

REPERTORIO N.54.422

RACCOLTA N. 8.311

CONVENZIONE CONNESSA AL PROGETTO UNITARIO RELATIVO ALL'AREA
DI INTERVENTO 4, NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA SPERIMENTALE DI
EDILIZIA RESIDENZIALE DENOMINATO
"20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, il giorno ventiquattro del mese di
ottobre in Firenze, via Andrea del Castagno 3.

Davanti a me Dottor Massimo Palazzo, notaio in Pontassieve ed
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze,
Pistoia e Prato, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i
comparenti d'accordo fra loro e con il mio consenso,
rinunziato, si sono personalmente costituiti:

il "Comune di Firenze" Ente Pubblico Territoriale (di seguito
denominato Comune), con sede in Firenze Piazza della Signoria
n. 1 (Palazzo Vecchio), con codice fiscale partita I.V.A.
01371110484, in persona del Signor:

- Marcello Cocchi, nato a Firenze il 6 maggio 1956, nella sua
qualità di dirigente servizio pianificazione e grandi progetti
della Direzione Urbanistica, domiciliato per la carica presso
la sede comunale, a questo atto legittimato nell'esercizio dei
poteri riconosciutigli dall'art. 58 dello Statuto del Comune
di Firenze e dall'art. 22 del Regolamento Generale per
l'attività contrattuale dello stesso Comune;

- "██████████", con sede in Firenze, via del Confine
n.2/L, con il capitale di euro 520.000,00=, iscrizione
registro imprese di Firenze, codice fiscale e partita iva
██████████, in persona dell'Amministratore Delegato il
signor:

- ██████████, nato a Asmara (Etiopia) il 25 dicembre
1947, imprenditore, domiciliato per la carica presso la sede
sociale, in forza dei poteri ad esso attribuiti dal verbale
del Consiglio d'Amministrazione in data 3 settembre 2004,
(di seguito denominata operatore)

Premesso:

- l'operatore ha la disponibilità, in forza di validi
preliminari di compravendita registrati, di un compendio
immobiliare ubicato in via di Scandicci, catastalmente
identificato nel foglio di mappa 87 dalle particelle 2568,
2569 e 2976;

- con proprio decreto del 27 dicembre 2001, il Ministero delle
Infrastrutture e dei Trasporti ha approvato il programma
sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000
abitazioni in affitto", finalizzato ad incrementare l'offerta
di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato
alle categorie sociali economicamente disagiate;

- con lo stesso decreto sono state individuate le risorse
finanziarie per la realizzazione del programma sopra citato,
disponendo che le Regioni formulassero anche mediante forme
concertate con gli Enti Locali appositi Piani Operativi

REGISTRATO A FIRENZE

IL 31 ottobre 2005

AL N. 252

ATTI CIVILI 1A

CON EURO 168,90

Regionali (P.O.R.);

- ai fini di cui sopra, con deliberazione n. 440 del 12.5.2003 la Giunta Regionale ha approvato l'invito pubblico, riservato ai Comuni toscani, a presentare le proposte di intervento da inserire nel P.O.R. per l'ammissione ai contributi di cui al citato D.M. 27.12.2001, e con la stessa deliberazione ha demandato alla Conferenza permanente d'ambito L.O.D.E. (Livelli Ottimali di Esercizio) la localizzazione degli interventi, il loro dimensionamento e le priorità da seguire.

Premesso ancora:

- con deliberazione n.3 del 28 maggio 2003, integrata con deliberazione n. 4 del 4 giugno 2003, la Conferenza permanente ha approvato il programma di localizzazione degli interventi al quale il Comune partecipa con la attuale previsione di 368 alloggi da realizzare e poi concedere in locazione, e con deliberazione n. 552/432 del 17.6.2003 la Giunta Comunale ha approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle proposte relative al programma di edilizia residenziale "20.000 abitazioni in affitto";

- l'operatore, relativamente alle aree nella sua disponibilità come sopra individuate, ha presentato una proposta di intervento rubricata area di intervento 4 (via di Scandicci), ritenuta meritevole di accoglimento con deliberazione della Giunta Comunale n. 711/524 del 5.8.2003;

- la proposta di intervento di cui al punto che precede è stata trasmessa alla Regione che verificata la sua conformità a quanto stabilito dal D.M. 27.12.2001 e dall'invito pubblico sopra citato la ha inserita nel P.O.R., poi approvato dal Consiglio Regionale con propria deliberazione n. 173 del 8 ottobre 2003.

Premesso infine:

- trattandosi di proposta di intervento in difformità dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), il Comune ha attivato il procedimento dell'Accordo di Pianificazione per la formazione della necessaria variante urbanistica;

- l'Accordo di Pianificazione è stato sottoscritto in via definitiva dai legali rappresentanti del Comune e della Provincia in data 16 settembre 2005 e per quanto di suo interesse è stato ratificato dal Consiglio Provinciale con propria deliberazione n. 137 del 6 ottobre 2005, immediatamente eseguibile;

- con deliberazione consiliare n. 88/712 del 26 settembre 2005, immediatamente eseguibile, il Comune ha ratificato l'Accordo suddetto ed ha contestualmente approvato la variante urbanistica di proprio interesse;

- di tutto quanto sopra è stata data notizia sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 41 del 12 ottobre 2005, momento a partire dal quale sono divenute efficaci le modifiche al P.T.C.P. e al P.R.G. come sopra ratificate e

approvate;

- per effetto della variante al P.R.G., le aree nella disponibilità dell'operatore hanno ora la destinazione di seguito indicata:

area 4, via di Scandicci:

- zona B sottozona B2.1 edificata di integrazione (articoli 28 e 31 delle N.T.A.) all'interno del perimetro di un Progetto Unitario Convenzionato (art. 11 delle N.T.A.);

- l'operatore ha presentato gli elaborati costituenti il Progetto Unitario Convenzionato (di seguito denominato progetto unitario) relativo all'area di cui al punto che precede e gli stessi unitamente allo schema della correlata convenzione sono stati approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 636/796 del 11 ottobre 2005, immediatamente eseguibile.

Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue

ARTICOLO 1

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, come pure gli elaborati del progetto unitario afferente le aree di intervento 4 (via di Scandicci), ancorchè ad essa non allegati e che le parti contraenti dichiarano di ben conoscere.

2. Gli elaborati costituenti il progetto unitario di cui al punto che precede, sono quelli allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. 636/796 del 11 ottobre 2005, di approvazione del progetto stesso, e copia di quest'ultimo è depositata presso gli Uffici della Direzione Urbanistica.

ARTICOLO 2

1. La presente convenzione ha per oggetto i reciproci rapporti ed obblighi tra il Comune e l'operatore in ordine alla realizzazione del progetto unitario, individuato dagli elaborati di cui al precedente articolo 1.

ARTICOLO 3

1. Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il progetto unitario oggetto della presente convenzione prevede la realizzazione di una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) residenziale complessiva pari a mq. 1.311 destinata per l'intero in quanto compresa tutta nell'ambito del programma 20.000 abitazioni in affitto, e dunque ammessa al finanziamento pubblico alla locazione permanente.

ARTICOLO 4

1. Il Comune, con la stipula della presente convenzione, autorizza l'esecuzione del progetto unitario relativo all'area di intervento 4 (via di Scandicci).

2. I lavori dovranno avere inizio entro il termine perentorio stabilito dalle vigenti disposizioni concernenti il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato 20.000 abitazioni in affitto, e dunque entro il 13 novembre 2005 secondo quanto disposto dalla Giunta Regionale con propria

deliberazione n. 1035 del 18 ottobre 2004, ovvero entro il diverso, maggiore termine che sarà eventualmente stabilito da successive disposizioni.

3. L'inizio dei lavori sarà verificato e attestato dal Comune, e l'inosservanza del termine sopra indicato comporterà la revoca automatica dei contributi erogati a favore dell'operatore in forza del citato D.M. 27.12.2001.

4. Il termine per l'ultimazione dei lavori è fissato in 20 (venti) mesi a far data dall'effettivo inizio degli stessi.

In caso di inosservanza del termine sopra indicato, ovvero in caso di sospensione dei lavori per documentate cause di forza maggiore, saranno applicate le disposizioni di cui al punto 1.5 dell'allegato E alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 387/1991.

5. Il Comune si impegna e si obbliga a rilasciare i permessi di costruire in tempo utile a consentire l'inizio dei lavori entro il termine indicato al precedente punto 2.

ARTICOLO 5

1. L'operatore garantisce al Comune di avere la disponibilità degli immobili oggetto del progetto unitario, ed assume per sé ed anche per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo tutti gli impegni ed obblighi che qui di seguito si precisano:

A) ad osservare gli impegni assunti con la presente convenzione, e a realizzare il progetto unitario relativo all'area di intervento 4 (via di Scandicci) nel pieno rispetto della convenzione stessa e degli elaborati che ne sono parte integrante;

B) a cedere a titolo gratuito al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria a servizio del progetto unitario di cui al punto che precede, aree tutte meglio rappresentate nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera A), omessane la lettura per concorde dispensa avutane dai comparenti, che l'operatore garantisce saranno al momento della loro cessione al Comune libere da vincoli, pesi, ipoteche;

C) ad eseguire, o fare eseguire a propria cura e spese, e a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti, le seguenti opere di urbanizzazione primaria per la loro successiva cessione al Comune:

- parcheggio pubblico

2. Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono quelle meglio indicate nelle tavole allegate alla deliberazione della Giunta Comunale n. 636/796 del 11 ottobre 2005, di approvazione del progetto unitario oggetto della presente convenzione, e le stesse dovranno essere completate contestualmente alla ultimazione degli interventi di edilizia residenziale;

3. Il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sarà rilasciata

a titolo gratuito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 lettera b) della legge regionale n. 1 del 3.1.2005.

4. Fino al formale trasferimento nella proprietà del Comune delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, restano a carico dell'operatore gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità inerente alla realizzazione, uso e custodia delle opere stesse.

ARTICOLO 6

1. Viste le oggettive difficoltà dei ristretti tempi a disposizione e dato atto della rilevanza che l'intervento riveste per l'Amministrazione Comunale in funzione dei finanziamenti pubblici destinati a soddisfare una esigenza particolarmente sentita, le parti si danno reciprocamente atto che, pena sospensione dei lavori, entro trenta giorni dalla stipula della presente convenzione, l'operatore consegnerà al rappresentante del Comune di Firenze una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo di euro 19.791,20 (diciannovemilasettecentonovantuno/20) corrispondente al costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria (definito in euro 15.224,00 (quindicimiladuecentoventiquattro/00) quale risulta dal computo metrico estimativo di massima, che si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per concorde dispensa avutane dai comparenti, maggiorato del 30%. L'operatore rinuncia fin da ora a ogni eccezione al riguardo.

2. Il valore delle opere di urbanizzazione sarà comunque verificato dagli Uffici comunali competenti, e qualora in esito a tale verifica l'importo della fideiussione prestata si rivelasse insufficiente, l'operatore si obbliga ad integrare la fideiussione stessa entro giorni 30 (trenta) dalla richiesta del Comune, pena la sospensione dei lavori.

3. La fideiussione ha durata temporale non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino ad intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione indicate al precedente articolo 5 e loro presa in consegna da parte degli Uffici comunali competenti, e potrà essere svincolata solo previa autorizzazione espressa da parte del Comune: resta comunque fermo quanto previsto dall'art. 1669 del Codice Civile;

4. In caso di gravi e reiterati inadempimenti agli obblighi qui assunti il Comune, previa diffida e assegnazione di un termine per provvedere azionerà la fideiussione prestata e ove l'importo garantito non sia sufficiente a completare le opere, si riserva ogni azione di rivalsa per il pieno ristoro;

5. Le parti danno atto che nel contratto fideiussorio sarà inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del Codice Civile.

ARTICOLO 7

1. Il Comune riconosce e dà atto che, in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. 552/432 del 17.6.2003, il contributo di costruzione dovuto dall'operatore ai sensi dell'art.119 delle legge regionale n.1 del 3 gennaio 2005 è assistito dalle agevolazioni di seguito indicate:

- quanto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli importi a tale titolo dovuti secondo le vigenti tabelle del Comune saranno abbattuti nella misura del 40%;
- quanto alla residua quota del 60% dovuta dall'operatore allo stesso titolo questa, ove non impegnata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dell'operatore stesso, verrà dilazionata in 5 (cinque) anni secondo modalità e tempi che saranno concordati con il Comune;
- quanto al contributo sul costo di costruzione, questo non è dovuto.

2. L'operatore verserà al Comune, nei tempi e con le modalità concordate, il contributo di costruzione nella misura del 60% dell'importo rispettivamente dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con scomputo di quanto afferente alle corrispondenti opere realizzate direttamente dall'operatore e meglio individuate al precedente articolo 5.

3. Ove l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risulti superiore al valore delle corrispondenti opere realizzate direttamente dall'operatore, questi provvederà a versare quanto dovuto a conguaglio nei tempi e con le modalità concordate con il Comune, ove inferiore l'operatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere stesse, senza onere alcuno per il Comune.

4. Il Comune riconosce e dà atto che, in forza della sopra richiamata deliberazione n. 552/432/2003, l'imposta comunale sugli immobili sarà rimborsata all'operatore nella misura del 40% per un periodo di 10 (dieci) anni.

ARTICOLO 8

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà effettuato secondo le regole seguite nel collaudo dei lavori appaltati dal Comune, tramite professionista nominato dal Comune stesso.

2. Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio, ed assumerà carattere definitivo al momento della sua approvazione da parte degli organi competenti.

Nell'arco di tale periodo l'operatore è tenuto alla garanzia per i vizi e le difformità delle opere.

Tutte le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del professionista, restano a carico dell'operatore.

3. Ultimate e positivamente collaudate le opere di urbanizzazione suddette queste unitamente alle aree sulle quali insistono saranno trasferite al Comune, che fin da ora accetta.

Il trasferimento delle aree e delle opere sarà perfezionato nei modi di legge entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di approvazione del certificato di collaudo, dinanzi a Notaio indicato dall'operatore che se ne assumerà gli oneri relativi.

4. Le operazioni di presa in consegna delle aree e delle opere da parte del Comune dovranno essere verbalizzate alla presenza dell'operatore, della Direzione Lavori e degli Uffici comunali competenti.

5. Ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 440 del 12 maggio 2003 richiamata nelle premesse, sono altresì soggetti a collaudo gli interventi di edilizia residenziale compresi nell'ambito del programma "20.000 abitazioni in affitto".

ARTICOLO 9

1. La responsabilità in ordine alla progettazione e alla esecuzione di tutti i lavori oggetto del programma di intervento resta a totale carico dell'operatore.

2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi pretesa, azione, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

ARTICOLO 10

1. Competono al Comune i controlli e le verifiche in ordine alla corretta realizzazione degli interventi relativi al progetto unitario oggetto della presente convenzione.

Il Comune senza creare aggravii, ritardi e intralci si riserva ogni più ampia facoltà di controllo attraverso indagini, ispezioni e accertamenti di qualsiasi natura

ARTICOLO 11

1. Tutti gli impegni assunti dall'operatore in forza della presente convenzione si intendono assunti anche per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

Comunque, nei confronti del Comune, il dante causa resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fino a quando non vengano assolti tutti gli obblighi previsti nella presente convenzione.

2. In caso di alienazione totale e/o parziale delle aree oggetto della presente convenzione, le garanzie già prestate dall'operatore non potranno essere estinte, ovvero ridotte, fino a quando l'avente causa non abbia a sua volta prestato idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

3. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dell'operatore che se le assume, con richiesta di ogni beneficio fiscale previsto dalle norme vigenti.

4. Parimenti sono a carico dell'operatore tutte le spese e gli oneri notarili e tecnici per la cessione al Comune delle aree e delle opere in esecuzione della presente convenzione.

ARTICOLO 12

1. La presente convenzione sarà integralmente trascritta nei Registri Immobiliari a cura e spese dell'operatore, con rinuncia delle parti a ogni ipoteca legale e con esonero del Direttore del Territorio da ogni responsabilità.

2. Qualsiasi controversia inerente l'interpretazione della presente convenzione è devoluta alla cognizione del Giudice Amministrativo.

3. Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alla normativa vigente che regola la materia nonché ai contenuti del Piano Operativo Regionale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.173 del 8 ottobre 2003, richiamata nelle premesse.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto da me letto ai comparenti e da essi approvato.

Dattiloscritto da persona fida, salvo quanto notasi di mia mano.

Consta di quattro fogli, ne occupa pagine diciannove e fin qui della ventesima.

F.TO MARCELLO COCCHI

F.TO [REDACTED]

F.TO MASSIMO PALAZZO NOTAIO vi è il sigillo

REPERTORIO N.

60693

COMUNE DI FIRENZE

CONVENZIONE

PROGRAMMA SPERIMENTALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE

DENOMINATO "20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO" -

REALIZZAZIONE ALLOGGI NEL COMUNE DI FIRENZE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno *venti cinque*

del mese di *ottobre*

in Firenze e precisamente in una Sala del Palazzo
Comunale posto in Piazza della Signoria.

Avanti a me Avvocato Giampaolo Miniati Paoli Vice
Segretario Generale del Comune di Firenze, autorizzato

a ricevere gli atti nei quali il Comune è parte, senza

la presenza dei testimoni cui le intervenute parti, me

consenziente vi hanno concordemente rinunciato si sono

presentati e personalmente costituiti:

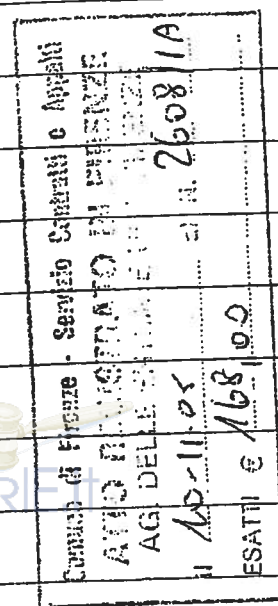
- Dottor Giovanni Bonifazi, nato a Terni il 10 gennaio
1960, domiciliato per la carica presso la sede

dell'Ente, il quale mi dichiara di intervenire al
presente atto non in proprio ma in rappresentanza del

COMUNE DI FIRENZE, con sede in Firenze, Piazza della

Signoria, codice fiscale 01307110484, nella sua

qualità di Dirigente del Servizio Casa della Direzione



Patrimonio, autorizzato alla stipula del presente atto ai sensi dell'articolo 58 dello Statuto del Comune di Firenze e dell'articolo 22 del Regolamento per l'attività contrattuale del medesimo Comune;

- Signor Lorenzo Giudici nato ad Asmara (Etiopia) il 25 dicembre 1947, domiciliato per la carica ove appresso, il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in rappresentanza della società "██████████", con sede in Firenze, Via del Confine N.C.2/L, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 03792610481, nella sua qualità di Amministratore delegato della società, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di verbale del Consiglio di Amministrazione della società in data 3 settembre 2004, depositato agli atti d'ufficio.

Detti comparenti, della cui identità personale e veste rappresentativa io Vice Segretario Generale sono certo, con il presente atto

PREMETTONO CHE:

- il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con Decreto del 27 dicembre 2001 ha approvato il "Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato 20.000 alloggi in affitto", finalizzato ad avviare a soluzione le situazioni di disagio abitativo;

- con lo stesso decreto sopra citato sono state individuate le risorse finanziarie da destinare sia alla costruzione e al recupero di alloggi non oggetto di altri finanziamenti agevolati, sia all'acquisto ed eventuale recupero di interi edifici residenziali non sottoposti ai regimi previsti dalle Leggi 24 dicembre 1993 n.560 e 23 dicembre 1996 n.662 e dal D.Lgs. 16 febbraio 1996 n.104, con esclusione degli alloggi compresi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

- con deliberazione n. 440 del 12 maggio 2003 la Giunta Regionale ha approvato l'invito pubblico, riservato ai Comuni Toscani singoli o associati, a presentare proposte di intervento da inserire nel Piano Operativo Regionale (P.O.R.) relativo al Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto";

- la Regione Toscana ha affidato alla concertazione nell'ambito di ciascun LODE l'individuazione dei Comuni dove localizzare gli interventi ed il relativo ordine di priorità, il dimensionamento degli stessi, le priorità sociali ed ogni eventuale elemento da assumere a riferimento della formulazione delle proposte;

- con deliberazione n. 3 del 28 maggio 2003, integrata dalla deliberazione n. 4 del 4 giugno 2003,

la Conferenza LODE in attuazione della richiamata delibera Regionale n. 440/2003 ha approvato il programma di localizzazione degli interventi, il loro dimensionamento, il relativo ordine di priorità, nonché le priorità sociali da assumere a riferimento per la formulazione delle proposte da parte dei soggetti interessati dagli interventi;

con deliberazione n. 552 del 17 giugno 2003, la Giunta Comunale di Firenze ha approvato l'avviso pubblico per la presentazione di proposte per la realizzazione di alloggi da concedere in locazione ai sensi del D.M. 27 dicembre 2001 "20.000 abitazioni in affitto" e della delibera Giunta Regione Toscana n. 440 del 12 maggio 2003, unitamente alle schede di sintesi degli interventi da allegare alla proposta;

con deliberazione n. 711 del 5 agosto 2003, la Giunta Comunale di Firenze:

1) ha approvato la graduatoria degli interventi, come formulata dal gruppo di lavoro;

2) ha formulato il seguente programma per la realizzazione di 388 (trecentottantotto) alloggi da concedere in locazione - di cui 385

(trecentottantacinque) in locazione permanente e 3

(tre) in locazione temporanea - da inserire nel Piano Operativo Regionale, per l'ammissione ai contributi di

cui al D.M. 27 dicembre 2001:

- via Allori: 80 (ottanta) alloggi in locazione

permanente,

- via di Quarto: 95 (novantacinque) alloggi in

locazione permanente;

- via Empoli: 20 (venti) alloggi in locazione

permanente;

- via de Pinedo: 10 (dieci) alloggi in locazione

permanente;

- via Brozzi/Pistoiese: 10 (dieci) alloggi in

locazione permanente;

- via Arnoldi /Scandicci: 40 (quaranta) alloggi in

locazione permanente e 3 (tre) in locazione temporanea;

- San Lorenzo a Greve: 50 (cinquanta) alloggi in

locazione permanente;

- La Sala: 80 (ottanta) alloggi in locazione

permanente;

- con deliberazione n. 173 in data 8 ottobre 2003 il

Consiglio Regionale della Toscana ha approvato gli

esiti dell' istruttoria tecnica (allegato 1) relativa

alla conformità degli interventi proposti dai Comuni

ai prestabiliti criteri e requisiti, nonché il Piano

Operativo Regionale (POR) predisposto ai sensi del

D.M. del 27.12.2001 (costituito dagli allegati A e A1);

- con D.M. n. 795 del 29.12.2003 il Ministero delle

Infrastrutture e Trasporti ha ammesso il Piano Operativo della Regione Toscana al finanziamento, nei limiti delle risorse assegnate con decreto ministeriale 17 marzo 2003;

- con deliberazione n. 89/304 del 27 aprile 2004 il Consiglio Comunale di Firenze ha avviato, attraverso l'Accordo di pianificazione di cui all'art. 36 della legge regionale 16.1.1995 n. 5, il procedimento per la formazione di una variante al PRG, relativamente alle aree ubicate nelle vie Allori, Pistoiese/Brozzi, Arnoldi/ Scandicci, di Quarto, Empoli, de Pinedo e in località La Sala e S. Lorenzo a Greve;

- con deliberazione n. 934 del 20 settembre 2004 la Giunta Regionale ha determinato la quota finanziaria integrativa a carico della Regione Toscana per la realizzazione del (POR) Piano Operativo Regionale ed ha assegnato i relativi contributi, sia regionali che statali, alle proposte di intervento inserite e specificate nell'allegato A-1 Livello priorità 1, parte integrante della deliberazione Consiglio Regionale n. 173/2003, nella misura per ciascuna indicata;

- con decreto del 15 settembre 2004 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti stabiliva che:

a) i provvedimenti regionali di rimodulazione dei

piani operativi ammessi ai finanziamenti con il decreto 795/2003 dovranno essere approvati entro il 30 ottobre 2004;

b) il termine per l'inizio dei lavori degli interventi ricadenti in ciascun piano operativo regionale non potrà comunque essere superiore a tredici mesi decorrenti dalla data del relativo provvedimento regionale di rimodulazione di cui sopra;

- con deliberazione n. 1035 del 18 ottobre 2004 la Giunta Regionale ha deliberato che:

a) la deliberazione della Giunta regionale n.934 del 20 settembre 2004 costituisce a tutti gli effetti il provvedimento di rimodulazione del Piano Operativo Regionale di cui all'art. 1 del Decreto 15 settembre 2004 del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti;

b) ai sensi dell'art. 2 del Decreto 15 settembre 2004 del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, il termine per l'inizio dei lavori degli interventi ammessi al finanziamento non potrà comunque essere superiore a tredici mesi decorrenti dalla data di pubblicazione della deliberazione della Giunta regionale n. 934/2004 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, pena l'automatica revoca del contributo;

- con deliberazione n. 397 del 29 maggio 2005 il Consiglio Comunale ha ratificato l'intesa preliminare del programma sperimentale di edilizia residenziale "20.000 abitazioni in affitto" e ha adottato la connessa variante urbanistica;

- con deliberazione n. 88/712 del 25 settembre 2005 il Consiglio Comunale ha approvato la variante urbanistica connessa al programma sperimentale di edilizia residenziale "20.000 abitazioni in affitto";

- con atto a rogito del Notaio Massimo Palazzo in data 26 ottobre 2005 registrato n. 54422/831, è stata stipula la prescritta convenzione urbanistica relativa all'intervento oggetto del presente atto;

- con deliberazione n. 89/708 del 25 settembre 2005 la Giunta Comunale ha approvato lo schema della Convenzione in oggetto;

- con determinazione dirigenziale n. 9070 del 12 ottobre 2005 l'Amministrazione Comunale ha autorizzato la stipula del presente atto.

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1

(Oggetto della convenzione)

1. La presente convenzione regola i rapporti e le

reciproche obbligazioni tra il Comune ed il soggetto

attuatore, in ordine al programma sperimentale di

edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in

affitto" di cui al Decreto del Ministero delle

Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001.

In particolare disciplina e stabilisce l'utilizzo e

la gestione degli alloggi nonché i termini per

l'inizio e l'ultimazione dei lavori come previsto

dall'avviso pubblico approvato con deliberazione della

Giunta Comunale del 17.6.2003 n. 552, relativamente

agli alloggi fruanti dei contributi Ministeriali e

Regionali

Art.2

(Individuazione degli alloggi)

1. Gli alloggi destinati alla locazione, oggetto della

presente convenzione, sono individuati come segue:

Comparto Area di Intervento Via di Scandicci

Totale alloggi n. 24 (ventiquattro) da destinare a

locazione permanente

Tagli dimensionali alloggi:

Fino a 45 metri quadrati n.10 (dieci)

Da 45 a 60 metri quadrati n.8 (otto)

Da 60 a 70 metri quadrati n.6 (sei)

Art. 3

(Caratteristiche dell'intervento)

1. L'intervento edilizio di cui al presente atto deve essere conforme alle norme tecniche regionali per l'edilizia agevolata di cui alla deliberazione della giunta regionale n. 387 del 27.12.1991, ai livelli di qualità minimi di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 328/1996;

2. Nella progettazione e nella realizzazione dei lavori devono essere rispettate tutte le norme vigenti relative alla sicurezza ed alla salute dei lavoratori nei cantieri edili.

3. L'intervento di cui al presente atto deve rispettare, inoltre, le prescrizioni della deliberazione G. R. n. 440/2003 e del conseguente Avviso Pubblico approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Firenze n. 552 del 17 giugno 2003.

Art. 4

(Vincolo di locazione)

1. La società [REDACTED] deve porre il vincolo alla locazione permanente con atto pubblico trascritto alla competente conservatoria dei registri immobiliari su n.24 (ventiquattro) alloggi come sopra individuati; tale adempimento dovrà perfezionarsi entro 60 (sessanta) giorni dall'accatastamento della nuova costruzione.

Art. 5

(Individuazione dei locatari)

1. La Società [REDACTED] si impegna a concedere in locazione permanente n.24 (ventiquattro) alloggi, come meglio individuati nel precedente articolo 2), realizzati nel programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto".

2. Gli alloggi devono essere locati a nuclei familiari individuati dal Comune di Firenze a seguito di bando che sarà pubblicato come da schema che si allega al presente atto sotto la lettera "A", con riferimento alle seguenti priorità sociali, stabilite dalla conferenza LODE con deliberazione n.3 del 28 maggio 2003, e deliberazione n. 4 del 4 giugno 2003:

c) nuclei familiari soggetti a procedura di sfratto;

d) nuclei familiari socialmente deboli, quali anziani e giovani coppie;

e) lavoratori in mobilità ed extracomunitari con lavoro stabile.

3. L'individuazione dei nuclei familiari da parte del comune deve avvenire, per ogni alloggio, entro 90 (novanta) giorni dalla ultimazione dei lavori. La stipula dei relativi contratti di locazione, ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431, deve avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione della

predetta individuazione, ed è comunque subordinata all'avvenuto conseguimento, secondo la normativa vigente, del certificato di abitabilità.

4. Copia dei contratti devono essere trasmessi al Comune di Firenze entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, con l'indicazione della avvenuta registrazione nei termini di legge.

5. L'individuazione del nucleo familiare di cui al presente articolo ha efficacia fino alla scadenza dell'ottavo anno di locazione. In tempo utile rispetto alla scadenza contrattuale il locatore intima al locatario licenza per finita locazione, dandone contestuale comunicazione al comune.

Art. 6

(Subentro nella locazione)

1. La Società [REDACTED] si impegna a comunicare al Comune di Firenze, con raccomandata a.r. la sopraggiunta disponibilità degli alloggi, successiva alla prima locazione, non prima di 60 (sessanta) giorni dalla data del previsto rilascio, e non oltre 60 (sessanta) giorni dal rilascio stesso, per consentire al Comune l'individuazione del nuovo soggetto a cui locare l'alloggio liberato.

2. Nei casi previsti dal punto 1) del presente articolo e dal punto 5) dell'art. 5) il Comune

provvede con una delle seguenti modalità, fermo restando che il nuovo contratto di locazione dovrà rispettare le condizioni stabilite nella presente convenzione:

1) stipulazione direttamente con la proprietà di un contratto di locazione;

2) individuazione, entro 90 (novanta) giorni dalla sopra detta comunicazione del proprietario, del locatario subentrante;

3) comunicazione alla proprietà della volontà di individuare l'inquilino subentrante anche oltre i 90 (novanta) giorni sopra fissati. In tal caso il Comune verserà alla proprietà, per il periodo eccedente i 90 (novanta) giorni, una indennità mensile pari al canone mensile di locazione vigente;

4) comunicazione alla proprietà dei requisiti per l'individuazione, da parte della proprietà stessa, del locatario subentrante.

3. Qualunque sia la modalità stabilita dal comune per l'individuazione dei nuclei familiari subentranti dopo la scadenza contrattuale dell'ottavo anno di locazione, i nuovi limiti di reddito, minimo e massimo, previsti nello schema di bando allegato, vengono adeguati al contesto socio - economico di riferimento, in modo tale da lasciare sostanzialmente

inalterati i rapporti tra canoni e redditi ricavabili dalla presente convenzione.

4. Alla scadenza contrattuale dell'ottavo anno di locazione viene confermata l'individuazione in favore del nucleo familiare già locatario dell'alloggio, qualora questo possieda i requisiti a quel momento richiesti.

Art. 7

(Criteri e modalità per la determinazione ed il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori)

1. Il canone di locazione deve essere determinato sulla base dei parametri stabiliti nell'accordo territoriale stipulato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, relativamente al territorio del Comune di Firenze.

2. I valori a metro quadro stabiliti in tale accordo saranno abbattuti del venticinque per cento sia per la locazione permanente che per la locazione temporanea.

3. Ai sensi dell'art. 8 ultimo comma della legge n.10/1977, ogni pattuizione stipulata in violazione dei canoni di locazione determinabili con i criteri di cui al presente atto, è nulla per la parte eccedente.

4. Il deposito cauzionale a carico dell'inquilino sarà pari a tre mensilità del canone di locazione.

Art. 8

(Rapporti tra locatore e locatario)

1. I rapporti tra locatore e locatario, per quanto non espressamente stabilito dal presente atto, sono regolati dalla normativa vigente.

2. Nel contratto di locazione il proprietario deve inserire:

- a) il divieto di sublocazione, cessione e comodato;
- b) l'obbligo, per il locatario, di occupare direttamente e permanentemente l'alloggio con finalità esclusivamente abitative, per sé e per il proprio nucleo familiare.

3. Alla prima scadenza del contratto il proprietario si avvarrà della facoltà di diniego del rinnovo, dandone contestuale comunicazione al comune, nei seguenti casi:

- a) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nella Provincia di Firenze e di Prato;
- b) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.

4. In caso di morosità del locatario si avrà l'immediata risoluzione del contratto.

5. In tutti i casi di mancato rilascio dell'alloggio da parte del locatario sarà da questo dovuta al locatore la relativa indennità di occupazione.

6. Casa S.P.A., su incarico del Comune, effettua il monitoraggio sullo stato degli immobili e rileva le eventuali necessità di manutenzioni ordinarie e straordinarie.

7. A seguito di eventuale incarico del soggetto attuatore, Casa S.P.A. svolge i seguenti compiti:

a) emette i bollettini per il pagamento del canone di locazione e degli oneri connessi all'amministrazione dei fabbricati. In tal caso versa mensilmente alla proprietà i canoni incassati;

b) amministra i fabbricati i cui alloggi siano tutti di proprietà dello stesso soggetto, o comunque privi di condominio;

c) contesta agli inquilini eventuali ritardi nel pagamento dei canoni e degli oneri relativi alla gestione delle parti e dei servizi comuni.

8. Con successivo atto viene concordato il corrispettivo dovuto a Casa S.P.A. dal soggetto attuatore che decida di avvalersi, in tutto o in parte, dei servizi indicati al precedente punto 7).

Art. 9

(Agevolazioni del Comune di Firenze)

1. Il Comune di Firenze, come sopra rappresentato, al fine di agevolare la realizzazione degli alloggi inseriti nel programma sperimentale di edilizia residenziale, destinati a categorie sociali deboli con canoni ridotti rispetto a quelli di mercato, si impegna:

- a) a riconoscere alla proprietà una detrazione pari al 40% (quaranta per cento) della somma dovuta per l'imposta comunale degli immobili (I.C.I.) per la durata di dieci (10) anni;
- b) ad abbattere del 40% (quaranta per cento) gli oneri di urbanizzazione ed a dilazionare il pagamento della restante somma dovuta per un periodo di cinque (5) anni;
- c) a non richiedere gli oneri concessori relativi al costo di costruzione.

Art. 10

(Termine di inizio e ultimazione dei lavori - Garanzie per gli impegni assunti)

1. I lavori devono iniziare entro il termine perentorio stabilito dalle vigenti disposizioni concernenti il Programma Sperimentale di Edilizia Residenziale denominato "20.000 Abitazioni in Affitto". In caso di inosservanza di tale termine il contributo è automaticamente revocato.

2. L'inizio dei lavori è attestato dal Comune.

3. Il termine per l'ultimazione dei lavori è fissato in 20 (venti) mesi decorrenti dall'inizio degli stessi. In caso di inosservanza di tale termine o di sospensione dei lavori per documentate cause di forza maggiore si applicano le disposizioni di cui al punto 1.5 dell'allegato E alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 387/91. Il soggetto attuatore è quindi tenuto a comunicare al Comune, entro tre giorni dalla sospensione dei lavori, la durata prevedibile della sospensione medesima, motivandone le cause. Il Comune accerta la sussistenza delle motivazioni addotte. Non saranno riconosciute sospensioni non comunicate.

4. Nel caso di mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori, ordinario o prorogato ai sensi del comma precedente, sarà applicata una penale pari a 15,00 (quindici) euro per ciascun alloggio, per ogni giorno di ritardo. Detta penale sarà versata dal soggetto attuatore al Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta.

5. A garanzia del pagamento dell'eventuale penale applicata ai sensi del presente articolo, al momento del rilascio della concessione edilizia l'attuatore dovrà presentare idonea garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, per un importo pari a

2.500,00 (duemilacinquecento) euro per ogni alloggio

realizzando. La fideiussione sarà svincolata dal

Comune al momento della verifica del rispetto della

data di ultimazione dei lavori, ordinaria o prorogata,

oppure al momento del pagamento della penale di cui al

precedente punto 4.

6. Il soggetto attuatore si impegna a costituire a

favore della Regione Toscana, se richiesto da

quest'ultima, idonea garanzia fideiussoria, bancaria o

assicurativa, per un importo pari al contributo

regionale ottenuto, nonché a presentare tutte le

documentazioni e le certificazioni comprovanti il

rispetto degli impegni assunti.

Art. 11

(vendita degli alloggi)

1. Gli alloggi in locazione temporanea possono essere

alienati dopo la scadenza del periodo convenzionato.

In tal caso hanno diritto di prelazione i conduttori

ed in subordine il Comune di Firenze. Il prezzo di

cessione non dovrà superare il costo di costruzione,

incrementato del settantacinque per cento della

variazione del costo della vita aggiornato dall'ISTAT,

su base annua, per la quota parte di investimento

effettuata dai soggetti attuatori. Nel caso in cui non

venga esercitato il sopra detto diritto di prelazione,

gli alloggi possono essere venduti a soggetti che abbiano i requisiti previsti nello schema di bando allegato, adeguati secondo il disposto del precedente articolo 6 punto 3.

2. Ai sensi dell'art. 8 ultimo comma della legge n.10/1977, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di vendita determinabili con i criteri di cui al precedente punto 1), è nulla per la parte eccedente.

3. Gli alloggi in locazione permanente, e quelli in locazione temporanea prima della scadenza del periodo convenzionato, possono essere alienati, previo nulla osta del comune che verifica che la vendita stessa avvenga in ottemperanza di quanto disposto dal presente articolo, esclusivamente per blocchi corrispondenti agli interi edifici nei quali gli alloggi stessi risultano inseriti. Nell'atto di vendita devono essere riportati tutti gli obblighi previsti in capo alla proprietà dalla presente convenzione, e di ciò deve essere fatta esplicita menzione nella relativa nota di trascrizione.

Art. 12

(Controlli e Sanzioni)

1. Il Comune di Firenze si riserva di eseguire, in qualsiasi momento, ispezioni e visite di controllo al

fine di accertare il rispetto della presente convenzione.

2. In caso di violazione delle clausole di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6, l'operatore decade da tutte le agevolazioni previste dal precedente art. 9, mentre rimane obbligato all'osservanza di tutti gli altri obblighi stabiliti con il presente atto.

Nel caso si verifichi l'ipotesi della decadenza dalle agevolazioni, il soggetto attuatore versa al Comune le somme conseguentemente dovute entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta.

3. La Società [REDACTED], come sopra rappresentata, dichiara di accettare le disposizioni riportate nel presente articolo anche ai sensi dell'art.1341 del c.c.

Art. 13

(Clausole finali)

1. Qualsiasi controversia inerente alla interpretazione della presente convenzione è devoluta alla autorità giudiziaria del Foro di Firenze.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

E richiesto io Vice Segretario Generale del Comune di Firenze ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e lo hanno firmato nel testo insieme a me Vice Segretario Generale rogante.

Questo atto scritto per la maggior parte con mezzo elettronico con integrazioni a penna eseguite da persona di mia fiducia su sei fogli di carta bollata da Euro 14,62 (quattordici e sessantadue centesimi) occupa pagine intere ventuno e parte della seguente fin qui.

Giovanni Bonifazi
Giovanni Turchi
Piero Muratori