

## SCHEMA DI CONVENZIONE SOCIALE CON IL COMUNE DELLA SPEZIA

(da allegarsi alla Convenzione Urbanistica in attuazione del PUO)

Convenzione, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, avente ad oggetto le modalità di locazione e di vendita degli alloggi sociali di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adottato in attuazione dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n.9, da realizzarsi nell'ambito degli edifici collocati nel distretto di trasformazione AD7 Fontevivo in attuazione della Convenzione urbanistica del "Progetto Urbanistico Operativo relativo all'attuazione del distretto di trasformazione AD7 Fontevivo del Comune della Spezia", sottoscritta ai sensi dell'art.50 della L.R. n. 36/1997 e stipulata in data [•].

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [•] il giorno [•] del mese di [•] in La Spezia, in una delle sale del Palazzo Comunale posto in Piazza Europa al civico numero 1

Innanzi a me, Dottor [•] [*Notaio in [•] /Segretario Generale del Comune della Spezia*]

sono comparsi:

**PER UNA PARTE – IL COMUNE DELLA SPEZIA**, con sede in La Spezia, Piazza Europa n. 1, codice fiscale 00211160114, rappresentato da [•] nat\_\_ a [•] il [•], domiciliato presso il palazzo civico di Piazza Europa n. 1, La Spezia, che interviene in qualità di [•] del Comune della Spezia, facoltizzato alla stipula del presente atto ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000 ed altresì in forza della deliberazione di [•]- n. [•] del [•] (nel prosieguo, per brevità, denominato "**Comune**");

**PER L'ALTRA PARTE – [•]**, con sede in [•], via [•] n. [•], capitale sociale euro [•] interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di [•] \_\_\_\_\_ codice fiscale e partita IVA, R.E.A. n. [•], in persona di [•], nato/a a [•] il [•], domiciliato/a per la carica presso la sede della società, in rappresentanza della stessa, autorizzato/a a quanto *infra* in forza dei poteri conferitigli/le con procura speciale in data [•] n. [•] di repertorio dott. [•], che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera "[•]". (nel prosieguo, per brevità, denominato "**Soggetto Attuatore**").

Detti componenti della cui identità personale, qualità e poteri io [•] [*Notaio in/ Segretario Generale del Comune della Spezia*] sono certo,

### PREMETTONO

a.- Che in data [•], con atto a rogito [•], registrato e trascritto, il Comune della Spezia e [•] sottoscrivevano la Convenzione urbanistica del "Progetto Urbanistico Operativo relativo all'attuazione del distretto di trasformazione AD7 Fontevivo del Comune della Spezia", (il "PUO") ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 36/1997 (di seguito la "**Convenzione Urbanistica in attuazione del PUO**");

**b.-** Che in detta Convenzione Urbanistica in attuazione del PUO si prevede, relativamente agli “alloggi sociali” ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adottato in attuazione dell’articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n.9 (di seguito il “**DM 22 aprile 2008**”) da realizzarsi sull’area corrispondente al distretto di trasformazione AD7 Fontevivo per una SA pari a complessivi [•] mq circa, che il Soggetto Attuatore avrebbe sottoscritto una convenzione, da stipularsi anche ai sensi e per gli effetti degli artt.17 e 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, nella quale sarebbero stati definiti i prezzi massimi di vendita e i canoni di locazione degli alloggi sociali, oltre ai requisiti dei destinatari degli stessi. Tutto quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione il Comune della Spezia, come sopra rappresentato, e il Soggetto Attuatore convengono e stipulano quanto segue:

## **ART. 1**

### **Premesse**

**1.1.-** Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione (la “**Convenzione Sociale**”).

## **ART. 2**

### **Oggetto della Convenzione Sociale**

**2.1.-** Costituiscono oggetto della presente Convenzione Sociale le modalità per la locazione e la vendita degli “alloggi sociali” di cui al D.M. 22 aprile 2008, da realizzarsi secondo il regime proprio degli interventi di edilizia convenzionata ex artt.17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, nell’ambito del distretto di trasformazione AD7 Fontevivo del Comune della Spezia (il “**Compendio Immobiliare**”), la cui attuazione resta altresì disciplinata, per quanto attiene l’insieme delle pattuizioni e delle condizioni di natura urbanistica ed edilizia, dalla Convenzione Urbanistica in attuazione del PUO.

**2.2.-** Si dà atto che gli alloggi che saranno realizzati e locati e/o venduti ai sensi della presente Convenzione Sociale sono riconducibili, ad ogni effetto di legge e regolamento, alla definizione di “alloggio sociale” ai sensi del DM 22 aprile 2008, trattandosi di unità adibite all’uso residenziale realizzate al fine di perseguire l’integrazione di diverse fasce sociali e di concorrere al miglioramento di vita di destinatari che non sarebbero altrimenti in grado di accedere alla locazione o all’acquisto di alloggi nel libero mercato.

**2.3.-** L’intervento edilizio oggetto della presente Convenzione Sociale, come espressamente specificato nella Convenzione Urbanistica in attuazione del PUO, è escluso dall’obbligo di corrispondere il contributo previsto dall’art.26-bis, comma 2, della LR n.38/2007 trattandosi, ai sensi del comma 5 lett. d) del medesimo art.26-bis, di intervento volto a “*incrementare l’offerta abitativa di cui all’art.11, comma 3, lettera a), del decreto-legge 25 giugno 2008, n.112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n.133*”.

**2.4.-** Il contributo afferente al permesso di costruire relativamente alla SA a destinazione residenziale in regime di *Social Housing*/alloggio sociale che verrà realizzata all’interno del distretto AD7 Fontevivo è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell’art.17, comma 1, D.P.R. n.380/2001.

### **ART. 3**

#### **Durata della Convenzione Sociale e vincolo di destinazione ad “alloggi sociali”**

**3.1.-** La presente Convenzione Sociale ha la medesima durata del PUO agli effetti urbanistici e di anni 20 (venti) dalla stipula del presente atto agli effetti degli artt.17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e del vincolo di destinazione delle unità abitative ad “alloggi sociali”, vincolando il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per l'intero periodo di durata ventennale.

**3.2.-** Scaduti i 20 anni decorrenti dalla stipula del presente atto, gli alloggi resteranno liberi da ogni vincolo e limitazione di uso, di locazione o di vendita, fatte salve le prescrizioni di legge e della disciplina urbanistica locale.

### **ART. 4**

#### **Obblighi del Soggetto Attuatore**

**4.1.-** Per i primi otto anni decorrenti dal momento in cui gli alloggi previsti dall'intervento saranno terminati e dichiarati agibili ai sensi di legge il Soggetto Attuatore:

**(i)** sarà obbligato a destinare almeno il 65 % della SA destinata ad alloggi sociali alla locazione con previsione riscatto dell'unità immobiliare, da perfezionarsi allo scadere dell'ottavo anno di locazione, ovvero alla locazione senza previsione di riscatto dell'unità immobiliare, a canoni non superiori a quelli determinati ai sensi del successivo art.7 ed in favore di soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti previsti dal successivo art.8;

**(ii)** potrà destinare sino un massimo del 35 % della SA destinata ad alloggi sociali alla vendita immediata a prezzi non superiori a quelli determinati ai sensi del successivo art.6 ed in favore di soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti previsti dal successivo art.8.

**4.2.-** Con riferimento agli alloggi sociali di cui al precedente articolo 4.1.(i) si precisa che:

- gli alloggi sociali eventualmente già concessi in locazione da parte del Soggetto Attuatore che si rendessero nuovamente disponibili per recesso del conduttore o cessazione del contratto di locazione (contenente o meno la clausola di riscatto dell'unità immobiliare) prima del termine contrattualmente pattuito per la singola locazione potranno essere nuovamente locati (con o senza previsione di riscatto) ovvero venduti a soggetti in possesso dei requisiti previsti dal successivo art.8, fermi restando i limiti percentuali di cui all'art. 4.1 (ii), anche qualora gli alloggi già locati si rendessero disponibili nell'arco dei primi otto anni decorrenti dal momento in cui gli alloggi previsti dall'intervento saranno terminati e dichiarati agibili ai sensi di legge.

- decorsi otto anni dal momento in cui gli alloggi previsti dall'intervento saranno terminati e dichiarati agibili ai sensi di legge - il Soggetto Attuatore sarà libero di procedere alla vendita o alla locazione (contenente o meno la clausola di riscatto dell'unità immobiliare) degli alloggi oggetto della presente convenzione, senza le limitazioni percentuali di cui al precedente 4.1, fermo restando l'obbligo in capo al Soggetto Attuatore (e/o successori o aventi causa) di rispettare, per tutta la residua durata della presente convenzione, i prezzi massimi di vendita/rivendita, i canoni massimi di locazione e i requisiti dei destinatari degli alloggi previsti dalla presente Convenzione Sociale.

**4.3.-** I contratti di locazione, contenenti la clausola di riscatto dell'alloggio sociale, dovranno disciplinare puntualmente gli eventuali acconti in conto prezzo e le condizioni di esercizio della facoltà di riscatto da parte del conduttore.

## **ART. 5**

### **Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi sociali**

**5.1.-** I progetti relativi agli edifici dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate nel progetto autorizzato.

**5.2.-** Le predette caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata della presente Convenzione Sociale.

## **ART. 6**

### **Determinazione del prezzo massimo di cessione**

**6.1.-** Il prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzandi (comprensivi di un box o posto auto e di una cantina ciascuno) è fissato in € 1.900,00 (al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale) per mq. di superficie commerciale così determinata: sommatoria di SUL + 50% muri perimetrali esterni + 50% terrazzi/logge/balconi + 50% superficie posti auto/posti moto/box e cantine + 5% SUL a titolo di parti comuni, da rivalutarsi annualmente sulla base dell'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI) risultante dal confronto fra gli indici relativi al mese del rilascio/formazione del certificato di agilità e quello relativo al mese di scadenza immediatamente precedente alla data di stipula del contratto con il destinatario dell'alloggio. Detto prezzo può essere considerato "medio": il prezzo massimo di cessione del singolo alloggio (comprensivo delle relative pertinenze, box/posto auto e cantina) potrà pertanto essere determinato dal Soggetto Attuatore in funzione delle caratteristiche posizionali di ciascun alloggio, in misura comunque non superiore al 10% e fermo restando il rispetto del prezzo massimo globale di cessione degli alloggi convenzionati.

**6.2.-** Il prezzo delle vendite successive al primo trasferimento di proprietà non potrà superare, per il periodo di validità della presente Convenzione Sociale, i prezzi massimi di cessione previsti dal precedente comma 1 rivalutati annualmente sulla base dell'incremento ISTAT.

**6.3.-** In caso di indice ISTAT negativo non si darà luogo ad aggiornamenti di prezzo in riduzione.

**6.4.-** Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi massimi di cessione, come determinati ai sensi del presente articolo, è nulla per la parte eccedente ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

## **ART. 7**

### **Determinazione e revisione del canone di locazione**

**7.1.-** Il canone annuo di locazione degli alloggi e delle relative pertinenze (box/posto auto e cantina) non potrà risultare superiore a 51 € (al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale) per mq. di superficie commerciale e comunque non dovrà superare il 75% del canone massimo applicabile determinato sulla base dell'accordo territoriale per il Comune di La Spezia del 10 giugno 2003, determinato con riferimento alla medesima microzona 2, tenuto conto dell'aggiornamento ISTAT e delle maggiorazioni applicabili in ragione della durata

contrattuale (“8% per i contratti di durata di cinque anni ed oltre”). Detto importo sarà rivalutato in corrispondenza delle rivalutazioni riportate al prezzo di cessione degli alloggi stessi.

**7.2.-** Nella vigenza del singolo contratto di locazione, il canone così determinato sarà soggetto di anno in anno ad aggiornamento nella misura del 75% delle variazioni dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI).

**7.3.-** Ogni pattuizione stipulata in violazione del canone massimo di locazione, come determinato ai sensi del precedente comma 1, è nulla per la parte eccedente ai sensi dell’art.18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

**7.4.-** Nel caso dei contratti di locazione contenenti la clausola di riscatto dell’alloggio sociale, al canone di locazione determinato come sopra si sommano gli acconti in conto prezzo.

**7.5.** Il canone di locazione si considera al netto delle spese condominiali.

## **ART. 8**

### **Requisiti soggettivi**

**8.1.-** Gli alloggi dovranno essere locati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti sia alla data di presentazione della domanda di locazione dell’alloggio sia alla data di perfezionamento del contratto di locazione:

- a) cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;
- b) non essere titolare del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggio o quota di esso (maggiore o uguale al 40% calcolata sommando le quote di comproprietà anche su alloggi diversi possedute dai membri del nucleo familiare) sito sul territorio nazionale; tale requisito deve essere posseduto congiuntamente dai membri del nucleo familiare costituito o costituendo;
- c) non aver ottenuto negli ultimi 3 anni:
  1. un finanziamento agevolato o agevolazioni in qualunque forma concesse dall’Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, o da altro ente pubblico per il conseguimento della proprietà di un alloggio o per il recupero di alloggi di proprietà;
  2. in godimento o in locazione un alloggio acquistato, costruito o recuperato con un finanziamento agevolato;
  3. l’assegnazione in locazione o la cessione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica; tale requisito deve essere posseduto da ciascuno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo;
- d) nuclei familiari costituiti o costituendi che dimostrino di possedere un reddito annuo complessivo non superiore a € 45.000,00. In particolare, per i nuclei non ancora costituiti (singoli o coppie) e che si costituiranno entro un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione, si prenderà in considerazione il reddito relativo ai soli membri del nucleo da costituirsi e non quello dei membri del nucleo di provenienza.

Qualora, decorsi 4 mesi dalla messa in locazione degli alloggi, residuino alloggi disponibili per la locazione (contenente o meno la clausola di riscatto dell'unità immobiliare) ai sensi dell'art. 4.1 (i), il Soggetto Attuatore potrà concedere i medesimi alloggi in locazione (contenente o meno la clausola di riscatto dell'unità immobiliare) a nuclei familiari che dimostrino il possesso di un reddito annuo complessivo non superiore a € 55.000,00. Fermo restando il possesso del requisito reddituale massimo di cui alla presente lettera, il Soggetto Attuatore si riserva in ogni caso la facoltà di verificare la sostenibilità del canone di locazione dell'alloggio da concedere in locazione (sommato agli eventuali acconti in conto prezzo nel caso di contratto di locazione con clausola di riscatto) rispetto alla capacità reddituale dei potenziali inquilini.

**8.2.-** Il nucleo familiare dovrà trasferire, qualora non ne sia già in possesso, la propria residenza anagrafica nel Comune della Spezia entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione e comunque mantenerla in costanza di contratto.

**8.3.-** I requisiti di cui ai precedenti punti da a) a d) dovranno essere rispettati anche in tutte le ipotesi di vendita immediata, non preceduta quindi dalla sottoscrizione di un contratto di locazione da parte dell'acquirente, con la precisazione che, in tal caso, il reddito annuo complessivo del nucleo familiare dovrà essere non superiore a € 55.000,00.

**8.4.-** Il possesso dei requisiti soggettivi di cui sopra, oggetto di autocertificazione da parte del richiedente, potrà essere soggetto a verifica da parte del Soggetto Attuatore in caso di attribuzione dell'alloggio in locazione o vendita.

**8.5.-** In tutti i casi, pena la risoluzione dei contratti di locazione o di vendita, l'unità abitativa dovrà essere destinata ad abitazione principale entro sei mesi dalla sottoscrizione dei contratti medesimi.

## **ARTICOLO 9**

### **Modalità di attribuzione degli alloggi**

**9.1.-** Fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 6, l'intervento sarà destinato prioritariamente alle categorie di conduttori/acquirenti che abbiano, sia alla data di presentazione della domanda di locazione/vendita dell'alloggio sia alla data di perfezionamento del contratto di locazione o vendita, la residenza anagrafica o attività lavorativa o di studio nel Comune della Spezia; in subordine a questi saranno privilegiati coloro che abbiano, alle medesime date, la residenza o attività lavorativa o di studio in un Comune della Regione Liguria; in tutti i casi tali requisiti devono essere posseduti da almeno uno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo.

**9.2.-** Costituiscono categorie prioritarie, aggiuntive rispetto a quelle sopra indicate, alle quali verrà data preferenza in sede di attribuzione degli alloggi, fermo restando il possesso di ogni altro requisito soggettivo:

- nuclei familiari di nuova formazione;
- nuclei familiari sottoposti a provvedimento esecutivo di sfratto, non per morosità
- nuclei familiari con portatori di handicap permanenti, invalidità e/o con personale di assistenza;
- giovani coppie;
- famiglie numerose;

- famiglie monoparentali.

**9.3.-** L'individuazione dei destinatari degli alloggi verrà svolta dal Soggetto Attuatore mediante adeguata pubblicità dell'intervento e dei suoi contenuti, facendo applicazione dei criteri e dei requisiti previsti dalla presente Convenzione Sociale.

**9.4.-** È facoltà del Soggetto Attuatore affidare la gestione del rapporto locativo con il conduttore ad un terzo, fermo restando che il Soggetto Attuatore sarà unico e diretto responsabile nei confronti del Comune dell'attuazione della presente Convenzione Sociale e del rispetto degli obblighi ivi previsti.

#### **ART. 10**

##### **Trasferimento alloggi convenzionati e locazione degli stessi**

**10.1.-** In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentreranno, per la durata della convenzione, nella posizione giuridica del Soggetto Attuatore relativamente ai diritti, nonché agli obblighi relativi al prezzo massimo di rivendita, al canone massimo di locazione ed alla destinazione ad abitazione principale.

**10.2.-** Negli atti di trasferimento degli alloggi stipulati nel corso del periodo di validità della presente convenzione devono essere inserite clausole, da riportare nelle note di trascrizione, in cui gli acquirenti dichiarano di conoscere la presente convenzione e di accettarla per quanto loro concerne, e specificatamente si impegnano ad ottemperare agli obblighi di cui al comma precedente.

**10.3.-** Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del C.C..

#### **ART. 11**

##### **Trasferimento a terzi del Compendio Immobiliare**

**11.1.-** In caso di trasferimento a terzi, anche parziale, del Compendio Immobiliare oggetto della presente Convenzione Sociale, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla Convenzione Sociale medesima.

**11.2.-** L'avvenuto trasferimento dovrà essere notificato al Comune - Servizio [•], nella persona del Dirigente del Servizio entro 20 giorni dalla stipulazione del relativo contratto.

**11.3.-** Il Comune presta fin d'ora il proprio consenso al subentro di terzi, successivamente alla stipula della presente Convenzione Sociale, nei diritti e negli obblighi assunti ai sensi della medesima dal Soggetto Attuatore.

#### **ART. 12**

##### **Comunicazioni, notificazioni e domicilio del Soggetto Attuatore**

**12.1.-** Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere il proprio domicilio in [•], in Via [•] presso la propria sede sociale.

**12.2.-** Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno, se non sia previamente comunicata al Comune di La Spezia, con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o, in alternativa con posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo [•].

#### **ART. 13**

### **Trascrizione**

**13.1.-** La presente Convenzione Sociale sarà integralmente registrata e trascritta a cura e spese del Soggetto Attuatore.

### **ART. 14**

#### **Spese**

**14.1.-** Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della presente Convenzione Sociale e conseguenti, sono a carico del Soggetto Attuatore che chiede le agevolazioni fiscali in materia.

Le parti dispensano me [•] *[Notaio/ Segretario Generale del Comune della Spezia]* dalla lettura dei detti allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto, io [•] *[Notaio/ Segretario Generale]* ho redatto il presente, scritto in parte da persona di mia fiducia, in tutto da me diretta, ed in parte da me su [•] fogli, di cui lo scritto occupa facciate [•] e quanto di questa e che da me viene letto ai comparenti, che dichiarano di approvarlo in tutto e meco si sottoscrivono.