

Repertorio N.107.737

Raccolta N.19.341

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.8 DELLA LEGGE 10/1977 E DELL'ART.35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N.865 RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA PREVISTI NEL COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO, COMPARTO B1A DEL PEEP IN LOCALITÀ CAPOLUOGO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro il giorno venticinque del mese di ottobre in Fucecchio via Cavallotti n.1, nel mio studio

Innanzi a me [redacted] - iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato - senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti, tra loro d'accordo e col mio consenso espressamente rinunziato, sono presenti:

[redacted], architetto e dirigente comunale, domiciliato per la qualifica in Santa Croce sull'Arno, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Uso e Assetto del Territorio del Comune di Santa Croce sull'Arno e, come tale, in rappresentanza dello stesso Comune di Santa Croce sull'Arno con sede in Santa Croce sull'Arno, piazza del Popolo, codice fiscale n.00311960504, al presente atto espressamente autorizzato con deliberazione della Giunta Municipale n.4-0209 del 21 ottobre 2004 esecutiva

[redacted] domiciliato per la carica presso la società oltrecitata, il quale interviene al presente atto nella sua esclusiva qualità di vicepresidente [redacted]

dichiarando che il detto [redacted] è soggetto attuatore della convenzione di cui oltre, [redacted] che si costituisce altresì quale procuratore speciale dei signori

[redacted] giusta la procura da me ricevuta in data odierna n.107736 che si allega a quest'atto sotto "A" previa mia lettura data alle parti.

Essi costituiti, della cui identità, qualifica e poteri e piena capacità giuridica io Notaio sono certo hanno richiesto la stipula del presente atto, regolato come segue e ai cui fini si premette

- che con la legge 21/2001 e in particolare l'art.3, è stato stabilito che il Ministero dei Lavori Pubblici promuova ai



sensi dell'art.59 del Decreto Legislativo 31.3.1998 n.112, un programma sperimentale di edilizia residenziale da realizzare con risorse attivate da Comuni, IACP comunque denominati, imprese e cooperative di abitazione e con il concorso finanziario dello Stato. Il programma è finalizzato ad incrementare l'offerta di alloggi da destinare alla locazione a canone convenzionato di cui all'art.2 comma 3, della legge 431/98;

- che con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 21.12.2001 denominato "20.000 abitazioni in affitto" sono stati stabiliti gli obbiettivi, i tempi, le procedure e i contenuti per la predisposizione dei Piani Operativi Regionali (P.O.R.) da parte delle Regioni, per la successiva presentazione degli stessi alla Direzione Generale per l'edilizia residenziale e le politiche abitative, al fine di ottenere la dichiarazione di ammissione ai finanziamenti degli stessi P.O.R. da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;

- che con Delibera di Giunta Regionale Toscana n.440 del 12.5.2003 è stato approvato l'invito pubblico, riservato ai Comuni toscani singoli o associati, a presentare proposta di interventi da inserire nel Piano Operativo Regionale (P.O.R.) relativo al programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto";

- che l'Amministrazione Comunale di Santa Croce sull'Arno, nell'intento di incrementare l'offerta di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato ai sensi dell'art.2, comma 3, della Legge 431/1998, in modo da rispondere alle esigenze di categorie sociali che hanno difficoltà a reperire, nel Comune, alloggi a canoni accessibili, ha inteso concorrere, con proposta di intervento da realizzare nell'ambito del proprio territorio comunale, alla predisposizione del P.O.R. della Regione Toscana;

- che il Comune di Santa Croce sull'Arno ha ritenuto necessario partecipare all'Avviso Regionale di cui al comma precedente mettendo alla disponibilità degli operatori interessati alla presentazione di una proposta finalizzata alla realizzazione di alloggi da cedere in locazione ai sensi dell'art.2, comma 3 della legge 431/1998, l'intera area del Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) del capoluogo individuata con il lotto n.B1a;

- che con delibera della Giunta Comunale n.158 del 3 luglio 2003 veniva approvato il bando relativo alla individuazione del soggetto assegnatario del predetto lotto n.B1a dell'area PEEP del capoluogo, richiedendo agli operatori pubblici e privati di presentare, per il lotto in argomento, idonea proposta di edilizia residenziale pubblica da destinare alla locazione ai sensi dell'art.2, comma 3 della L. 431/98;

- che con delibera della Giunta Comunale n.178 del 31 luglio 2003 veniva approvata la graduatoria delle domande pervenute a seguito dell'avvenuta pubblicazione del predetto Bando, gra-

duatoria nella quale è risultato primo classificato, e quindi assegnatario dell'intero comparto del PEEP in argomento, il

il quale a fronte della realizzazione di n.120 alloggi circa di edilizia residenziale si impegna a realizzare n.36 alloggi da destinare permanentemente alla locazione ai sensi del predetto art.2, comma 3 della L. 431/98;

- che con delibera del Consiglio Regionale della Toscana n.173 dell'8.10.2003 è stato approvato il P.O.R. della Toscana nonché l'allegato "A" che ne costituisce parte integrante e sostanziale della stessa delibera; il tutto è stato trasmesso al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per l'approvazione definitiva del P.O.R.;

- che l'area relativa al PEEP in argomento, risulta individuata e distinta, al catasto terreni del predetto Comune nel foglio di mappa 14, da porzione della particella 834, da frazionare. Detto comparto attuativo risulta rappresentato, nella planimetria allegata sotto la lettera "B" omessane la mia lettura per dispensa delle parti con velatura in giallo e riguarda i lotti del PEEP denominati B1a, B2, B3, B4, B5 oltre alla nuova viabilità di collegamento tra via Cimabue e viale Di Vittorio;

- che il lotto B1a appartenente al suddetto comparto PEEP ha una superficie di mq.14.400 (quattordicimilaquattrocento) ed una capacità edificatoria massima pari a mc.35.470;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.73 del 14.11.1996 sono stati fissati i criteri di cui al comma 14 dell'art.35 della legge n.865/1971;

- che con delibera del Consiglio Comunale n.54 del 30.6.2003 è stato approvato il Piano particellare di esproprio ed è stata avviata procedura espropriativa mediante deposito degli atti alla segreteria comunale in data 3.5.2004, notificati ai proprietari dei terreni in data 12.5.2004;

- che il concessionario ha stipulato con i proprietari dei terreni oggetto di procedura espropriativa contratto preliminare di acquisto dei terreni in parola con atto autentificato da me notaio il 21 luglio 2004 al n.106636 rep., registrato ad Empoli il 6.8.2004 al n.100295/II e trascritto a Pisa il 6 agosto 2004 al n.10486 part. impegnandosi le parti a pervenire alla stipula del contratto definitivo di acquisto il 31 ottobre 2004;

che conseguentemente, per l'economia degli atti amministrativi, risulta opportuno e conveniente interrompere le procedure espropriative in quanto il terreno è già nella detenzione e disponibilità del concessionario il quale assume impegno a divenirne proprietario entro il citato termine;

- che nel suddetto comparto edificatorio è consentita la realizzazione di un complesso di fabbricati destinati a civile abitazione con una capacità edificatoria massima pari a 35.470 mc.;

- che con delibera di Consiglio Comunale n.43 del 13.5.2004 è stato approvato il Piano Esecutivo di Intervento (PEI) relativo al lotto edificabile Bla e alle opere di urbanizzazione primaria afferenti l'attuazione dell'intero comparto in argomento, in particolare la strada collegante via Cimabue a viale Di Vittorio con relative pertinenze a parcheggio, n. tre parcheggi pubblici identificati con le lettere B2, B3 e B4 e due aree a verde pubblico identificate con la lettera B5, Piano Esecutivo non allegato al presente atto pur costituendone parte integrante e sostanziale;

- che per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano Esecutivo di Intervento (PEI) il [REDACTED]

[REDACTED], d'ora in poi nominato nel presente atto anche come "concessionario", intende assumere i relativi impegni stabiliti con la presente convenzione e comprensivi di quelli previsti dall'art.35, settimo comma, della legge 22.10.1971, n.865 e successive modificazioni, nonché dalle norme tecniche di attuazione del PEEP;

- viste le disposizioni dell'articolo 8 della legge n.10/1977 e dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n.865, modificato dall'articolo 23 della legge 17 febbraio 1992, n.179;

- viste, tra le condizioni ed i criteri stabiliti per l'attribuzione del punteggio del Bando per assegnazione dell'area, quelle che il soggetto assegnatario si è impegnato ad accettare in sede di partecipazione al Bando stesso;

- viste le condizioni tecniche, procedurali e legali previste dal Decreto Ministeriale e dalla Regione Toscana per la realizzazione e gestione degli interventi destinati alla locazione;

- visto lo schema di convenzione approvato in merito dal Comune di Santa Croce sull'Arno con la citata delibera del Consiglio Comunale n.43 del 13.5.2004, successivamente modificata per parti non sostanziali con delibera della Giunta Municipale n.4-209 del 21 ottobre 2004, dichiarata immediatamente eseguibile.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1

(Premesse)

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

(Oggetto della convenzione)

Il concessionario si impegna ad acquistare entro la data odierna la totalità delle aree del comparto PEEP del capoluogo posto in via Cimabue costituite dal lotto edificabile Bla e dalle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Esecutivo di Intervento (PEI) così come meglio indicate in premessa.

Conseguentemente la validità ed efficacia della presente scrittura è sospensivamente condizionata all'acquisto delle

aree di cui sopra entro la data del 25 ottobre 2004 da parte del concessionario, il quale si impegna a produrre al Comune stesso immediatamente dichiarazione in ordine al seguito acquisto e a produrre copia autentica del relativo atto.

Tali aree dovranno essere libere da vincoli, pesi ed ipoteche. L'area edificabile, identificata con il lotto B1a per una superficie di mq.14.400 (quattordicimilaquattrocento), o quanto più esattamente risulterà a seguito di frazionamento catastale, suddivisa dal Piano Esecutivo di Intervento (PEI) in n.4 lotti distinti e funzionalmente autonomi, è finalizzata alla costruzione e al mantenimento di sette fabbricati ad uso residenziale per una volumetria complessiva di 35.470 mc. per circa n.120 (centoventi) alloggi.

Gli alloggi saranno realizzati dal concessionario delle aree come da specifiche appresso indicate:

- relativamente al lotto n.1, pari ad una superficie fondiaria (SF) indicativamente di mq.2.907 (duemilanovecentosette) e ad una capacità edificatoria massima di mc.8.864,64, n.36 (trentasei) alloggi di edilizia residenziale destinati alla locazione permanente;
- relativamente al lotto n.2, pari ad una superficie fondiaria (SF) indicativamente di mq.3.677 (tremilaseicentotrentasette) ed una capacità edificatoria massima di mc.10.908 destinata ad alloggi da cedere in proprietà;
- relativamente al lotto n.3, pari ad una superficie fondiaria (SF) indicativamente di mq.3.228 (tremiladuecentoventotto) ed una capacità edificatoria massima di mc.8.110 destinata ad alloggi da cedere in proprietà;
- relativamente al lotto n.4, pari ad una superficie fondiaria (SF) indicativamente di mq.4.538 (quattromilacinquecentotrentotto) ed una capacità edificatoria massima di mc.7.587,36 destinata ad alloggi da cedere in proprietà.

Nel caso di variante apportata al Piano Esecutivo di Intervento (PEI), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.43 del 13.5.2004, che non costituisca variante anche al Piano Attuativo, le modifiche con essa apportate si considerano automaticamente convenute nella presente convenzione ed immediatamente applicabili senza che si renda necessario un atto aggiuntivo.

In relazione all'impegno del Concessionario di cui al comma 1 del presente articolo, le parti concordano di interrompere la procedura espropriativa dell'area il cui valore è determinato in Euro (338.000,00) (trecentotrentottomila Euro e zero centesimi), pari a 27,00 Euro/mq.

Le parti concordano altresì che il corrispettivo dovuto al Comune per oneri concessori è pari ad Euro (995.288,20) (novecentonovantacinquemiladuecentotrentotto Euro e venti centesimi) di cui Euro 353.990,60 per oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 641.297,60 per oneri di urbanizzazione secondaria.

L'intero corrispettivo afferente gli oneri di urbanizzazione,

sarà oggetto di realizzazione a scomputo con le modalità previste al successivo articolo 3.

Sono a totale carico del concessionario la sistemazione delle aree di pertinenza e delle strade private di accesso agli edifici, nonché gli allacciamenti dei fabbricati ai servizi pubblici fino alla linea di urbanizzazione.

Articolo 3

(Opere di urbanizzazione)

Conformemente a quanto previsto nell'Avviso pubblico del 4 luglio 2003, il concessionario si impegna con il presente atto, in luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria così come quantificati al precedente art.2, e, comunque, fino a non oltre tale importo, alla contestuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Esecutivo di Intervento (PEI) approvato con la citata delibera del Consiglio Comunale n.43 del 13.5.2004 e successivamente indicate con più esattezza dal Comune.

A tal proposito il Comune dà atto che il concessionario ha presentato in data 7.8.2004 prot.19401 il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto accompagnato da computo metrico estimativo.

Tale progetto comprende la nuova strada collegante via Cimabue a viale Di Vittorio, un'area a verde pubblico denominata "B5" lungo la suddetta nuova viabilità, un parcheggio pubblico denominato "B2" lungo viale Di Vittorio, un parcheggio denominato "B3" in via Cimabue e un parcheggio pubblico denominato "B4" lungo la citata nuova viabilità del comparto, aree tutte indicate nella planimetria di cui all'Allegato "B".

Il progetto con le specifiche sopra indicate è stato esaminato e approvato dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del 19 ottobre 2004 e pertanto il convenuto Arch. Antonino Bo-va dà atto che il progetto stesso sarà oggetto di rilascio di concessione edilizia ai fini della realizzazione dei lavori previsti.

Il Concessionario si obbliga a rilasciare, entro 20 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, idonea polizza assicurativa a garanzia delle opere di urbanizzazione di importo pari ad Euro 995.616,36 (novecentonovantacinquemila-seicentosedici Euro e trentasei centesimi).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà negli stralci funzionali correlati all'edificazione dei lotti edilizi così come previsto al successivo art.4.

In tal modo gli alloggi in essi realizzati saranno resi agibili.

Dopo il completamento delle opere, il concessionario avrà esaurito il proprio compito per gli interventi in oggetto e le opere, previo positivo collaudo, verranno acquisite dal Comune di Santa Croce sull'Arno in qualunque momento ne faccia richiesta.

Congiuntamente al trasferimento al Comune stesso delle opere

suddette, il concessionario si impegna a cedere al Comune le relative aree a titolo gratuito.

Fino alla data di presa in consegna delle opere da parte del Comune, il concessionario rimane responsabile della loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, nonché per l'opera di terzi (mediante appalto, subappalto o cottimo), troveranno applicazione le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso.

Le fidejussioni saranno svincolate proporzionalmente per stati di avanzamento su istanza del concessionario. La residua fidejussione, che non potrà in ogni caso ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale, sarà svincolata a seguito dell'avvenuto formale collaudo, delle opere stesse.

Il Comune curerà, durante l'esecuzione, l'alta sorveglianza dei lavori ed il controllo degli stessi per mezzo di tecnici del Settore Lavori Pubblici.

In caso di inadempienza, il Comune interverrà sostituendosi al concessionario nell'esecuzione delle opere concordate, addebitandone le spese al concessionario stesso e riservandosi la rivalsa sulla garanzia finanziaria.

Ad esecuzione dei lavori avvenuta, la Direzione Lavori rilascerà specifica certificazione attestante la regolarità dell'esecuzione stessa, ovvero verranno predisposti, da parte del Settore LL.PP., entro il termine di mesi sei dalla data di ultimazione lavori, gli atti relativi alle operazioni di collaudo dei lavori stessi, il cui onere resta a carico del soggetto concessionario.

La manutenzione delle suddette opere, che restano di proprietà comunale, sarà assunta dal Comune senza che nulla sia dovuto al concessionario ad alcun titolo.

L'assunzione della manutenzione delle opere da parte del Comune avverrà a conclusione del collaudo delle stesse, da effettuarsi a cura e spese del concessionario stesso entro 180 giorni dal loro completamento.

Articolo 4

(Termine di inizio e ultimazione dei lavori)

I progetti inerenti i n.7 fabbricati destinati a edilizia residenziale saranno oggetto di n.4 separate richieste di concessione edilizie secondo il numero dei lotti indicati nel Piano Esecutivo di Intervento (PEI).

Il progetto edilizio ricompreso nel lotto n.1 relativo alla realizzazione di n.36 alloggi destinati all'assegnazione in locazione ai sensi dell'art.2, comma 3 legge n.431/1998, dovrà essere presentato entro 90 giorni dalla data di pubblicazione dell'eventuale concessione del finanziamento dell'intervento in argomento.

Il Comune e il concessionario s'impegnano entro il 31.3.2005 a verificare lo stato di attuazione del programma oggetto della

presente convenzione con particolare riferimento all'ottenimento dei finanziamenti previsti per gli alloggi destinati alla locazione di cui al comma precedente e, se del caso, a stipulare un atto aggiuntivo con cui convenire le eventuali modifiche da apportare all'intervento previsto nel lotto 1.

Gli altri progetti edilizi compresi nei lotti n. 2, 3 e 4 e destinati alla realizzazione di alloggi da assegnare in proprietà potranno essere presentati successivamente e comunque non oltre 18 mesi dalla stipula della presente convenzione e i relativi inizi lavori dovranno avvenire con i tempi previsti nelle rispettive concessioni edilizie.

Articolo 5

(Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e controlli da parte del Comune)

Le costruzioni previste nell'area oggetto della presente Convenzione dovranno essere realizzate nel rispetto del progetto approvato con la concessione edilizia e sue successive varianti regolarmente autorizzate.

Tutti gli alloggi dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto:

- a) delle caratteristiche tipologiche, costruttive, merceologiche e di finitura previste dalla legge n. 457/1978 e dalle norme statali e regionali di attuazione degli interventi di edilizia convenzionata/agevolata e da quanto previsto dall'allegato A alla delibera del Consiglio Regionale n. 173 dell'8.10.2003 con riferimento al punto 3 - Quantità degli interventi e termini per la progettazione;
- b) del capitolato descrittivo delle opere, materiali e particolari costruttivi, che trovasi allegato nella citata deliberazione dell'8.10.2003 n. 173 e che deve intendersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione;
- c) della normativa urbanistica, edilizia e sanitaria vigente nel Comune di Santa Croce sull'Arno.

Il concessionario, inoltre, impegna sé ed i propri aventi causa a consentire l'accesso al cantiere in qualsiasi momento ad agenti e tecnici comunali.

Eventuali provvedimenti del Comune dovranno essere assunti entro 20 giorni dalla verifica; trascorso tale termine la verifica si intenderà effettuata senza rilievi.

Il concessionario potrà richiedere l'effettuazione delle verifiche e la relativa certificazione di assenza dei rilievi.

Qualora nel corso delle verifiche venissero rilevati vizi o irregolarità di esecuzione delle opere o difformità delle stesse dalle previsioni della presente convenzione, il Comune, previa contestazione al concessionario dei fatti riscontrati e dopo aver fissato un congruo termine per provvedere alla eliminazione delle irregolarità, si riserva di adottare nei confronti del concessionario stesso i provvedimenti previsti nella presente convenzione.

allegato n° B alla raccolta
N. 13 del 1981 Allegato "8"



Agli effetti del presente atto le verifiche comunali, anche se eseguite nel modo predetto, non liberano il concessionario ed il direttore dei lavori dalle garanzie e responsabilità previste dagli articoli 1490 e seguenti e 1969 del Codice Civile e da ogni altra norma di legge.

Articolo 6

(Requisiti degli utenti)

I requisiti degli acquirenti degli alloggi sono quelli previsti dalle leggi vigenti con le seguenti priorità:

- a) residenti e/o non residenti che prestano l'attività lavorativa nel Comune di Santa Croce sull'Arno e che non siano proprietari nel Comune di un alloggio adeguato;
- b) residenti e/o non residenti che prestano l'attività lavorativa nei Comuni confinanti con il Comune di Santa Croce sull'Arno all'interno del cosiddetto "comprensorio del cuoio" e che non siano proprietari nel Comune di Santa Croce sull'Arno di un alloggio adeguato;
- c) tutti gli altri che ne facciano richiesta.

La gestione delle priorità avverrà nel seguente modo: per i primi sei mesi gli alloggi potranno essere ceduti solo a soggetti di cui al punto a); nei successivi sei mesi a soggetti di cui ai punti a) e b); successivamente a tutti i soggetti sopra indicati.

E' fatto obbligo di una adeguata pubblicità.

Articolo 7

(Requisiti degli assegnatari in locazione degli alloggi)

Gli assegnatari in locazione ai sensi dell'art.2, comma 3 della legge 431/1998 di alloggi aventi contributo pubblico devono possedere, alla data di stipula dei contratti di locazione i seguenti requisiti:

- a) avere un reddito familiare non superiore a quello della fascia di reddito più elevata prevista dalla deliberazione CIPE del 30.7.1991 per l'accesso ai contributi di edilizia agevolata, incrementato fino ad un massimo del 50% (Euro 38.734,27);
- b) essere residente o esercitare l'attività lavorativa esclusiva o prevalente nell'ambito dei comuni del L.O.D.E. della Provincia di Pisa;
- c) essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale per l'accesso agli alloggi di edilizia agevolata, così come previsti dalla citata L.R. 10.5.1986, n.10, art.4 e successive modifiche e integrazioni.

In ogni caso gli interventi devono essere destinati prioritariamente alle seguenti categorie deboli:

- nuclei familiari soggetti a procedura di sfratto;
- nuclei familiari socialmente deboli quali anziani, giovani coppie;
- lavoratori in mobilità ed extracomunitari con lavoro stabile.

I requisiti del presente articolo sono determinati sulla base delle deliberazioni della Regione Toscana n.440/2003 e delle

determinazioni della L.O.D.E. Pisana e si intendono aggiornati automaticamente in conseguenza di atti modificativi della Regione Toscana e della L.O.D.E. Pisana.

Articolo 8

(Criteri per l'assegnazione degli alloggi destinati alla locazione)

Gli assegnatari degli alloggi da destinare alla locazione ai sensi dell'art.2, comma 3 della legge 431/1998 saranno individuati, in prima istanza, dal Comune e/o, previa delega da parte del Comune, dalla società delegata dal Comune medesimo. Tale prerogativa deve essere comunicata al concessionario entro tre mesi dall'inizio lavori.

In questo caso l'elenco degli assegnatari degli alloggi in locazione dovrà essere comunicato al Concessionario entro quattro mesi prima della fine dei lavori.

A tal fine, per permettere al Comune o alla società eventualmente delegata di assegnare i predetti alloggi il più possibilmente in conformità alle esigenze del nucleo familiare degli assegnatari di tali alloggi, il concessionario si impegna a comunicare al soggetto incaricato, entro tre mesi dall'inizio dei lavori dell'intervento oggetto della presente convenzione, l'esatta ubicazione degli alloggi da locare corredate di tutte le informazioni utili allo scopo ivi compreso il calcolo della superficie complessiva di tali alloggi e del canone annuo iniziale di locazione calcolato ai sensi dell'art.2, comma 3 della legge 431/1998 e successive modificazioni e integrazioni.

In caso di mancata comunicazione da parte del Comune di Santa Croce sull'Arno e della società delegata, nei termini sopra indicati, dei nominativi dei soggetti cui affittare gli alloggi di cui al comma 1, il concessionario potrà assegnarli in locazione direttamente.

Articolo 9

(Canone di locazione)

Il canone iniziale di locazione degli alloggi di nuova costruzione non dovrà essere superiore, per metro quadro di superficie complessiva, al 75% del canone concertato ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 431/1998 relativamente al territorio del Comune di Santa Croce sull'Arno.

Tale canone potrà essere aggiornato, anno per anno, di una percentuale pari al 75% dell'aumento del costo della vita su base annua accertato dall'ISTAT.

Articolo 10

(Obblighi del concessionario)

Relativamente agli alloggi da destinare alla locazione ai sensi dell'art.2, comma 3 della legge 431/1998 e beneficiari dei contributi pubblici, il concessionario delle aree oggetto della presente convenzione si impegna a:

- 1) realizzare o destinare permanentemente alla locazione i n.36 alloggi individuati a tale scopo nella presente conven-

zione e comunque tutti quelli oggetto di ottenimento di finanziamento da parte della Regione Toscana fermo restando quanto stabilito dal precedente articolo 4 comma 3.

2) rispettare tutte le prescrizioni tecniche, giuridiche, economiche, amministrative e di qualsiasi altro genere previsto dal Decreto Ministeriale del 27.12.2001, dalla delibera del Consiglio Regionale n.173 dell'8.10.2003, dalla normativa regionale e nazionale che disciplina gli interventi di edilizia convenzionata-agevolata, le prescrizioni previste dal Bando Comunale del 4.7.2003;

3) locare i predetti alloggi a cittadini aventi i requisiti previsti allo scopo nella presente convenzione;

4) comunicare al Comune, entro il termine di fine lavori, la bozza di contratto di locazione che, anche dopo essere vistato dal Comune stesso in quanto conforme alle disposizioni di legge, alle disposizioni del Comune e a quelle del Bando del Comune di Santa Croce sull'Arno, costituirà il modello base per la stipula dei contratti con i singoli conduttori;

5) comunicare al Comune il valore del costo di locazione così come indicato all'art.9;

6) a costituire a favore della Regione Toscana apposita fidejussione bancaria o polizza assicurativa stipulata con istituti abilitati, di importo pari all'intero contributo ottenuto;

7) presentare al Comune di Santa Croce sull'Arno le documentazioni e certificazioni comprovanti il rispetto di quanto stabilito da parte della Regione Toscana e/o dal Ministero competente al momento di approvazione del P.O.R.; tale documentazione sarà definita dalla Regione con successivo provvedimento;

8) nel caso intenda cedere gli alloggi oggetto di finanziamento pubblico a rispettare tutto quanto previsto ai successivi articoli 11 e 12.

Articolo 11

(Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi sarà determinato con apposita deliberazione della Giunta Comunale sulla base dei costi dell'intervento oltre ad un margine del 15% previa presentazione del relativo prospetto da parte del concessionario.

Per il calcolo della revisione prezzi si applicherà il seguente coefficiente moltiplicativo: Prezzo finale = Prezzo Iniziale x (1 + 0.50 x ((If-Ii): Ii)), dove "If" sta per indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori e "Ii" rappresenta lo stesso indice alla data effettiva di inizio dei lavori.

All'atto di cessione degli alloggi successiva alla prima, il prezzo di vendita dovrà essere determinato fra comune e venditore assumendo come prezzo base quello risultante dalla prima cessione e applicando a tale prezzo un coefficiente di rivalu-

tazione pari all'incremento dell'indice ISTAT dei costi di costruzione relativamente al periodo intercorso dal rilascio del certificato di abitabilità.

Sul prezzo come sopra determinato sarà applicata una percentuale di deprezzamento determinata come segue in base all'età dell'edificio:

- da 0 a 5 anni 0%
- da 5 a 10 anni 5%
- da 10 a 20 anni 10%
- da 20 a 30 anni 20%
- da oltre 30 anni 30%

L'anno indicato come zero è quello in cui viene rilasciato il certificato di abitabilità.

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale si determina in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario, purché debitamente documentate.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.20 della legge 17.2.1992, n.179 e successive modificazioni.

Qualora gli assegnatari richiedano elementi di finitura di qualità superiore (rispetto al livello qualitativo fissato per l'edilizia agevolata - convenzionata) o particolari caratteristiche tipologiche e/o costruttive, potranno essere riconosciuti dal Comune incrementi e/o maggiorazioni del prezzo di cessione rispetto a quello stabilito con le modalità di cui al precedente comma.

Articolo 12

(Cessione degli alloggi)

La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi destinati alla locazione e che fruiscono dei finanziamenti pubblici, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione.

La cessione degli alloggi da destinare alla locazione permanente deve riguardare, in ogni caso, almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto.

Tali alloggi possono essere ceduti ad un costo massimo non superiore al valore convenzionale riconosciuto dalla Regione Toscana in sede di determinazione del contributo pubblico incrementato del 10% nonché di una percentuale pari al 75% dell'aumento del costo della vita in base ai parametri ISTAT intercorrenti tra il momento della vendita degli alloggi e quello di fine lavori degli interventi in oggetto.

Tale valore sarà decurtato del contributo in conto capitale ottenuto dalla Regione per la realizzazione degli alloggi oggetto di cessione.

In caso che il concessionario intenda cedere gli alloggi nel rispetto di quanto previsto al comma 1 del presente articolo dovrà comunicarlo con lettera raccomandata da inviare al Comu-

ne di Santa Croce sull'Arno.

Al Comune di Santa Croce sull'Arno o società delegata è riconosciuto dal concessionario il diritto di prelazione per l'acquisto degli alloggi posti in vendita.

Il Comune di Santa Croce sull'Arno o la società eventualmente delegata potrà far valere il proprio diritto di opzione comunicando al concessionario la propria disponibilità all'acquisto degli alloggi posti in vendita entro 90 giorni dalla comunicazione del concessionario di cui al comma precedente.

Articolo 13

(Agevolazioni del Comune)

Il Comune di Santa Croce sull'Arno, nell'intento di agevolare la realizzazione di alloggi da destinare in locazione a categorie sociali deboli a canoni ridotti rispetto a quelli previsti dalla legge 431/1998, si impegna ad abbattere, per tutti gli alloggi destinati permanentemente alla locazione a canone concertato, il 50% dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.).

Articolo 14

(Risoluzione della convenzione)

Premesso che la presente convenzione è sospensivamente condizionata all'acquisto delle aree in capo al concessionario entro il termine di cui all'art.2, si avrà risoluzione automatica della stessa convenzione nei seguenti casi:

- a) inosservanza del comma 5 dell'articolo 3 relativo alle garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
 - b) inosservanza dei termini di inizio o ultimazione dei lavori comunque motivatamente prorogati dal Comune;
 - c) inosservanza del divieto di cedere a terzi, salvo previa autorizzazione del Comune, l'area inedificata o soltanto parzialmente edificata;
 - d) cessione a terzi degli alloggi costruiti, prima che siano state eseguite o dichiarate idonee le opere di urbanizzazione prescritte a carico del concessionario o prima della presentazione ai competenti uffici delle attestazioni di abitabilità.
- Verificandosi la risoluzione automatica della convenzione come sopra previsto, il terreno dovrà essere ceduto dal concessionario al Comune, ad un prezzo pari al 90% di quello stabilito all'art.2.

Le opere che fossero state realizzate dal concessionario verranno indennizzate dal Comune al momento in cui si farà luogo alla cessione dell'area a favore di un terzo, sulla base di una stima peritale da eseguirsi da parte di tre periti designati uno dal Comune, uno dal concessionario e uno dall'acquirente subentrante.

L'indennità come sopra determinata verrà diminuita delle spese, delle tasse, degli eventuali danni, nonché del 10% a titolo di penale.

Gli atti comunque compiuti dal concessionario nei casi speci-

ficati alle lettere c) e d) saranno nulli di pieno diritto. La risoluzione è dichiarata dal Consiglio Comunale previa diffida, e l'atto deliberativo, da trascriversi a cura e a spese del Comune, deve essere notificato nelle forme di rito al concessionario e agli eventuali interessati.

Il Comune, anche nel caso di devoluzione parziale, è tenuto a destinare ed utilizzare tali beni nei modi indicati nell'art.35 della legge 22.10.1971, n.865, e nella presente convenzione.

Al proprietario che subisce la devoluzione spetta un indennizzo pari al valore dell'alloggio calcolato in base ai criteri fissati dalle disposizioni di legge in materia.

Articolo 15

(Varie e fiscali)

Coloro che hanno ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito non possono ottenere altro alloggio in proprietà dalle Amministrazioni o dagli Enti indicati nella legge 22 ottobre 1971, n.865 o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato o di altri Enti pubblici.

Nel caso di procedura esecutiva sull'immobile, lo stesso potrà essere aggiudicato a soggetto avente i requisiti di cui alla presente convenzione.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura del concessionario.

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico del concessionario, che chiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla legge 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le controversie che dovessero insorgere nell'applicazione ed interpretazione della presente convenzione sono di competenza del Tribunale di Pisa ad eccezione delle controversie che hanno ad oggetto questioni strettamente tecniche per le quali si ricorrerà ad un collegio arbitrale, fatte salve diverse ed inderogabili disposizioni di legge.

Tali controversie verranno risolte da un Collegio Arbitrale, che sarà composto da tre arbitri, nominati uno dal Comune, uno dal concessionario e uno dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa.

Richiesto ho ricevuto quest'atto dattiloscritto e completato di mia mano su pagine ventisette e fin qui della ventottesima di sette fogli oltre gli allegati, atto che ho letto alle parti che l'approvano.

[Redacted signature block]

= COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO =

- Provincia di Pisa -

ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART.
35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865, ROGITO NOTAIO RUTA DEL
25.10.2004 REP. 107737, RELATIVA AGLI INTERVENTI DI
EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA PREVISTI NEL
COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO, COMPARTO B1A DEL
PEEP LOCALITA' CAPOLUOGO.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno otto del mese di
Settembre in Santa Croce Sull'Arno, nella residenza
municipale.

Innanzi a me [REDACTED], Segretario Generale del Comune
suddetto, senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti, tra loro d'accordo
e con il mio consenso espressamente rinunziato, sono presenti i Signori:

[REDACTED] architetto e dirigente
comunale, domiciliato per la qualifica in Santa Croce sull'Arno, il quale
interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente
del Settore Uso e Assetto del Territorio del Comune di Santa Croce sull'Arno
e, come tale, in rappresentanza dello stesso COMUNE DI SANTA CROCE
SULL'ARNO, con sede in Santa Croce sull'Arno, piazza del Popolo n. 8,
codice fiscale n. 00311960504, al presente atto espressamente autorizzato
con deliberazione della Giunta Comunale n. 176 del 12 luglio 2007,
esecutiva, che si unisce in copia quale allegato di lettera "A";

Registrato a S. Miniato il

25.02.2008

al N.° 10 Serie 1

Esatto L. 173.005

Per copia conforme all'originale
del 1°00 settembre 2008
il Segretario Comunale



[REDACTED] domiciliato
per la carica presso la società oltre citata, il quale interviene al presente atto
nella sua qualità di legale rappresentante del [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] registrata ad Empoli il

[REDACTED] conservata in atti;

PREMESSO CHE

- il Comune di Santa Croce sull'Arno dispone di Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla legge n. 167/62 e successive modificazioni, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 27.10.1998 e successivamente modificato con n. 2 varianti approvate rispettivamente con deliberazioni consiliari n. 39 del 29.05.2003 e n. 42 del 13.05.2004;

- con atto del [REDACTED] in data 25 ottobre 2004 rep. 107737 registrato a Empoli il 15.11.2004 al n. 101/400 serie I e trascritto a Pisa il 15.11.2004 al n. 22739 partic. 13870, è stata stipulata tra i soggetti in epigrafe una convenzione ex art. 35 Legge 22.10.1971, n.865 finalizzata alla realizzazione di un programma di edilizia convenzionata per circa n. 120 alloggi nel comparto denominato "B1a" del vigente PEEP del Comune di Santa Croce sull'Arno, località capoluogo;

- in tale convenzione è stato individuato all'interno del suddetto comparto B1a, avente superficie fondiaria di mq. 14.400 circa e potenzialità edificabile per circa n. 120 alloggi, il lotto 1 quale area destinata alla realizzazione di n.

36 alloggi in locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98, subordinatamente alla concessione di contributi pubblici di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 21.12.2001 denominato "20.000 abitazioni in affitto" e al relativo bando regionale approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 440 del 12.05.2003;

- all'articolo 4 della suddetta convenzione è stato stabilito, altresì, che il Comune e il concessionario dell'area [REDACTED] si sarebbero impegnati entro il 31.03.2005 a verificare lo stato di attuazione del programma oggetto della convenzione stessa, soprattutto in caso di mancata concessione dei contributi pubblici sopra indicati, come in effetti si è verificato in seguito;

- nell'ambito del successivo Avviso Pubblico predisposto dalla Regione Toscana sulla base del Decreto Dirigenziale n. 94 del 24.01.2005 relativo all'assegnazione di contributi destinati alla realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione, il Comune di Santa Croce sull'Arno, unitamente al Comune di Castelfranco di Sotto, ha richiesto il finanziamento per la costruzione di complessivi n. 40 alloggi di edilizia residenziale agevolata destinati alla locazione permanente, di cui n. 20 alloggi nel medesimo comparto B1a del PEEP di Santa Croce sull'Arno e n. 20 alloggi nel PEEP di Castelfranco di Sotto, nonché per la realizzazione di due adiacenti aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici collettivi presentando una proposta di Programma Integrato di Intervento da attuarsi mediante [REDACTED]

██████████ soggetti determinatesi tramite una procedura di evidenza pubblica la cui graduatoria è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale di Castelfranco di Sotto n. 137 del 9.12.2005 e con deliberazione della Giunta Comunale di Santa Croce sull'Arno n. 324 del 13.12.2005;

- con deliberazioni del Consiglio Comunale di Castelfranco di Sotto, nominato Comune capofila, n. 93 del 12.12.2005 e del Consiglio Comunale di Santa Croce sull'Arno n. 87 del 13.12.2005, è stato approvato il suddetto Programma Integrato di Intervento con attuazione degli interventi previsti mediante l'impiego di risorse private e pubbliche nonché con il contributo regionale richiesto;

- la Regione Toscana, previa localizzazione del L.O.D.E. di Pisa, ha concesso i contributi richiesti per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento con Decreto Dirigenziale n. 16 del 17.10.2005;

- in particolare il contributo regionale concesso ammonta complessivamente a Euro 1.956.617,00 dei quali Euro 1.556.617,00 per due interventi di edilizia agevolata in locazione permanente, uno di n. 20 alloggi nel comparto B1a del PEEP di Santa Croce sull'Arno e uno di n. 20 alloggi nel PEEP di Castelfranco di Sotto, e Euro 400.000,00 per due interventi di attrezzature e spazi pubblici e collettivi, uno di Euro 200.000,00 a Santa Croce sull'Arno e uno di Euro 200.000,00 a Castelfranco di Sotto;

- le parti, pertanto, venutesi a modificare alcune delle condizioni previste nella citata convenzione del 25.10.2004, ai sensi di quanto disposto nell'art. 4 della convenzione stessa intendono integrare e rettificare quanto pattuito

aggiornando i contenuti e le obbligazioni relative all'intervento di edilizia agevolata e convenzionata da destinare alla locazione permanente e alla contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione e di spazi e attrezzature collettive;

Tutto ciò premesso, tra le parti,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Oggetto della convenzione integrativa per la realizzazione di alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente

██████████, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in gestione associata tra il Comune di Santa Croce sull'Arno e di Castelfranco di Sotto di cui in premessa per il quale sono stati concessi contributi regionali ex D.D.R.T. n. 4114 del 25.07.2005, si impegna alla realizzazione di n. 20 alloggi di edilizia residenziale agevolata in locazione permanente all'interno del lotto 1a del comparto B1a del PEEP di Santa Croce sull'Arno già assegnato in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35 legge 865/71, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13.05.2004 e successivamente ceduto con atto Notaio Ruta di Fucecchio in data 25.10.2004 rep. n. 107737.

Il contributo regionale assegnato in conto capitale nella misura del 45% del costo complessivo ammissibile degli alloggi, ammonta a Euro 778.308,50 pari alla metà di quello concesso per la parte abitativa dell'intero Programma

Per copia dell'atto integrativo
per il Comune di Santa Croce
il Segretario Comunale

Integrato di Intervento.

Art. 3 – Alloggi di edilizia convenzionata non fruanti di contributi pubblici

██████████ si impegna alla realizzazione di ulteriori n. 6 alloggi di edilizia residenziale convenzionata da destinare alla locazione permanente all'interno del suddetto comparto B1a del PEEP.

Gli ulteriori alloggi di edilizia residenziale convenzionata da destinare alla cessione in proprietà devono essere realizzati nel rispetto della volumetria massima ammessa nel comparto B1a pari a mc. 35.470.

Art. 4 – Qualità degli interventi edilizi e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione

La qualità degli interventi di edilizia agevolata in locazione permanente da realizzare nel lotto 1a del comparto B1a del PEEP dovrà essere documentata dal ██████████ in ordine ai seguenti elementi:

a) durabilità – l'uso di materiali che assicurino il mantenimento nel tempo delle proprie caratteristiche, sia funzionali che formali, da esplicitarsi in una apposita relazione sui materiali utilizzati a livello strutturale, di completamento e di finitura, descrittiva delle caratteristiche in relazione alle modalità di utilizzo;

b) manutenibilità – la dotazione di ogni intervento di un apposito "libretto d'uso", descrittivo delle componenti costitutive con particolare riferimento ai materiali utilizzati e agli impianti, e comprensivo di un piano di interventi manutentivi programmati nel tempo;

c) sostenibilità ambientale.

L'intervento stesso, da realizzare a seguito dello stanziamento dei contributi regionali di cui al Decreto Dirigenziale 25.07.2005 n. 4114, deve essere conforme alle norme tecniche e tipologiche di cui all'art. 16, ultimo comma, e all'art. 43 della Legge 457/78, alle norme tecniche regionali per l'edilizia agevolata di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 387 del 27.12.1991, nonché ai livelli di qualità minimi di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 328/96.

Nella progettazione e nella realizzazione dei lavori devono essere rispettate le normative vigenti in materia di sicurezza e salute dei lavoratori nei cantieri edili, pena la revoca del contributo regionale.

Art. 5 – Termini assegnati per l'attuazione degli interventi

Il termine ultimo per l'inizio dei lavori relativi agli interventi fruanti del contributo regionale è fissato in 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT del provvedimento regionale di impegno di spesa, pena l'automatica decadenza dello stesso.

Il termine per l'ultimazione dei loro lavori è fissato in 24 (ventiquattro) mesi a far data dall'effettivo 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 presente articolo sostituisce integralmente il comma 2 dell'art. 4 della convenzione originaria del 25.10.2004.

Art. 6 – Requisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione

I requisiti generali e specifici dei soggetti assegnatari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione che verranno realizzati a seguito dello stanziamento dei contributi regionali di cui al Decreto Dirigenziale 25.07.2005 n. 4114 sono quelli individuati dall'avviso pubblico e di seguito specificati:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure di altro Stato purché siano nelle condizioni stabilite dall'art. 40, comma 6, del D.Lgs. 25 luglio 1998, n. 286, "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero";
- b) avere la propria residenza anagrafica o svolgere la propria attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nell'ambito dei Comuni del Comprensorio del Cuoio, vale a dire nei Comuni di Santa Croce sull'Arno, Castelfranco di Sotto, Santa Maria a Monte, Montopoli in Val d'Arno, San Miniato e Fucecchio;
- c) non essere titolari, nell'ambito territoriale dei Comuni del Comprensorio del Cuoio, di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; l'adeguatezza dell'alloggio è determinata in applicazione dei parametri di cui alla lettera c) della Tabella A allegata alla legge regionale n. 96/96 e successive modificazioni e integrazioni; per gli alloggi destinati alla locazione/assegnazione in

f) a pena di esclusione, tutti i previsti requisiti generali e specifici devono essere posseduti: per gli alloggi destinati alla locazione/assegnazione in godimento, al momento della stipula del relativo contratto; per gli alloggi destinati alla vendita/assegnazione in proprietà, al momento della concessione, dell'assegnazione o della stipula dell'atto preliminare d'acquisto debitamente registrato;

g) i requisiti di cui alle lettere c) e d), devono essere posseduti: per l'intera durata del contratto di locazione/assegnazione in godimento dell'alloggio, pena la rescissione dello stesso; dal termine fissato dal bando comunale per la presentazione delle proposte di partecipazione al Programma Integrato di Intervento fino al momento della stipula del rogito notarile, pena l'esclusione dal beneficio;

h) il rinnovo del contratto di locazione/assegnazione/in godimento degli alloggi fruanti del contributo regionale è subordinato al verificato mantenimento dei requisiti di cui al presente articolo. In caso di inosservanza o irregolarità si applicano le sanzioni stabilite in proposito dal Comune;

i) sono in ogni caso esclusi coloro che abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi costruiti con il concorso o il contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti pubblici, nonché con i mutui di cui alla legge n. 715/50, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza

dar luogo a risarcimento del danno. Per gli alloggi destinati alla locazione/assegnazione in godimento, l'assegnazione in uso o in abitazione non è motivo di esclusione purché la stessa sia formalmente risolta al momento della stipula del contratto;

l) gli alloggi destinati alla vendita/assegnazione in proprietà sono soggetti alla disciplina di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 666 del 7 luglio 2003. In ogni caso, pena la decadenza del contributo, i relativi contratti devono essere stipulati non oltre 2 (due) anni dalla data di ultimazione dei lavori attestata dal Comune.

Gli alloggi destinati alla locazione sono prioritariamente destinati alle seguenti categorie:

- nuclei familiari che si trovino nelle condizioni di cui all'art. 36 L.R. 96/96 (superamento limite reddituale per la permanenza nell'ERP, attuali € 23.826,25 – delibera G.R. n. 749/05);

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, escluse le cause di morosità.

In particolare si specifica che:

a) per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente *more uxorio*, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio due anni prima della data di stipula del contratto di locazione/assegnazione in godimento o di

concessione, assegnazione o stipula dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio, e sia dimostrata nelle forme di legge;

b) sono equiparate al nucleo familiare, le situazioni di convivenza finalizzate alla reciproca assistenza morale e materiale, che siano instaurate e durino stabilmente da almeno due anni alla data di stipula del contratto di locazione/assegnazione in godimento o di concessione, assegnazione o stipula dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio e siano dichiarate in forma pubblica con atto di notorietà da parte del richiedente e dei conviventi;

c) nel caso di figli conviventi coniugati ovvero di nuovi nuclei familiari o situazioni equiparate che intendono concorrere autonomamente alla fruizione dei benefici, l'accertamento dei requisiti soggettivi si valuta sempre in forma cumulativa ma prescindendo dai nuclei familiari di appartenenza. I nuovi nuclei devono risultare formalmente costituiti ovvero dimostrati nelle forme di legge entro e non oltre i sei mesi successivi alla data di stipula del contratto e assumere la residenza nell'alloggio;

d) per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti il nucleo stesso, al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari e al lordo delle imposte e della deduzione per assicurare la progressività dell'imposizione di cui all'art. 11 del D.P.R. n. 917/1986 e successive modificazioni. Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensione, sussidi a qualsiasi titolo percepiti, compresi quelli esentasse. Il reddito di riferimento è quello relativo all'ultima dichiarazione fiscale, fatta salva, per gli alloggi

destinati alla locazione/assegnazione in godimento, la facoltà del Comune di assumere come base di riferimento i redditi dell'anno di stipula del contratto.

Il presente articolo sostituisce integralmente l'art. 7 della convenzione originaria del 25.10.2004.

Art. 7 - Determinazione del canone di locazione degli alloggi fruanti di contributo pubblico

Il canone di locazione degli alloggi fruanti di contributo pubblico da realizzare non può essere superiore al 75% del canone concertato di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431 ovvero, in assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, di quello risultante, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo di più prossima dimensione demografica.

Il presente articolo sostituisce integralmente l'art. 9 della convenzione originaria del 25.10.2004.

Art. 8 - Locazione degli alloggi fruanti di contributo pubblico

La stipula dei relativi contratti di locazione degli alloggi fruanti di contributo pubblico ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, pena la decadenza del contributo per gli alloggi non affittati, deve avvenire entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori ed è obbligatoriamente subordinata all'avvenuto collaudo dell'intervento e all'attestazione, secondo le normative vigenti, di abitabilità degli alloggi.

In caso di inadempienze e/o irregolarità il Comune applicherà al soggetto attuatore una penale da un minimo di Euro 1.000,00 a un massimo di Euro 20.000,00 in relazione alla loro consistenza e gravità.

Gli alloggi devono essere occupati in modo continuativo dal locatario e dal proprio nucleo familiare entro 30 giorni dalla data di consegna risultante da apposito verbale.

Gli alloggi che si rendessero disponibili per recesso del conduttore o cessazione del contratto devono essere locati entro i successivi 60 giorni.

Decorso tale termine, il Comune provvede ad indicare all'operatore i soggetti interessati.

Con successivo atto deliberativo della Giunta Comunale il Comune determinerà i contenuti obbligatori da riportare nei contratti di locazione con riferimento specifico ai casi di inadempienza, subentro, recesso del locatore, revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti regionali di cui al citato D.D.R.T. 4114/05, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione.

In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione.

In ogni caso, la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto.

Il presente articolo sostituisce integralmente gli artt. 10 e 12 della convenzione originaria del 25.10.2004.

Art. 9 – Opere di urbanizzazione e spazi pubblici attrezzati per attività di interesse collettivo

██████████ si impegna nei confronti del Comune di Santa Croce sull'Arno alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il completamento del comparto B1a del PEEP, come indicato all'art. 3 della convenzione originaria del 25.10.2004 e secondo il progetto esecutivo approvato con concessione edilizia n. 2755 del 25.10.2004 e successiva variante approvata con permesso di costruire n. 11/07 del 2.03.2007, nonché dell'area destinata a spazio pubblico attrezzato per attività di interesse collettivo posta in via Amendola all'interno del PEEP stesso e dell'ambito del suddetto Programma Integrato di Intervento, secondo il progetto definitivo redatto dall'Ufficio tecnico comunale e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 12.07.2007.

In particolare il costo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il comparto B1a ammonta a Euro 715.616,36 mentre il costo dello spazio pubblico attrezzato al netto del contributo regionale ammonta a 280.000,00, per un totale di Euro 995.616,36 da scomputarsi complessivamente dagli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune per il rilascio dei relativi permessi di costruire nel comparto B1a del PEEP stesso.

Il Comune dà atto che ██████████ ha già rilasciato al riguardo idonea polizza assicurativa di Euro 995.616,36 con la compagnia assicurativa Zurich International Italia S.p.a. Agenzia di Prato, polizza n. 636Ro721 del 27.10.2004, a garanzia della corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le parti danno atto che l'intervento relativo alla realizzazione dell'area pubblica attrezzata in via Amendola, avente una superficie di mq. 10.000 circa e aggiuntiva rispetto alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla normativa vigente, è finalizzato ad elevare la vivibilità dell'ambito insediativo del Programma Integrato di Intervento e a promuovere più elevati livelli di partecipazione e coesione sociale.

Con il presente atto il Comune di Santa Croce sull'Arno concede al [REDACTED] l'autorizzazione alla realizzazione diretta a propria cura e spese della suddetta opera pubblica.

Art. 10 – Validità della convenzione originaria del 25.10.2004 rep. 107737

Per quanto non espressamente modificato dal presente atto integrativo, valgono le disposizioni contenute nella convenzione stipulata tra le parti per atto [REDACTED] data 25.10.2004 rep. n. 107737 registrato a Empoli il 15.11.2004 al n. 101/400 serie I e trascritto a Pisa il 15.11.2004 al n. 22739 partic. 13870.

Art. 11 – Spese

Il presente atto integrativo dovrà essere registrato e trascritto a cura del concessionario [REDACTED]

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del concessionario [REDACTED] il quale chiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

[REDACTED]

Per [REDACTED]
per [REDACTED]

IL SEGRETARIO COMUNALE

[REDACTED]



MODIFICHE ALL'ATTO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA G.M. 176 DEL 12.07.2007 E STIPULATO IN DATA 8.02.2008 AGGIUNTIVO ALLA CONVENZIONE STIPULATA AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865, ROGITO NOTAIO RUTA DEL 25.10.2004 REP. 107737, RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA PREVISTI NEL COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO, COMPARTO B1A DEL PEEP LOCALITA' CAPOLUOGO

REP. N. 10047

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto il giorno sedici del mese di ottobre in Santa Croce sull'Arno nel Palazzo Municipale, innanzi a me [REDACTED]

[REDACTED], Segretario generale del Comune di Santa Croce sull'Arno, senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti, tra loro d'accordo e con il mio consenso espressamente rinunciato, sono presenti:

[REDACTED] di-
rigente comunale, domiciliato per la qualifica in Santa Croce sull'Arno, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Uso e Assetto del Territorio del Comune di Santa Croce sull'Arno e, come tale, in rappresentanza dello stesso COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO, con sede in Santa Croce sull'Arno, piazza del Popolo n. 8, codice fiscale n. 00311960504, al presente atto espressamente autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n. 176 del 12 luglio 2007, dichiarata immediatamente eseguibile;

Per copia conforme all'originale
per l'atto amministrativo

[REDACTED]
domiciliato per la carica presso la società oltre citata, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] conservata

in atti;

PREMESSO CHE

- con atto del Notaio [REDACTED] in data 25 ottobre 2004 rep. 107737 è stata stipulata una convenzione ex art. 35 Legge n. 865 del 22.10.1971 tra i soggetti in epigrafe finalizzata alla realizzazione di un programma di edilizia convenzionata per circa n. 120 alloggi nel comparto denominato "B1a" del vigente Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) del Comune di Santa Croce sull'Arno, località capoluogo;
- nell'ambito del successivo Avviso Pubblico predisposto dalla Regione Toscana sulla base del Decreto Dirigenziale n. 94 del 24.01.2005 relativo all'assegnazione di contributi destinati alla realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni, il Comune di Santa Croce sull'Arno, unitamente al Comune di Castelfranco di Sotto, ha richiesto il finanziamento per la realizzazione di complessivi n. 40 alloggi destinati alla locazione permanente, di cui n. 20 alloggi nel Comparto B1a del PEEP del Comune di Santa Croce

- sull'Arno e n. 20 alloggi nel PEEP del Comune di Castelfranco di Sotto;
- a tal fine è stata presentata una proposta di Programma Integrato di Intervento predisposta dal [REDACTED] e del [REDACTED] scelta a seguito dell'espletamento di una procedura di evidenza pubblica la cui graduatoria è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale di Santa Croce sull'Arno n. 324 del 13.12.2005 e con deliberazione della Giunta Comunale di Castelfranco di Sotto n. 137 del 9.12.2005;
 - per quanto riguarda il Comune di Santa Croce, il programma prevede, oltre alla realizzazione dei 20 alloggi destinati alla locazione a canone agevolato all'interno del PEEP, anche la destinazione di ulteriore 6 alloggi, all'interno del lotto 3 del PEEP, all'affitto permanente (non ammessi a contributo regionale e quindi non agevolati) ed inoltre la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato per attività di interesse collettivo e parcheggio;
 - la Regione Toscana, previa localizzazione del L.O.D.E. di Pisa, ha concesso i contributi richiesti per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento con Decreto Dirigenziale n. 16 del 17.10.2005;
 - con atto aggiuntivo approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 176 del 12.07.2007 e stipulato in data 8.02.2008 (di qui innanzi detto anche semplicemente "atto aggiuntivo") si è provveduto a integrare e modificare quanto pattuito con la convenzione del 25.10.2004, aggiornandone i contenuti e le obbligazioni relative all'intervento edilizio da destinare alla locazione permanente agevolata

(20 alloggi), alla contestuale realizzazione dell'intervento edilizio da destinare alla locazione non agevolata (6 alloggi) e alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e di una parte (Lotto A) di spazio pubblico attrezzato.

PRESO ATTO CHE

- la realizzazione dello spazio pubblico attrezzato per attività di interesse collettivo e parcheggio posta in via Amendola comporta complessivamente una spesa di € 820.916,09;
- tra gli obblighi del soggetto attuatore stabiliti *nell'atto aggiuntivo* era prevista la realizzazione del solo lotto A) di tale intervento, mentre i restanti lotti (B e C), pur funzionali alla corretta realizzazione dell'opera, avrebbero dovuto essere realizzati successivamente a cura e spese dell'Amministrazione;
- l'Amministrazione, stante le normative in materia di bilancio degli enti locali e di "patto di stabilità" non è in grado di reperire ad oggi le risorse finanziarie necessarie per procedere alla realizzazione dei lotti B e C dell'opera in questione;
- il [REDACTED] si è reso disponibile a realizzare a propria cura e spese i suddetti lotti richiedendo però il venir meno del vincolo alla locazione permanente su sei alloggi del comparto PEEP non fruanti di contributo pubblico che non erano previsti nel programma originario ma che sono aggiuntivi rispetto ai 20 alloggi fruanti del contributo pubblico di cui al decreto 4114 del 2005 della Regione Toscana.
- la realizzazione dei lotti B e C dello spazio pubblico di interesse collettivo appare necessaria per dare la corretta funzionalità all'opera in

questione che diventa solo in tal modo completamente accessibile e fruibile dalla collettività;

- la previsione di ben 20 alloggi da destinare alla locazione permanente a canone controllato che saranno realizzati all'interno del PEEP in questione appaiono sufficienti nell'immediato a dare risposte adeguate all'emergenza abitativa, mentre il Comune può riservarsi di realizzare ulteriori alloggi da destinare alla locazione permanente, con risorse finanziarie da reperire nei prossimi esercizi;

- Pertanto, per quanto sopra esposto, il ricorso alla disponibilità del [REDACTED] costituisce fatto di indubbia convenienza per il Comune;

- Vista la delibera della Giunta Municipale n. 270 del 9.10.2008, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato lo schema di atto integrativo recante modifiche all'atto stipulato in data 8.02.2008 aggiuntivo alla convenzione rogito notaio Ruta del 25.10.2004 rep. 107737, relativa agli interventi di edilizia residenziale convenzionata previsti nel Comune di Santa Croce Sull'Arno, comparto B1a del PEEP località Capoluogo, allegata al presente atto sotto la lettera "A";

Tutto ciò premesso, tra le parti,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 Abrogazione dell'articolo 3 dell'atto aggiuntivo

L'articolo 3 dell'atto aggiuntivo approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 176 del 12.07.2007, stipulato in data 8.02.2008 rubricato "Alloggi di edilizia residenziale non fruanti di contributi pubblici destinati alla locazione permanente" è abrogato.

Resta fermo l'obbligo per il [redacted] di realizzare tutti gli alloggi previsti nel lotto 3 del comparto B1a del PEEP, e di cederli a soggetti aventi i requisiti soggettivi previsti nell'art. 6 e ai prezzi determinati sulla base dell'art. 11 della convenzione stipulata tra le parti per atto Notaio Ruta in Fucecchio in data 25.10.2004 rep. n. 107737.

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di richiedere [redacted] entro e non oltre il 30 aprile 2010, di destinare alla locazione permanente 6 alloggi, anche diversi da quelli sopra indicati, aventi comunque una superficie complessiva non inferiore a 336,64 mq. e una superficie convenzionale non inferiore a 310,62 mq.

In tal caso l'Amministrazione metterà a disposizione [redacted] un contributo a fondo perduto pari a € 350.000,00. Tale somma verrà corrisposta al [redacted] in due tranches: € 175.000,00 entro 30 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione da inviarsi tramite raccomandata AR; la restante somma pari a € 175.000,00 entro il 31 dicembre 2010.

Il [redacted] si obbliga a locare i 6 alloggi ai sensi della L. 431/1998 e con canoni quantificati sulla base dei Patti Territoriali applicabili al Comune di Santa Croce sull'Arno.

Art. 3 – Modifiche all'articolo 9 dell'atto aggiuntivo

L'articolo 9 dell'atto aggiuntivo approvato con deliberazione della G.M.

n. 176 del 12.07.2007, stipulato in data 8.02.2008 concernente "Opere di urbanizzazione e spazi pubblici attrezzati per attività di interesse collettivo" è così modificato:

"Art. 9 - Opere di urbanizzazione e spazi pubblici attrezzati per attività di interesse collettivo.

[REDACTED] si impegna nei confronti del Comune di Santa Croce sull'Arno alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti il completamento del comparto Bia del PEEP, come indicato all'art. 3 della convenzione originaria del 25.10.2004 e secondo il progetto approvato con la concessione edilizia 2755 del 25.10.2004 e successiva variante n. 11 del 2.03.2007, nonché alla realizzazione dello spazio pubblico attrezzato per attività di interesse collettivo posto in via Amendola nell'ambito del suddetto Programma Integrato di Intervento, secondo il progetto definitivo redatto dall'Ufficio tecnico comunale e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 12.07.2007, non solo per quanto attiene al lotto A ma anche per quanto attiene ai lotti B e C previsti nel progetto. In particolare il costo delle opere di urbanizzazione del comparto ammonta, secondo il computo metrico estimativo depositato a € 746.800,36, mentre il costo dello spazio pubblico attrezzato, sulla base del progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 12.07.2007 (e il computo metrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "A") ammonta, compresi gli oneri per la sicurezza e la direzione dei lavori, complessivamente a € 820. 916,09 di cui:

- per gli interventi di cui al lotto A a € 461.817 oltre gli oneri per la sicurezza e la direzione lavori;
- per gli interventi di cui ai lotti B e C ed al completamento del lotto A a € 320.007,85 oltre gli oneri per la sicurezza e la direzione lavori.

Tali costi saranno coperti con le seguenti somme:

- quanto a € 995.288,20 a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione;
- quanto a € 181.818,90 a cui verrà fatto fronte con contributo regionale pari a 181.818,90 + IVA 10% che verranno corrisposte [redacted] una volta ultimate le opere.

[redacted] è comunque tenuto a realizzare a perfetta regola d'arte tutte le opere di urbanizzazione e lo spazio pubblico attrezzato, senza che lo stesso possa pretendere alcunché in aggiunta alle pattuizioni della presente convenzione.

Il Comune dà atto che [redacted] a garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui al presente articolo, ha già rilasciato apposita polizza fideiussoria ed assicurativa di €. 995.616,36 con la compagnia assicurativa Zurich International Italia spa Agenzia di Prato, che verrà integrata con la polizza fideiussoria per € 572.428,25 da presentarsi al momento del rilascio del permesso a costruire ai lotti B e C dello spazio pubblico attrezzato.

Art. 4 – Validità della convenzione originaria del 25.10.2004 rep. 107737 e dell'atto aggiuntivo

Per quanto non espressamente modificato dal presente atto integrati-

vo, valgono le disposizioni contenute nella convenzione stipulata tra le parti per atto [redacted] data 25.10.2004 rep. n. 107737 e dell'atto aggiuntivo.

Art. 5 – Spese

Il presente atto integrativo dovrà essere registrato e trascritto a cura del concessionario [redacted]

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del concessionario [redacted] il quale chiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla legge 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto

[redacted signature] [redacted signature] [redacted signature]
[redacted signature] [redacted signature]
[redacted signature]
[redacted signature]

[redacted stamp]