

Repertorio n. Raccolta n.

CONVENZIONE PER LA DISCIPLINA E L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN LOCAZIONE DA ESEGUIRSI AI SENSI DEGLI ARTT.17 E 18 D.P.R. N.380/2001 SULL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BIELLA, IN VIA PAJETTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2017 (___)

il giorno __ (___)

del mese di ___.

In Biella, via ____, presso gli uffici del Comune di Biella

Avanti a me **xxxx**, notaio in Biella iscritto al Collegio notarile di Biella, sono comparsi:

da una parte

- il signor ... (CF ...), nato a ... il ... e domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Biella di via ... n. ..., che agisce in nome, per conto e in rappresentanza del **COMUNE DI BIELLA**, avente sede in via ... n. ..., codice fiscale ..., ed interviene al presente atto nella sua qualità di ..., ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e di ..., come risulta da ____ n. ____ che in copia conforme si allega al presente atto sotto le lettera "...", di seguito denominato 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 I.S.I. Costruzioni Generali s.r.l. , con sede in Biella, Via Addis Abeba n.8/4, codice fiscale e P. IVA [], munito degli occorrenti poteri in virtù di ... in data ..., che in estratto autentico al presente si allega sotto la lettera ..., società di seguito denominata "**ISI**" o l' "**Operatore**",

soggetti nel proseguo denominati le "Parti", comparenti della cui identità personale e poteri io notaio sono certo,

premesse che

A. ISI è proprietaria della palazzina consistente in un edificio di cinque piani fuori terra edificato allo stato rustico con struttura portante in cemento armato, alcune tamponature e tramezzature già effettuate senza copertura (la "**Palazzina**"), il tutto come meglio identificato presso il Catasto fabbricati di Biella al foglio [], mappale [].

B. La Palazzina è pervenuta ad ISI in forza di atto di atto di compravendita sottoscritto in data [] avanti al Notaio [] a seguito di assegnazione in data [] nell'asta giudiziaria nella procedura di fallimento della società Simbo s.r.l. in liquidazione (RG n.04/14).

C. ISI è intenzionato a completare la Palazzina modificandone il progetto al fine di adeguarla agli standard abitativi richiesti per lo sviluppo di un'iniziativa di social housing.

D. ISI ha ricevuto una manifestazione di interesse da parte di un primario fondo immobiliare attivo nel territorio Piemontese nell'implementazione di iniziative di housing sociale (edilizia

residenziale sociale), che prevede l'acquisto del fabbricato a seguito della sua completa realizzazione a cura dell'Operatore, nonché alla possibilità di realizzare e convenzionare nel Complesso Immobiliare composto da 5 piani fuori terra per un totale di 19 unità abitative (le "Unità Immobiliari") pari ad una superficie lorda di pavimento (slp) di circa 1.611 mq, pari ad una Superficie Vendibile pari a 2.213 mq, comprensiva di 19 box auto e 19 cantine posti al piano terra e 11 posti auto esterni. Tale intervento è idoneo a rientrare nelle iniziative di housing sociale da convenzionarsi ai sensi della normativa applicabile del Decreto del Ministero delle Infrastrutture n. 32438 del 22 aprile 2008 (in Gazz. Uff., 24 giugno, n. 146) (il "D.M. 22 aprile 2008"), volto a fornire una risposta ai disagi abitativi nel Comune di Biella con riferimento a talune fasce di popolazione che non hanno accesso al libero mercato delle locazioni immobiliari. ISI, quindi, sulla scorta di tale normativa, vuole cedere il Complesso Immobiliare realizzato come acquisto di cosa futura e destinare le Unità Immobiliari alla locazione per 15 anni ai soggetti che siano in possesso di specifici requisiti predeterminati, anche di natura reddituale, a fronte del riconoscimento di un canone di locazione convenzionato e calmierato (di importo comunque inferiore al canone massimo concordato ai sensi degli applicabili accordi territoriali);

E. Ai fini dell'attuazione della suddetta iniziativa di housing sociale da parte del prospettato acquirente, ISI ha quindi richiesto di stipulare la presente Convenzione al Comune

F. Pertanto con la presente convenzione (la "Convenzione"), le Parti intendono definire la disciplina da applicarsi al Complesso Immobiliare e alle Unità Immobiliari che l'Operatore intende vendere in blocco al fondo immobiliare, una volta completamente realizzate e ultimate, e conseguita la relativa agibilità;

G. il fondo immobiliare sarà inoltre autorizzato a concedere il Complesso Immobiliare contenente le Unità Immobiliari, sempre in blocco, a una persona giuridica, ente o società cooperativa che si impegni a sublocare o concedere in godimento le Unità Immobiliari ai soggetti che siano in possesso dei requisiti di cui alla presente Convenzione, nel rispetto dei criteri e delle modalità quivi disciplinati, come meglio descritto in seguito;

H. Anche a seguito di detta cessione in blocco e ferme restando le agevolazioni previste dalla normativa (ex artt. 17 e 18 Testo Unico Edilizia), in particolare in riferimento all'esenzione dalla corresponsione del contributo di costruzione, per l'adempimento degli oneri edilizi e/o urbanistici continuerà ad essere responsabile esclusivamente ISI, mentre per gli obblighi relativi all'edilizia residenziale sociale (c.d. social housing) sarà responsabile l'acquirente con i propri aventi causa;

I. Per quanto interessa ai fini della presente Convenzione, e considerato che l'attuazione dell'iniziativa di housing sociale non è compatibile con destinazioni di edilizia pubblica, il Comune dà inoltre atto del fatto che il medesimo non è destinatario di contribuzione pubblica e che non sussistono vincoli di natura E.R.P. sul medesimo Complesso Immobiliare o sulle Unità Immobiliari, né altri vincoli ad esclusione di quelli imposti con la presente Convenzione;

J. lo schema del presente atto, predisposto ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. n. 380/2001 e della disciplina vigente in materia di edilizia convenzionata, unitamente ai relativi allegati, è stato approvato con deliberazione di G.C. n. ... del

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 del presente atto.

*

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1 L'Operatore si impegna a realizzare, nei tempi e con le caratteristiche di seguito indicati, sulle aree di proprietà meglio indicate in tinta di colore giallo nella planimetria allegata alla presente Convenzione sotto la lettera "A", edifici destinati ad edilizia residenziale convenzionata per complessivi mq. XXX di superficie convenzionale.

2.2 Gli alloggi oggetto della presente Convenzione saranno riconducibili alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 3, del D.M. 22 aprile 2008 pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008 recante "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea", trattandosi di unità immobiliari adibite all'uso residenziale che svolgono la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo in particolare di giovani coppie, individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

2.3 Gli alloggi sociali realizzati saranno ripartiti secondo il seguente mix funzionale: 100% (cento per cento) del numero di alloggi totali dell'intervento, da destinarsi a edilizia convenzionata in locazione a canone convenzionato o concordato da calcolarsi secondo quanto previsto al successivo art.4;

2.5 Gli alloggi di cui alla presente Convenzione dovranno essere realizzati, previo ottenimento dei relativi titoli abilitativi, nel pieno rispetto della vigente normativa in materia edilizia. Le caratteristiche tecniche degli alloggi dovranno essere quelle prescritte dalle disposizioni vigenti.

*

ART. 3 - INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO O CONCORDATO

3.1 Con riferimento alla quota indicata all'art. 2.3 della presente Convenzione, l'Operatore si impegna nei confronti del Comune di Biella a destinare gli alloggi realizzati nell'intervento alla locazione per i successivi 15 (quindici) anni dalla data di rilascio/conseguimento dell'agibilità degli stessi, al canone determinato secondo le modalità indicate nei successivi articoli 4 e 5 al presente atto.

3.2 Tali alloggi verranno destinati a soggetti in possesso dei requisiti di seguito indicati:

- a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità a trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno;
- b) residenza o svolgimento di attività lavorativa nell'ambito territoriale della Regione Piemonte da almeno cinque anni per il periodo immediatamente precedente alla data di presentazione della domanda di cui l'ultimo anno di residenza o attività lavorativa nel Comune di Biella (o nei comuni sedi di Agenzie ASLO o altri comuni che hanno aderito alla misura regionale ASLO);
- c) attestazione ISEE del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario risultante dall'ultima dichiarazione in corso di validità rientrante entro i valori di seguito indicati:

- valore ISEE compreso tra l'importo di euro 10.000,00 (diecimila) e l'importo di euro 40.000,00 (quarantamila);

- incidenza del canone sul valore ISE non superiore al 30%.

Le attestazioni ISE/ISEE potranno essere rilasciate da un Centro di assistenza fiscale (CAAF) o

dall'INPS.

d) non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare sul territorio della Provincia di Biella (è fatto salvo il caso in cui la vendita dell'alloggio posseduto sia perfezionata prima della sottoscrizione del contratto di locazione);

e) assenza di precedente assegnazione in proprietà in regime di edilizia convenzionata e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato, Regione o altro ente pubblico ad un componente del nucleo familiare, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

f) assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica;

g) non essere stato sfrattato da alloggi ERP per morosità negli ultimi 5 anni;

h) non aver occupato senza titolo o abusivamente alloggi ERP negli ultimi 5 anni.

3.3 Decorsi quindici anni dal rilascio/conseguimento dell'agibilità degli edifici di cui al precedente art.3.1, al termine della durata del vincolo locativo, gli alloggi potranno essere assegnati in proprietà a prezzo convenzionato secondo quanto previsto dal presente atto. In tal caso, sino allo scadere del termine ventennale di cui al successivo art.8, il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà, in ogni caso, essere superiore a € 1.500 al metro quadrato di superficie vendibile vedi premessa D oltre rivalutazione annua pari all'indice ISTAT a far data dalla firma della presente Convenzione.

3.4 L'Operatore è espressamente autorizzato a vendere il Complesso Immobiliare contenente le Unità Immobiliari, una volta ultimato, in blocco al fondo immobiliare di housing sociale.

3.5 Il fondo immobiliare sarà espressamente autorizzato a concedere il Complesso Immobiliare contenente le Unità Immobiliari, sempre in blocco, a una persona giuridica, ente o società cooperativa che si impegni a sublocare o concedere in godimento le Unità Immobiliari ai soggetti che siano in possesso dei requisiti di cui alla presente convenzione, nel rispetto dei criteri e delle modalità quiivi disciplinati. Per evitare dubbi interpretativi si precisa che nel caso di locazione in blocco ai sensi del presente art. 3.5, i contratti che saranno stipulati con i singoli destinatari o assegnatari delle Unità Immobiliari assumeranno la natura di sublocazione o assegnazione in godimento e le previsioni della presente Convenzione che si riferiscono alla locazione delle Unità Immobiliari si intenderanno riferiti alla sublocazione, senza porsi in contrasto con il generale divieto di cui all'art. 5.2 che segue.

*

ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE ALLOGGI A CANONE CONVENZIONATO O CONCORDATO

4.1 Il canone annuo di locazione massimo di ciascuna Unità Immobiliare e delle relative pertinenze non può essere superiore al canone unitario massimo dei vigenti accordi territoriali di riferimento di superficie convenzionale; fino alla scadenza dell'obbligo previsto dal precedente art.3.1, alla data di firma di ciascun contratto di locazione, tale importo sarà incrementato in misura pari al 100% della variazione (se positiva) dell'indice ISTAT FOI calcolato in corrispondenza del mese di rilascio dell'agibilità degli alloggi e dell'ultima rilevazione dello stesso indice disponibile alla data di sottoscrizione del contratto di locazione. Successivamente, durante la vigenza del contratto di locazione, il canone annuo sarà soggetto a revisione annuale nella misura (se positiva) del 75% dell'indice ISTAT FOI.

4.2 Ai fini della determinazione del canone annuo di locazione, il canone unitario (€/mq) di cui al

precedente comma sarà applicato in base alla Superficie Convenzionale calcolata come somma di:

- superficie alloggio al netto dei muri perimetrali – eventuale aumento 10% per superficie inferiore a 60mq;
- il 25% della superficie utile di balconi, terrazze, logge ed altri accessori simili;
- il 25% della superficie utile delle cantine ed altri accessori simili;
- il 50% della superficie del posto macchina coperto/box in autorimesse di uso comune;
- il 20% della superficie del posto auto esterno;
- il 15% della superficie scoperta di pertinenza in godimento esclusivo del conduttore (cortili, giardini);

Si accetta una tolleranza di +/- 2% sul calcolo delle superfici.

4.3 Al momento della ultimazione dei lavori dovrà essere presentata al Comune di Biella l'indicazione dell'ammontare del canone di locazione, in rapporto alla effettiva superficie locativa realizzata, riservandosi il Comune di Biella di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

4.4 Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo posto-auto, che dovrà essere locato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di locazione separatamente dall'alloggio stesso.

4.5 Alla stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà versare un deposito cauzionale di almeno 3 (tre) mensilità a garanzia del rispetto degli obblighi previsti nel contratto di locazione.

4.6 Al canone come sopra determinato dovranno essere aggiunte gli oneri accessori e l'IVA e/o l'imposta di registro laddove applicabili.

4.7 La durata dei contratti di locazione è pari a anni 3+2 (tre + due). Dopo i primi tre anni il contratto sarà prorogato per gli altri 2 (due) anni, a meno che l'inquilino, per gravi motivi, non provveda ad inviare la disdetta entro 6 mesi prima della scadenza dei 3 (tre) anni, con successive proroga di 2 anni in 2 anni.

4.9 In caso di morosità del locatario superiore a 3 (tre) mensilità si avrà l'immediata risoluzione del contratto di locazione. In caso di mancato rilascio dell'alloggio da parte del locatario sarà da questo dovuta al locatore la relativa indennità di occupazione.

4.10 Gli inquilini e i proprietari potranno beneficiare, qualora in vigore, della misura regionale del contributo Agenzie sociali per la locazione, la cui finalità è quella di favorire attraverso l'erogazione di contributi, la sottoscrizione di contratti a canone concordato ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della Legge 9/12/ 1998 n. 431, mettendo in contatto i proprietari di alloggi privati con cittadini in condizioni di svantaggio economico sociale.

*

ART. 5 – DISPOSIZIONI GENERALI

5.1 Ogni contratto di locazione e di vendita dovrà contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con il presente atto.

5.2 E' vietata la cessione del contratto da parte dell'assegnatario/cessionario, salvo ricorrano gravi motivi a questo non imputabili. In tal caso, il subentro sarà possibile solo da parte di terzi che posseggano i requisiti previsti dalla presente Convenzione e salvo espressa autorizzazione da parte dell'Operatore.

5.3 L'individuazione degli assegnatari in locazione degli alloggi di cui alla presente Convenzione, in possesso dei requisiti descritti agli articoli che precedono, sarà svolta dall'Operatore, previa

adeguata pubblicità dell'intervento, dei suoi contenuti, dei beni offerti in locazione, dei canoni di locazione della necessità del possesso dei requisiti, e successivamente comunicata al Comune di Biella, entro 60 giorni dall'avvenuta individuazione.

5.4 Le Parti danno atto che l'Operatore, al fine della gestione sociale degli alloggi di cui al presente atto (ivi inclusa l'individuazione dei locatari/cessionari), avrà la facoltà di avvalersi di un soggetto (Gestore Sociale) dallo stesso individuato. Il Gestore Sociale sarà tenuto al rispetto di tutte le previsioni di cui al presente atto e delle disposizioni vigenti in materia.

5.5 Copia del contratto di locazione e di vendita dovrà essere inviata al Comune di Biella, tramite PEC all'indirizzo, entro 30 (trenta) giorni dalla sua sottoscrizione, unitamente a copia dell'autocertificazione fornita dal conduttore/acquirente in sede di verifica dei requisiti convenzionali. Tale contratto si intenderà integralmente accettato dal Comune – ivi compresa la verifica dei requisiti - tramite la formula del “silenzio assenso” - in caso di mancato riscontro da parte del Comune all'Operatore all'indirizzo PEC....., entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della documentazione da parte del Comune.

5.6 Allo scadere del termine previsto art.8 della durata della presente Convenzione, gli immobili non saranno più vincolati ai patti e alle condizioni contenuti nella presente Convenzione e nelle norme da questa richiamate e le singole unità abitative e le loro pertinenze potranno essere locate o cedute a prezzi di libero mercato e senza necessità di dover corrispondere quote di contributo di costruzione.

5.7 Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente atto, si applicano le vigenti disposizioni con particolare riferimento a quelle in materia di edilizia convenzionata ed edilizia privata sociale.

*

ART. 6 - RISPETTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI ED EQUILIBRIO ECONOMICO

6.1 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 Convenzione è nulla per la parte eccedente.

6.2 Il Comune di Biella si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai canoni di locazione/prezzi di cessione.

6.3 Qualora l'equilibrio economico finanziario dell'intervento non risponda più ai requisiti di sostenibilità, il Comune, su istanza dell'Operatore e/o aventi causa, valutate le motivazioni dal medesimo addotte, potrà ridefinire i termini della Convenzione.

*

ART. 7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, IMPOSTE E AGEVOLAZIONI

7.1 Si dà atto che ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 32 L.R. n. 13/2015, relativamente alla porzione di intervento a destinazione residenziale, non è dovuto il contributo relativo al costo di costruzione. Si dà altresì atto che l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione è già stato assolto nell'ambito XXXXXX.

*

ART. 8 - DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

8.1 La validità della presente Convenzione è di 20 (venti) anni a far data dal rilascio/conseguimento dell'agibilità degli edifici.

*

ARTICOLO 9 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

9.1 L'Operatore si obbliga a trasferire ai propri successori, aventi causa a qualsiasi titolo o acquirenti dell'intero complesso immobiliare o di porzioni dello stesso, tutti gli obblighi derivanti dal presente atto.

*

ARTICOLO 10 - SPESE IMPOSTE E TASSE

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

10.2 L'Operatore richiede l'applicazione del regime fiscale di cui all'art. 32 del D.P.R. n. 601/73 (così come confermato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 21 febbraio 2014 n. 2/E) nonché di ogni altro beneficio fiscale previsto dalla legge.

*

ARTICOLO 11 - PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO

11.1 Le Parti danno atto di essere state da me Notaio previamente informate del contenuto dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) e mi autorizzano al trattamento dei dati personali riportati nel presente atto per gli adempimenti conseguenti. Ai fini della normativa antiriciclaggio, le Parti dichiarano di essere titolari dei seguenti documenti d'identità:

Allegati:

Allegato A - Planimetria

Per il COMUNE DI BIELLA

Per la società ISI
