nei 15 anni successivi al deposito del certificato di agibilità il canone annuale di locazione massimo di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato, come stabilito nella DGC n. ... del .. in:

- € 71,00 (€ 5,916 al mese) al mq. di superficie, come di seguito definita, nel caso di edifici che in relazione alla sostenibilità energetico-ambientale rientrano nel 2° scaglione (punteggio > 3,2 fino a 3,7) previsto dall'art. 90 del vigente regolamento edilizio;

- (oppure) € 69,00 (€ 5,750 al mese) al mq. di superficie, come di seguito definita,, nel caso di edifici che in relazione alla sostenibilità energetico-ambientale rientrano nel 1° scaglione (punteggio > 2,7 fino a 3,2) previsto dall'art. 90 del vigente regolamento edilizio;

- (oppure) € 67,00 (€ 5,583 al mese) al mq. di superficie, come di seguito definita, nel caso di edifici che in relazione alla sostenibilità energetico-ambientale non rientrano neanche nel 1° scaglione (punteggio < 2,7) previsto dall'art. 90 del vigente regolamento edilizio.

I canoni sopra indicati, determinati al netto dell'IVA, ove dovuta, saranno applicati in base alle risultanze finali delle prestazioni energetico-ambientale degli edifici e revisionati alla data della stipula di ciascun contratto di locazione e nelle annualità successive, nonché in occasione di rinnovi, sulla base della rivalutazione massima del 75% ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ai sensi dell'art. 24 della L. n. 392/1978, per il tempo intercorso dalla stipula del presente atto. (nota in calce 2)

2) Ai fini della determinazione del canone annuo di locazione, il canone unitario (€/mq) di cui ai precedenti commi sarà applicato in base alla Superficie definita dal DPR 23 marzo 1998, n. 138, al netto delle mura perimetrali, 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 \geq 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. \geq di m. 2,40;
- lo 0,30 della superficie utile dei balconi e terrazze al piano dell'unità principale fino alla superficie di 25 mq, 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 mq, lo 0,05 per superfici superiori;
- lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore fino a copertura della superficie totale dell'unità immobiliare, lo 0,02 per le superfici eccedenti;
- lo 0,50 della superficie delle autorimesse /box singoli.

3) In ogni modo detto canone di locazione non potrà essere superiore a quanto stabilito dalla normativa che regola i canoni di locazione di immobili urbani adibiti a civile abitazione in vigore alla data di stipula dell'atto di locazione e dagli accordi territoriali, attuativi della stessa, per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato validi per la città di Prato, ai sensi delle L. n. 431/98 e n. 2/02 e s.m.i..

4) Al momento del deposito dell'attestazione 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 valide ai fini della locazione, come sopra definite corredato da grafici esplicativi, e il relativo canone annuale/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 ai fini della successiva vendita. 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.

ART. 4 – Termini per la stipula dei contratti di vendita (Tipologia A) e di affitto con successiva vendita (Tipologia B).

1) il Soggetto Attuatore individua autonomamente i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'Art. 3 a cui vendere o locare gli alloggi con i quali stipula entro due anni dalla dichiarazione di agibilità (Tipologia A) i contratti di vendita al prezzo massimo a mq di superficie commerciale (SC) indicato dall'art. 4 Bis e entro tre mesi dalla dichiarazione di agibilità i contratti di locazione al canone massimo definito dall'art. 3 Bis.

2) Qualora decorsi tre mesi dalla dichiarazione di agibilità non siano stati locati gli alloggi ricadenti all'interno della Tipologia B, il Comune di Prato si riserva la facoltà di indicare al Soggetto Attuatore i nominativi dei soggetti interessati che debbono possedere i medesimi requisiti soggettivi sopra previsti, purché alla data di stipula del contratto di locazione l'incidenza del canone non superi il 30% del reddito familiare.

3) Nei 15 anni successivi al deposito del certificato di agibilità, gli alloggi ricadenti all'interno della Tipologia B che si rendessero disponibili per recesso del conduttore o per finita locazione o per altra causa dovranno essere nuovamente locati a soggetti liberamente individuati dal Soggetto Attuatore entro tre mesi dalla consegna dell'alloggio. Qualora decorsi tre mesi dalla data di consegna l'alloggio non sia stato locato, il Comune di Prato si riserva la facoltà di indicare al Soggetto Attuatore i nominativi dei soggetti interessati come sopra. Il Soggetto Attuatore, da parte sua, si impegna a sottoscrivere i contratti di locazione con i soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla comunicazione dei nominativi da parte del Comune di Prato.

4) Il contratto di locazione non potrà essere ceduto a terzi, pena l'applicazione delle sanzioni e delle penali di cui all'art. 10 lettera c). Sono fatti salvi i subentri mortis causa o giudiziali.

ART. 4 Bis - Cessione degli alloggi e monitoraggio (Tipologie A e B).

1) - La vendita dei singoli alloggi, per la Tipologia B, non potrà avvenire prima della scadenza dell'obbligo quindicennale all'affitto (15 anni dal deposito della dichiarazione di agibilità).

2) - Nel rimanente periodo di validità della convenzione, per la Tipologia B nei 5 anni successivi alla scadenza dell'obbligo di locazione a canone calmierato mentre per la Tipologia A dal deposito del certificato di agibilità, gli alloggi potranno essere alienati nel rispetto di quanto di seguito stabilito.

3) - Gli alloggi potranno essere alienati esclusivamente a favore di soggetti aventi, al momento della stipula dell'atto, i requisiti di cui al precedente articolo 3 e al prezzo massimo a mq di superficie commerciale (SC), calcolata con le modalità indicate al successivo art. 5, determinato come stabilito nella DGC n. ... del .. ad un prezzo:

- non superiore a 1850 €/mq di Superficie Commerciale, nel caso di edifici che in relazione alla sostenibilità energetico-ambientale rientrano nel 2° scaglione (punteggio > 3,2 fino a 3,7) previsto dall'art. 90 del vigente regolamento edilizio;

- (*oppure*) non superiore a 1800 €/mq di Superficie Commerciale, nel caso di edifici che in relazione alla sostenibilità energetico-ambientale rientrano nel 1° scaglione (punteggio > 2,7 fino a 3,2) previsto dall'art. 90 del vigente regolamento edilizio;

- (*oppure*) non superiore a 1750 €/mq di Superficie Commerciale, nel caso di edifici che in relazione alla sostenibilità energetico-ambientale non rientrano neanche nel 1° scaglione (punteggio < 2,7) previsto dall'art. 90 del vigente regolamento edilizio. (*nota in calce 2*)

Tali importi, determinati al netto dell'IVA, ove dovuta, da applicarsi in base alle risultanze finali delle prestazioni energetico-ambientale degli edifici, sono da rivalutarsi secondo le variazioni stabilite dall'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione dalla firma della presente convenzione al momento di stipula del contratto notarile di compravendita, previa applicazione di un coefficiente di degrado pari all'1% per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello del deposito della dichiarazione di agibilità. Se si è proceduto a lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o restauro dell'immobile, l'applicazione del coefficiente di degrado come sopra determinato decorre dalla data di ultimazione di detti lavori.

Questi vincoli permangono anche per le vendite successive alla prima nei termini di validità della presente Convenzione, ove sia concessa l'autorizzazione alla vendita anticipata ai sensi del successivo art. 7.

4) - Il Soggetto Attuatore si obbliga ad inserire in tutti i contratti di alienazione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi e i vincoli di cui alla presente convenzione.

5) Al fine del controllo circa l'esatta applicazione di quanto prescritto dal presente articolo, il Soggetto Attuatore si obbliga per la prima alienazione degli alloggi ad inviare all'Amministrazione Comunale il relativo prospetto dimostrativo contenente tutti i parametri che concorrono a definire il prezzo massimo di cessione dell'insieme delle abitazioni, come sopra determinato, corredato da grafici esplicativi se già non precedentemente inviati per gli alloggi in locazione, almeno trenta giorni prima della stipula del primo atto notarile di compravendita.

Trascorsi 30 giorni dal ricevimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della suddetta documentazione senza che siano state sollevate osservazioni e/o richieste di integrazioni, i prezzi si ritengono approvati.

Inoltre, entro 30 giorni dalla registrazione dovranno essere trasmessi al Comune le copie dei contratti di vendita.

6) Per le successive cessioni nei termini di validità della presente convenzione, ove ammesse ai sensi del successivo art. 7, entro il medesimo termine, il venditore dovrà inviare all'Amministrazione Comunale idonea perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato, attestante il prezzo massimo di vendita, come sopra determinato. Trascorsi 15 giorni dal ricevimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della suddetta perizia senza che siano state sollevate osservazioni e/o richieste di integrazioni, i prezzi si ritengono approvati.

ART. 5 Modalità di calcolo della superficie commerciale (Tipologia A + B)

- Ai fini della determinazione del prezzo di cessione, (€/mq) dei singoli alloggi di cui al precedente articolo la superficie commerciale sarà calcolata come somma di:

100% della superficie calpestabile dell'alloggio;

100% dei muri perimetrali fino allo spessore max di cm 50 dell'alloggio e dei locali accessori;
50% dei muri perimetrali in comune fino allo spessore max di 25 cm dell'alloggio e dei locali accessori;
75% di eventuali mansarde con altezza minima di mt 2,40
60% delle sup.calp. delle verande coperte e chiuse da almeno due lati collegate ai vani principali;
60% delle sup. calp. delle cantine e locali seminterrati con altezza minima di mt 2,40
35% delle sup. calp. di balconi e terrazze in aggetto collegate ai vani principali;
45% delle sup. calp. dei box in autorimessa collettiva;
60% delle sup. calp. dei box singoli (collegati ai vani principali);
50% delle sup. calp. dei box singoli (non collegati ai vani principali);
35% delle superfici dei posti auto coperti riservati in autorimessa collettiva
20% delle superfici di posti auto scoperti riservati;
15% delle superfici di giardini di pertinenza dei singoli appartamenti.

ART. 6 - Modalità di cessione degli edifici non ultimati (Tipologia A e B) e nel periodo dell'obbligo alla locazione (Tipologia B).

- 1) Prima del deposito della dichiarazione di agibilità, è ammessa la cessione a terzi degli alloggi in corso di costruzione a seguito dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, a condizione che interessi almeno un intero edificio.
- 2) La cessione degli alloggi di Tipologia B, prima della scadenza dell'obbligo quindicennale **alla locazione**, è ammessa a seguito dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale a condizione che interessi in blocco tutti gli alloggi di Tipologia B realizzati nell'edificio e che questi vengano trasferiti ad un unico soggetto.
- 3) Nelle eventualità di cui ai precedenti punti 1 e 2, la cessione degli alloggi comporterà per l'acquirente l'assunzione di tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione da riportarsi nell'atto di compravendita e nelle relative note di trascrizione, unitamente all'aggiornamento delle garanzie originariamente prodotte che dovranno conservare validità fino alla completa prima alienazione di tutti gli alloggi da considerarsi vendibili (Tipologia A e Tipologia B dopo il periodo con obbligo di locazione) o comunque fino al termine della validità della presente convenzione. Le garanzie intestate al venditore non saranno restituite fino a che non saranno prodotte nuove idonee garanzie da parte del compratore, e fino a tale momento il venditore non sarà liberato dalle sue obbligazioni nei confronti del Comune di Prato; ogni clausola contraria tra venditore e compratore non potrà essere opposta al Comune di Prato.
- 4) Il mancato rispetto delle condizioni contenute nel presente articolo comporterà l'applicazione delle sanzioni e delle penali appositamente previste nell'art. 10 lettera d) o g).

ART. 7 - Clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi in proprietà (Tipologia A + B)

1) Gli alloggi acquistati a norma del precedente art 4 bis possono essere alienati o locati quando siano decorsi cinque (5) anni dalla data dell'atto notarile di vendita o comunque quando sia decorso il termine ventennale di durata della convenzione, salva autorizzazione del Comune da concedersi quando ricorrano giusti e documentati motivi appresso specificati:

- decesso dei titolari;
- trasferimento in altra Provincia per cause di lavoro;
- gravi motivi economici;
- motivi di salute documentabili;
- incremento o diminuzione del nucleo familiare che renda inadeguato l'alloggio in base ai criteri di cui agli
- ritiro in casa di riposo;
- altri motivi sopravvenuti indipendenti dalla volontà dei titolari da valutarsi di volta in volta.

Tali vincoli rimangono validi per tutte le successive rivendite nei limiti di validità della presente convenzione (20 anni dal deposito della dichiarazione di agibilità).

ART. 8 - Altre disposizioni circa la determinazione del canone di locazione (Tipologia A + B)

- 1) Gli alloggi oggetto della presente convenzione, per la Tipologia A, potranno essere concessi in locazione solo quando siano decorsi cinque (5) anni dalla data del primo atto notarile di vendita e, per tutta la durata della presente convenzione, ad un canone non superiore a quello risultante dagli accordi territoriali pro tempore vigenti per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato validi per la città di Prato, ai sensi delle L. n. 431/98 e n. 2/02 e s.m.i..
- 2) Per gli alloggi compresi nella Tipologia B, al termine dei 15 anni di locazione a canone calmierato e fino ai termini di validità della presente convenzione, per i contratti in essere e successivi, il canone

annuale/mensile massimo dell'alloggio, anche ammobiliato, è determinato e rivalutato secondo le modalità descritte dal precedente art. 3 Bis e comunque non dovrà superare l'importo risultante dall'applicazione della legge 431/98.

ART. 9 – priorità per l'assegnazione e per la vendita (Tipologia A + B)

Con l'obiettivo di garantire un mix sociale, gli alloggi, destinati ai fruitori aventi i requisiti contenuti nell'art. 3, saranno prioritariamente venduti (Tipologia A) o locati e poi alienati (Tipologia B) ai soggetti definiti al punto A4 dell'allegato "A" della D.G.R.T. n. 343 del 16.05.2011 a cui si rimanda e di seguito riportati sinteticamente:

- a) Nucleo familiare a basso reddito, anche monoparentale o monoreddito;
- b) Giovane coppia (coniugati o conviventi con una persona di età non superiore a 34 anni);
- c) Anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate (uno di età superiore a 65 anni);
- d) Studenti fuori sede (max 26 anni, residenti a più di un'ora di percorrenza con mezzi pubblici);
- e) Soggetti sottoposti a procedure di rilascio (sfratto esecutivo dell'autorità Giudiziaria);
- f) Altri soggetti con requisito di cui all'art. 1, L. 9/07 (familiare con disabilità superiore al 66%);
- g) Immigrati regolari a basso reddito residenti da più di 10 anni in Italia o 5 anni nella Regione.

Vendita degli alloggi

- Al termine del periodo di locazione a canone calmierato, gli alloggi di Tipologia B potranno essere alienati secondo l'ordine di seguito indicato:

- 1- Offerta agli inquilini ad un prezzo non superiore a quello massimo rivalutato previsto dalla presente convenzione, in forma collettiva, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;
- 2 - Offerta agli inquilini ad un prezzo non superiore a quello massimo rivalutato previsto dalla presente convenzione, in forma *individuale*, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;
- 3 - Cessione degli alloggi sul mercato ad un prezzo non superiore a quello massimo rivalutato previsto dalla presente convenzione, con offerta di prelazione al Comune che potrà avvalersene entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.

ART. 10 – Sanzioni (Tipologia A + B)

- a) - L'alienazione dell'alloggio, incluse le alienazioni successive alla prima, per tutto il periodo di validità della convenzione (20 anni decorrenti dal deposito della dichiarazione di agibilità), a prezzo superiore rispetto a quello stabilito secondo i criteri di cui ai precedenti 4 e 4 Bis comporta, per l'assegnante o l'alienante il pagamento a favore del Comune, a titolo di penale, di una somma pari al maggiore prezzo realizzato rispetto al massimo ammissibile oltre al 30% sullo stesso maggior prezzo.
- b) - La locazione dell'alloggio a canone superiore rispetto a quello stabilito ai precedenti artt. 3 Bis e 8 comporta, per il locatore, il pagamento a favore del Comune di una penale pari al maggior canone annuo pattuito rispetto al massimo ammissibile oltre al 30% su tale importo, cumulato per tutte le annualità di applicazione del maggior canone, con obbligo per le parti di ricondurre il contratto di locazione al canone massimo ammesso.
- c) - La locazione o l'alienazione dell'alloggio a favore di soggetti non aventi i requisiti previsti dal precedente art. 3 o del mancato rispetto delle priorità di cui all'art. 9, comporta la risoluzione dell'atto di locazione o di cessione della proprietà dell'alloggio. E' inoltre previsto, a carico dell'assegnante/alienante/locatore, il pagamento di una penale a favore del Comune pari al 20% del canone di locazione annuo applicato o del prezzo di vendita. Le medesime sanzione (risoluzione del contratto di locazione) e penale si applicheranno in caso di cessione del contratto di locazione.
- d) - L'alienazione dell'alloggio, o dell'intero fabbricato, anche in corso di costruzione, senza l'autorizzazione del Comune, nel periodo di validità della convenzione, comporta la risoluzione dell'atto di alienazione ed il pagamento, a favore del Comune da parte del proprietario, di una penale pari al 20% del prezzo di vendita;
- e) - La costruzione di alloggi non aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche come specificato al precedente art. 1, comporta il pagamento a favore del Comune da parte del Soggetto Attuatore, di una penale pari al 30% del prezzo stabilito all'articolo 4 Bis relativo agli alloggi risultati difformi. Il Soggetto Attuatore può evitare il pagamento della predetta penale riconducendo gli alloggi alle caratteristiche previste dalla presente Convenzione, nel termine che sarà fissato dal Comune.

f) - L'inosservanza del termine di inizio e fine lavori, quest'ultimo sancito dal deposito della dichiarazione di agibilità, comporterà l'applicazione delle penali previste nel precedente art. 1.

g) - Il mancato rispetto dell'obbligo *di inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi* indicati negli artt. 4 Bis e 7 comporta il pagamento, a favore del Comune, da parte del Soggetto Attuatore, di una penale pari al 10% del prezzo degli alloggi interessati come determinato al precedente art. 4 Bis, il cui pagamento non comporterà in alcuno modo la liberazione da tali clausole.

h) - Fatto salvo quanto previsto per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle procedure di cui alla *normativa vigente* l'obbligato è assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste *dalle leggi in materia vigenti*.

i) - La mancata sottoscrizione dei contratti di locazione con i soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale entro il termine sopra previsto (art. 4), come pure la locazione a soggetto diverso ancorché in possesso dei requisiti, comporterà il pagamento, a favore del Comune, da parte del Soggetto Attuatore, di una penale pari a due annualità del canone massimo di locazione dell'alloggio in questione determinato ai sensi della presente convenzione e la risoluzione dell'atto di locazione eventualmente stipulato con soggetto diverso.

Le penali previste nel presente atto dovranno essere pagate entro 15 giorni dalla richiesta del Comune. A garanzia del loro tempestivo pagamento il soggetto attuatore ha costituito la garanzia finanziaria

ART. 11 - Trascrizione (Tipologia A + B)

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 12 – Spese (Tipologia A + B)

Le spese e competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico del **Soggetto Attuatore**, che chiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione assumendone i relativi oneri e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Servizio Urbanistica e al Servizio sociale del Comune di Prato..

ART. 13 – Condizioni generali di contratto (Tipologia A + B)

Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma c.c., le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli del presente atto.

Note in calce

1) La presente convenzione deve essere firmata una volta che sia stata comunicata dal Servizio competente la rilasciabilità del titolo edilizio dell'intervento dando atto che il rilascio resta subordinato alla stipula del presente atto. L'A.C. potrà prevedere, se ritenuto utile, che il contenuto della presente convenzione ERS sia integrato nel corpo della convenzione del Piano attuativo a cui è collegato. In caso di intervento compreso in più UMI, dove è prevista la stipula di una convenzione preliminare, bisogna che in tale atto venga definita la tempistica realizzativa delle varie UMI e venga allegato lo schema della presente convenzione con l'obbligo di stipula nei tempi programmati e comunque prima del rilascio dei titoli edilizi.

Se la convenzione preliminare di cui sopra è già stata sottoscritta bisogna darne atto nella presente convenzione, altrimenti si dirà che la convenzione preliminare viene firmata contestualmente.

2) come previsto dalla D.G.C. n.... del, i valori qui indicati potranno essere successivamente modificati, in caso di un apprezzabile scostamento rispetto ai dati utilizzati, con specifico atto della Giunta comunale, in base alle variazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare e degli indici del costo delle costruzioni residenziali.

3) Le garanzie fidejussorie devono possedere i seguenti requisiti:

- a. *essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti indicati nel comma 3 dell'art. 93 del codice dei contratti;*
- b. *essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc;*
- c. *riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 cc) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 cc;*
- d. *essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune.*

- e. conservare validità fino alla comunicazione di svincolo da parte dell'Amministrazione comunale;*
- f. essere intestata a tutti gli obbligati;*
- g. constare di certificazione notarile attestante l'identità e i poteri di chi rilascia la garanzia;*
- h. contenere l'inopponibilità al Comune del mancato pagamento del premio ad ogni rinnovo.*

.....