

Quarto/Tolentino

REPERTORIO N.54.423

RACCOLTA N. 8.312

CONVENZIONE CONNESSA AL PROGETTO UNITARIO RELATIVO ALL'AREA
DI INTERVENTO 5, 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;

- [REDACTED], 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
[REDACTED], in persona dell'Amministratore Delegato il
signor:

- [REDACTED] 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 Quarto, catastalmente
identificato nel foglio di mappa 24 dalle particelle
104,1051,1052,1053,1054,320 e in via N.da Tolentino
catastalmente identificato nel foglio di mappa 24 dalle
particelle 48 e 53;

- 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,

REGISTRATO A FIRENZE

IL 31 ottobre 2005

AL N. 2534

ATTI CIVILI

CON EUFRO



Dott. MASSIMO PALAZZO - NOTAIO

disponendo che le Regioni formulassero anche mediante forme concertate con gli Enti Locali appositi Piani Operativi Regionali (P.O.R.);

- ai fini di cui sopra, con deliberazione n. 440 del 12 maggio 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 giugno 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 5 (via di Quarto e via N. da Tolentino), 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 5, via di Quarto-via N. da Tolentino:

- zona C sottozona C2 di ristrutturazione urbanistica (articoli 34 e 36 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. 635/795 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 5 (via di Quarto e via N. da Tolentino), 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. 635/795 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 residenziale complessiva pari a mq. 10.500, una parte della quale in quanto compresa nell'ambito del programma 20.000 abitazioni in affitto, e dunque ammessa al finanziamento pubblico viene vincolata alla locazione permanente nella misura minima di mq. 5.865.

ARTICOLO 4

1. Il Comune, con la stipula della presente convenzione, autorizza l'esecuzione del progetto unitario relativo all'area di intervento 5 (via di Quarto e via N. da Tolentino).

2. Relativamente ai lavori assistiti dal contributo pubblico,

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 13.11.2005 secondo quanto disposto dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n. 1035 del 18.10.2004, 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. Relativamente agli interventi assistiti dal contributo pubblico, 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.

6. Relativamente agli interventi non assistiti da contributo pubblico, i lavori dovranno avere inizio entro un anno decorrente dal rilascio del permesso di costruire, e dovranno concludersi entro tre anni dall'inizio dei lavori, salvo motivata proroga da parte del Comune nei casi previsti dall'art. 77 della legge regionale n. 1 del 3.1.2005.

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 5 (via di Quarto e via N. da Tolentino) nel pieno rispetto della convenzione stessa e degli elaborati che ne sono parte integrante;

B) fatto salvo quanto stabilito al successivo punto 3, a cedere a titolo gratuito al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione 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 le

seguenti opere di urbanizzazione;

- opere di urbanizzazione primaria: viabilità e parcheggio di uso pubblico con sottoservizi;

- opere di urbanizzazione secondaria: verde pubblico attrezzato

2. Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono quelle meglio indicate nelle tavole allegate alla deliberazione della Giunta Comunale n. 635/795 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 facenti parte del programma 20.000 abitazioni in affitto.

3. Le parti concordano fin da ora che:

- quanto al verde pubblico attrezzato, alla viabilità e ai sottoservizi:

a) dette opere saranno realizzate a cura e spese dell'operatore a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti, e poi cedute al Comune unitamente alle aree sulle quali insistono;

b) fino al formale trasferimento della proprietà al Comune, restano a carico dell'operatore gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità inerente alla realizzazione, uso e custodia delle opere stesse;

c) limitatamente al verde pubblico attrezzato, dovranno essere rispettate le prescrizioni che venissero eventualmente impartite dalla competente Direzione Ambiente.

- quanto al parcheggio di uso pubblico:

a) questo unitamente all'area su cui insiste resterà nella proprietà esclusiva dell'operatore e pertanto non sarà scomputato dai corrispondenti oneri dovuti, che saranno quindi corrisposti al Comune;

b) una volta ultimata e positivamente collaudata l'opera, su di essa verrà costituita a favore del Comune la servitù di uso pubblico, a titolo gratuito e a carattere permanente;

c) la cura e la manutenzione del parcheggio saranno a carico dell'operatore, che fin da ora se le assume.

4. 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.

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 consegna al rappresentante del Comune una fidejussione bancaria o

assicurativa per un importo di euro 1.143.228,65 (unmilionecentoquarantatremiladuecentoventotto/65) corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione (definito in euro 879.406,65 (ottocentosettantanovemilaquattrocentosei/65) quale risulta dal computo metrico estimativo di massima, che si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessa nella 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 30 giorni 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. L'operatore si impegna e si obbliga a comunicare anche alla Direzione Ambiente l'avvenuta ultimazione dei lavori per la parte relativa al verde pubblico attrezzato.

2. Gli oneri di manutenzione ordinaria nonché la sostituzione se necessaria delle essenze vegetali sono a carico dell'operatore per la durata di due cicli vegetativi, a partire dalla data di ultimazione dei lavori.

Per tale periodo l'operatore presterà fideiussione bancaria o assicurativa pari all'importo netto dell'intero onere di manutenzione e dell'intero prezzo delle essenze vegetali, secondo il capitolato in uso presso la Direzione Ambiente.

3. La fideiussione avrà durata fino allo scadere del periodo biennale di garanzia, e dovrà contenere una clausola di validità protratta fino ad avvenuta verifica da parte della Direzione Ambiente dell'avvenuto assolvimento degli oneri

oggetto del presente articolo, e potrà essere svincolata solo previa autorizzazione espressa del Comune.

4. Le parti convengono fin da ora che nel predetto contratto fideiussorio debba essere 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, comma 2, del Codice Civile.

ARTICOLO 8

1. Il Comune riconosce e dà atto che, in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. 552/432 del 17 giugno 2003, il contributo di costruzione dovuto dall'operatore ai sensi dell'art. 119 della legge regionale n. 1 del 3.1.2005 è assistito limitatamente agli interventi edilizi ammessi al finanziamento pubblico 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. Quanto agli interventi edilizi ammessi al finanziamento pubblico, 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, e fatto salvo quanto previsto al punto 3 dell'articolo stesso. Quanto agli interventi edilizi non assistiti da finanziamento pubblico l'operatore all'atto del rilascio del permesso di costruire verserà al Comune il contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 119 della legge regionale n. 1/2005 sopra richiamata, e più precisamente:

a) l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolato secondo le tabelle vigenti al rilascio della permesso di costruire, con scomputo di quanto afferente alle corrispondenti opere realizzate direttamente dall'operatore, fatto salvo quanto previsto al punto 3 dell'art. 5;

b) la quota di contributo del costo di costruzione.

3. Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 5 punto 3, ove l'importo degli oneri di urbanizzazione di cui al presente articolo 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 limitatamente agli interventi edilizi ammessi al finanziamento pubblico sarà rimborsata all'operatore nella misura del 40% per un periodo di 10 (dieci) anni.

ARTICOLO 9

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:

a) quanto alla viabilità, ai sottoservizi e al verde pubblico attrezzato, saranno trasferiti unitamente alle aree sulle quali insistono 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;

b) quanto al parcheggio di uso pubblico, su di esso e sull'area sulla quale insiste verrà costituita a favore del Comune la relativa servitù, a titolo gratuito e a carattere permanente.

L'atto costitutivo della servitù di uso pubblico sarà perfezionato nei modi di legge entro 60 (sessanta) giorni 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 10

1. Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il parcheggio pertinenziale privato a servizio dell'insediamento residenziale, sarà realizzato dall'operatore al di sotto del parcheggio destinato all'uso pubblico.

A tal proposito le parti concordano che l'operatore monetizzerà a favore del Comune la quota di posti auto ad esso spettanti, secondo quanto previsto dalla convenzione tipo per la realizzazione dei parcheggi privati approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 845 del 15 ottobre 2002.

ARTICOLO 11

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 12

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 13

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 14

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 8.10.2003, richiamata nelle premesse.

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

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

Consta di cinque 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

Comune di Firenze - Programma "20.000 abitazioni in affitto"
Progetto Unitario Convenzionato Area Via di Quarto-Via Da Tolentino

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA

nr.	descrizione	U.M.	quantità	prezzo	importo
1	Realizzazione di viabilità per ampliamento delle sede stradale di Via di Quarto, con caratteristiche costruttive analoghe a quella della strada esistente, compresi i nuovi marciapiedi sul lato dell'ampliamento ed il loro raccordo con quelli esistenti su Via Niccolò da Tolentino, realizzazione di aiuola per consentire il mantenimento delle alberature esistenti, integrazione del sistema di raccolta delle acque piovane, delle fognature e dei sottoservizi ove necessario, raccordi e quanto altro necessario a dare l'opera finita con le stesse caratteristiche costruttive e di finitura delle strade di cui costituisce ampliamento.	mq.	448,83	110,00	49.371,30

ALLEGATO B
REF. N° 54.423
RACC. N° 8312

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

99'

==

98'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

orodu

LA PRESENTE COPIA, COMPOSTA DI FOGLI N. 7
E' CONFORME ALL'ORIGINALE ESISTENTE PRESSO
QUESTO UFFICIO E VIENE RILASCIATA PER USO
PONTASSIEVE ADRIANO
7-06-2006

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nr. descrizione U.M. quantità prezzo importo

- 2 Realizzazione di area a verde di quartiere, costituita da ampia superficie sistemata a prato rustico, in leggera pendenza per rispettare l'originario andamento del terreno ma con piazzole di sosta o gioco in piano e raccordate tra loro e con i percorsi di collegamento in modo tale da garantirne l'accessibilità anche a portatori di handicap, percorsi principale idonei sia al transito pedonale che a quello dei mezzi di servizio o soccorso e percorsi secondari idonei al solo transito pedonale, conservazione delle alberature esistenti e messa a dimora di nuove alberature di alto fusto di essenze tradizionali della collina toscana, attrezzatura delle piazzole di sosta e gioco con panchine o sedute fisse e/o giochi per l'infanzia idonei alle aree aperte, impianto idrico per consentire l'irrigazione o la realizzazione di fontanelle, impianto di illuminazione notturna dei percorsi, accesso pedonale direttamente dal nuovo insediamento ed accesso pedonale e carrabile da Via di Quarto, recinzione perimetrale con paletti e rete a maglia sciolta e siepi, comprese le opere di riconformazione del terreno, i muretti di sostegno necessari a raccordare le eventuali differenze di quota ed uno o più varchi idonei a consentire il collegamento pedonale con la contigua area verde di proprietà comunale.

mq. 12.296,82 67,50 830.035,35

Totale

879.406,65

F.TO MARCELLO COCCHI, F.TO LORENZO GIUDICI
F.TO MASSIMO PALAZZO NOTAIO Vi è il sigillo

Quarto

REPERTORIO N.60694

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 venticinque 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 consentiente 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

Il Vice-Segretario Generale



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 [REDACTED] 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 [REDACTED], con sede in Firenze, Via del Confine N.C.2/L, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze [REDACTED], 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

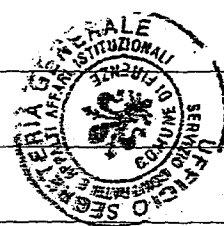
PREMETTONO CHE:

- 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

Il Vice-Segretario Generale



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

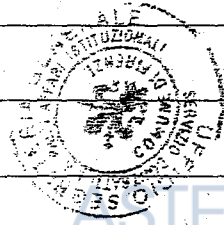
Operativo Regionale (POR) predisposto ai sensi del

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

Il Vice-Segretario Generale



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

Il Vice-Segretario Generale



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

24 ottobre 2005 repertorio n.54423/8312, 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

re attuatore, in ordine al programma sperimentale di
le edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in
la affitto" di cui al Decreto del Ministero delle
Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001.
Il In particolare disciplina e stabilisce l'utilizzo e
e la gestione degli alloggi nonché i termini per
i 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 Quarto

Totale alloggi n.114 (centoquattordici) da destinare a
locazione permanente, come meglio individuati in
colore celeste nella piantina esplicativa che si
allega al presente atto sotto la lettera "A".

Tagli dimensionali alloggi:

Fino a 45 metri quadrati n.45 (quarantacinque)

Da 45 a 60 metri quadrati n.48 (quarantotto)

Da 60 a 70 metri quadrati n.21 (ventuno)

Art. 3

Il Vice-Sindaco Generale



(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.114 (centoquattordici) 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.114

(centoquattordici) 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 "B", con

referimento 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

Il Vice-Segretario Generale



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)

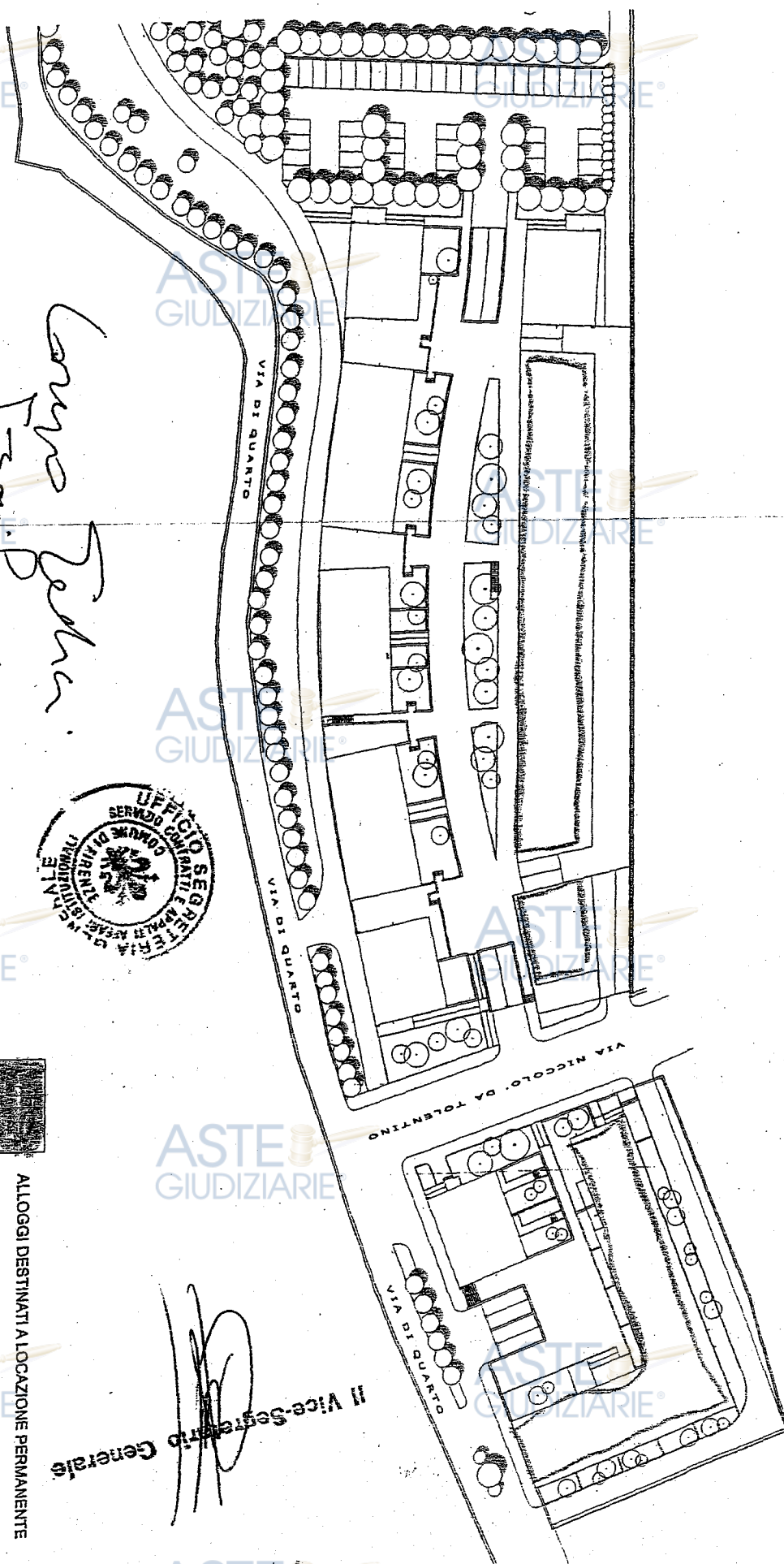
1. La Società [REDACTED] si impegna a comunicare al Comune di Firenze, con raccomandata a.r. la sopraggiunta disponibilità degli alloggi, successiva alla prima locazione, non prima di 60 (sessanta) giorni dalla data del previsto rilascio, e non oltre 60 (sessanta) giorni dal rilascio stesso, per consentire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

2. Nei casi previsti dal punto 1) del presente

COMUNE DI FIRENZE - PROGRAMMA "20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO"

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - AREA VIA DI QUARTO - VIA NICCOLO' DA TOLENTINO

PLANIMETRIA GENERALE DELL'INTERVENTO - scala 1/1000



Il Vice-Segretario Generale

ALLOGGI DESTINATI A LOCAZIONE PERMANENTE

VISTA la deliberazione n. del con la quale

VISTA la propria determinazione n.

RENDE NOTO

è indetto un bando pubblico, per consentire la formazione di una graduatoria, allo scopo di ottenere, ai sensi della legge 9.12.1998 n. 431, la locazione di alloggi direttamente dagli operatori che hanno realizzato il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto".

1) REQUISITI DI AMMISSIONE

Gli alloggi sono concessi in locazione a soggetti che siano in possesso dei seguenti requisiti, alla data di pubblicazione del bando nonché al momento della stipulazione del contratto di locazione:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure di altro Stato purché siano, in quest'ultima ipotesi, nelle condizioni stabilite dall'art. 38 comma 6 della L. 6.3.1998 n. 40 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) avere la residenza anagrafica o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nel Comune di Firenze;
- c) non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nella Provincia di Firenze e nella Provincia di Prato. E' adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile (intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sginci di porte e finestre) sia non inferiore a 30 mq. per 1 persona, non inferiore a 45 mq. per 2 persone, non inferiore a 55 mq. per 3 persone, non inferiore a 65 mq. per 4 persone, non inferiore a 75 mq. per 5 persone, non inferiore a 95 mq. per 6 persone ed oltre;
- d) aver percepito nell'anno un reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore a Euro 38.734,27 e non inferiore a € 13.000,00.

[Signature]



Per reddito complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dall'ultima dichiarazione dei redditi, di tutti i componenti medesimi e determinato ai sensi dell'art. 21 della Legge 457/78.

Per nucleo familiare si intende quello composto dal richiedente e da tutti coloro, anche se non legati da vincoli di parentela, che risultano nel suo stato di famiglia anagrafico alla data di presentazione della domanda. Tale disposizione non si applica ai figli conviventi coniugati ovvero alle giovani coppie che partecipano in modo autonomo al bando.

Per il coniuge non legalmente separato anche se non residente, devono essere dichiarati i dati anagrafici e reddituali; qualora fosse in atto un procedimento di separazione legale, i dati dovranno essere ugualmente indicati, con riserva di presentare successivamente dichiarazione attestante l'intervenuta sentenza di separazione (oppure emologa del Tribunale).

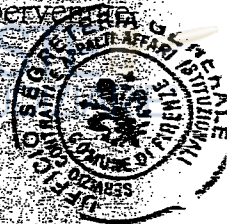
e) non essere titolari di un contratto di locazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

2) ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE - FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

E' istituita apposita Commissione che provvede alla istruttoria delle domande pervenute verificandone la completezza e la regolarità.

La Commissione è composta da:

Il Vice Segretario Generale



La Commissione provvede altresì alla formazione della graduatoria degli aventi titolo, assegnando ad ogni partecipante un punteggio totale, calcolato sulla base delle priorità e dei relativi punteggi e dei titoli di precedenza indicati dal presente bando.

Il Comune entro _____ giorni successivi al termine fissato nel bando per la presentazione delle domande, procede all'adozione della graduatoria provvisoria secondo l'ordine dei punteggi attribuiti dalla Commissione.

La graduatoria provvisoria, con l'indicazione dei modi e dei tempi per l'opposizione e del nome del funzionario responsabile del procedimento, è immediatamente pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi.

Il Comune diffonde la medesima pubblicandola inoltre nella propria Rete Civica, nonché dandone notizia attraverso i quotidiani locali.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria nell'Albo Pretorio gli interessati possono presentare opposizioni al Comune.

[Two handwritten signatures]

La Commissione decide sulle opposizioni, a seguito di valutazione dei documenti pervenuti entro i termini per l'opposizione, purché relativi a condizioni possedute alla data di pubblicazione del bando e dichiarate nella domanda.

La Commissione formula la graduatoria definitiva.

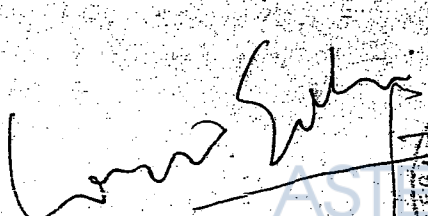
3) PUNTEGGI DI SELEZIONE DELLE DOMANDE

La graduatoria è formata sulla base dei seguenti punteggi e titoli di precedenza, fermo restando che comunque il punteggio massimo attribuibile ad ogni richiedente non può superare i 15 punti:

1. richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di:
 - provvedimento esecutivo di sfratto da alloggi di proprietà privata che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale; ai fini dell'attribuzione del punteggio non è considerata inadempienza la permanenza senza titolo nell'alloggio in conseguenza del decesso del conduttore;
 - provvedimento di separazione omologato dal Tribunale, o sentenza passata in giudicato con obbligo di rilascio dell'alloggio;
 - verbale di conciliazione giudiziarla;
 - ordinanza di sgombero;
 - provvedimento di collocamento a riposo o di trasferimento di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio;

punti 9
2. nuclei familiari socialmente deboli:
 - anziani, cioè richiedenti che abbiano superato il 65° anno di età alla data di pubblicazione del bando;
 - giovani coppie, cioè famiglie nelle quali nessuno dei componenti abbia superato il trentacinquesimo anno di età, già costituite alla data di pubblicazione del bando o la cui costituzione avverrà entro il termine massimo di quattro mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione;

punti 8
3. lavoratori:
 - in mobilità;
 - extracomunitari con lavoro stabile (titolare di carta di soggiorno che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo)



Vice-Segretario Generale

A parità di punteggio ha precedenza, secondo il seguente ordine:

1. il richiedente socio di cooperativa edilizia che, anche attraverso la partecipazione a società di capitali, realizza gli interventi di cui al presente bando. Tale titolo di precedenza si applica esclusivamente per i comparti nei quali la cooperativa suddetta interviene.

2. il richiedente che ha il reddito inferiore

Il Vice Segretario Generale

A parità di punteggio e di titoli di precedenza si procederà con sorteggio.



4) LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi sono concessi in locazione, ai sensi della legge 9.12.1998 n. 431, secondo l'ordine di graduatoria che costituisce diritto di precedenza per la scelta dell'alloggio direttamente dagli operatori che hanno realizzato il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto".

I soggetti risultanti classificati in posizione di graduatoria utile per avere un alloggio in locazione dovranno, a pena di perdere la posizione in graduatoria acquisita:

- 1) scegliere l'alloggio entro 15 giorni dalla convocazione del Comune;
- 2) stipulare il contratto di locazione entro 20 giorni dalla convocazione da parte della proprietà.

Il canone di locazione sarà determinato sulla base dei parametri stabiliti nell'accordo territoriale stipulato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n. 431, relativamente al territorio del Comune di Firenze, secondo quanto stabilito con la convenzione stipulata tra Comune di Firenze e operatori in data Rep. n., ai rogiti

5) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, TERMINI DI PRESENTAZIONE

La domanda deve essere presentata entro il

La domanda di partecipazione deve essere corredata, come da modello allegato, da dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà resa ai sensi degli artt. 46

[Two handwritten signatures]

e 47 DPR 445/2000, e da idonea documentazione, comprovanti quanto richiesto dai punti 1) (requisiti per l'ammissione) e 3) (titoli utili ai fini dell'attribuzione del punteggio) del presente bando;

In caso di dichiarazioni mendaci o di falsità negli atti si applicano le disposizioni di cui all'art. 76 del DPR 445/2000, con esclusione dalla graduatoria.

6) DISTRIBUZIONE, RACCOLTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di partecipazione al presente bando deve essere compilata unicamente sui moduli appositamente predisposti dal Comune di Firenze.

I moduli di domanda sono distribuiti dal Comune di Firenze presso:

La domanda, debitamente sottoscritta, corredata di tutta la necessaria ed idonea documentazione, deve indicare l'indirizzo presso il quale devono essere trasmesse le relative comunicazioni. Deve essere presentata presso le sedi di cui sopra o presso l'Ufficio Archivio Generale del Comune di Firenze entro il termine di cui al precedente punto; se spedita a mezzo raccomandata A.R. farà fede il timbro dell'ufficio postale accettante.

Firenze lì

Il Direttore

Il Vice-Segretario Generale



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

ASTE GIUDIZIARIE®
riferimento, in modo tale da lasciare sostanzialmente
inalterati i rapporti tra canoni e redditi ricavabili
dalla presente convenzione.

ASTE GIUDIZIARIE®
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.

ASTE GIUDIZIARIE®
Art. 7

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

ASTE GIUDIZIARIE®
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.

ASTE GIUDIZIARIE®
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.

ASTE GIUDIZIARIE®
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

ente
bili
Art. 8

pari a tre mensilità del canone di locazione.

(Rapporti tra locatore e locatario)

di
ore
io,
nto

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.

do
3,
al

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

lo
a

a) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nella Provincia di Firenze e di Prato;

e
a

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.	1 f: in
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.	ro co in a
7.	A seguito di eventuale incarico del soggetto attuatore, Casa S.P.A. svolge i seguenti compiti:	a 1
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;	d b o: d
b)	amministra i fabbricati i cui alloggi siano tutti di proprietà dello stesso soggetto, o comunque privi di condominio;	(c c
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).	1 P c R
	Art. 9	A

(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

ASTE GIUDIZIARIE® venga esercitato il sopra detto diritto di prelazione,

ASTE GIUDIZIARIE® 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

ASTE GIUDIZIARIE® 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

ASTE GIUDIZIARIE® convenzionato, possono essere alienati, previo nulla

osta del comune che verifica che la vendita stessa

avvenga in ottemperanza di quanto disposto dal

ASTE GIUDIZIARIE® presente articolo, esclusivamente per blocchi

corrispondenti agli interi edifici nei quali gli

alloggi stessi risultano inseriti. Nell'atto di

ASTE GIUDIZIARIE® 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.

ASTE GIUDIZIARIE® Art. 12

(Controlli e Sanzioni)

1. Il Comune di Firenze si riserva di eseguire, in

one,
che
ando
ente
egge
one
di
rte
in
odo
lla
sa
al
ri
i

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 degli allegati.

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.

FIRMATO: Giovanni BONIFAZI

"

" Giampaolo MINIATI PAOLI

Per copia conforme all'originale
Dalla Segreteria del Comune.

Firenze, li 27.8.05

IL SEGRETARIO GENERALE

