

N. 216.163 di Repertorio

N. 57.416 di Raccolta

**CONVENZIONE**

PER LA LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO E VENDITA  
CONVENZIONATA DEGLI ALLOGGI SOCIALI DI CUI  
AL D.M. 22 APRILE 2008 E IN ATTUAZIONE DEL PIANO NAZIONALE DI  
EDILIZIA ABITATIVA PREVISTO  
DAL DPCM 16 LUGLIO 2009  
CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE  
DENOMINATO "S. Stefano"  
LOCALIZZATO NEL COMUNE DI UDINE, VIA S. STEFANO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 23 (ventitre) del mese di gennaio;

in Udine, nel mio ufficio sito al civico numero dodici della Via Rialto;

avanti a me notaio Paolo Alberto Amodio, residente a Udine ed iscritto nel Collegio Notarile di detta Città;

non assistito dai testi all'atto,

sono presenti:

1) Agostini arch. Lorenzo, nato a Udine (UD) il 15 gennaio 1955,

domiciliato per la carica come appresso il quale interviene nella sua qualità e veste di Dirigente del Servizio Infrastrutture 2 in rappresentanza del

"COMUNE DI UDINE", con sede a Udine (UD), Piazza Lionello n.c. 1, codice fiscale 00168650307,

così come previsto dall'art. 107 della Legge 18 agosto 2000, n. 267, dall'art. 49 dello Statuto del Comune di Udine, nonché dal vigente Regolamento dei contratti, in forza di deliberazione della Giunta Comunale di data 27 dicembre 2017 n. 562 d'Ord., divenuta esecutiva ai sensi della L.R. 43/1991, modificata dalla L.R. n. 23/1997, delibera che, in copia conforme all'originale, trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto nei miei rogiti in data odierna al rep. n. 216162/57415, in corso di registrazione e trascrizione perchè in termini;

(di seguito denominato "Comune");

2) Zanardo Alberto, nato a Conegliano (TV) il 20 novembre 1984,

domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene al presente atto in forza della procura speciale autenticata nella sottoscrizione in data 22 gennaio 2018 al rep. n. 213388/24220 notaio Gianluca Forte di Treviso, ivi registrata il 22 gennaio 2018 al n. 1044 Serie 1T che, in copia conforme all'originale, trovasi allegata all'atto nei miei rogiti in data odierna al rep. n. 216162/57415, in corso di registrazione e trascrizione perchè in termini, nella sua qualità e veste di procuratore speciale della società per azioni

"FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.", in breve "FININT INVESTMENTS SGR S.P.A.", con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n.c.

REGISTRATO a  
UDINE  
il 26/01/2018  
al n° 1090  
Serie 1/T  
esatti € 355,00

Trascritto a:  
UDINE  
il 26/01/2018  
Reg. Gen. 1896  
Reg. Part. 1377

1, capitale sociale euro 2.000.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, REA n. 304700, numero di iscrizione e codice fiscale 03864480268, partita I.V.A. n. 03864480268, iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35 comma 1 del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 al n. 45 Sezione Gestori di OICVM ed al n. 70 Sezione Gestori di FIA, società sottoposta a direzione e coordinamento da parte di Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. e appartenente al Gruppo Banca Finanziaria Internazionale, con sede in Conegliano (TV), non in proprio ma esclusivamente in qualità di società di gestione e per conto del fondo comune di investimento immobiliare (FIA italiano riservato istituito in forma chiusa - denominato "FONDO HOUSING SOCIALE FVG", Fondo comune di investimento Immobiliare FIA Italiano Riservato Istituto in Forma Chiusa; che nel prosieguo del presente atto viene denominata "Soggetto Attuatore".

Io notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, i quali premettono quanto segue:

PREMESSO che

- ai fini dell'implementazione del "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" il Legislatore ha costituito il cd. "Sistema Integrato di Fondi" (di seguito il "SIF"), composto da uno o più fondi di fondi immobiliari che investono il proprio patrimonio, nel limite massimo attuale del 60%, in altri fondi immobiliari aventi una politica di investimento finalizzata al perseguimento di interessi sociali;
- CDP Investimenti SGR S.p.A (di seguito "CDPISGR") è la SGR che ha istituito e gestisce il fondo immobiliare chiuso e riservato denominato "Fondo Investimenti per l'Abitare" (di seguito il "FIA"), con una politica di investimento focalizzata su iniziative locali che rispondono a requisiti di interesse sociale; il FIA è il primo fondo facente parte del SIF;
- Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A (di seguito anche la "SGR") ha istituito e gestisce il fondo comune di investimento immobiliare (FIA - Fondo di Investimento Alternativo italiano riservato) di Housing Sociale denominato "Fondo Housing Sociale FVG" (di seguito il "Fondo"), finalizzato alla realizzazione di iniziative immobiliari, nella regione del Friuli Venezia Giulia, funzionali ad incrementare la dotazione di alloggi sociali nel rispetto della normativa vigente in tema di housing sociale e alla successiva valorizzazione delle iniziative realizzate nella regione del Friuli Venezia Giulia;
- in data 10 maggio 2013 la SGR ha ottenuto la delibera definitiva di CDPI SGR relativa all'investimento del FIA nel Fondo, per un importo massimo pari al 60% del totale degli importi sottoscritti del Fondo;
- il Fondo ha individuato un'interessante opportunità di investimento localizzata nella città di Udine: tale iniziativa è localizzata in via S. Stefano, in un contesto urbano prevalen-

temente residenziale, a sud della città, ben servito da negozi di prima e seconda necessità, scuole pubbliche e mezzi di trasporto (di seguito l'"Operazione"). L'immobile è formato da un edificio per un totale di n. 24 (ventiquattro) alloggi, oltre alle pertinenze. Tutti i 24 alloggi saranno destinati ad Housing Sociale (di seguito l'"Immobile");

- si prevede di acquisire il l'Immobile tramite un contratto di compravendita;

- l'Operazione presuppone che il 100% del totale alloggi di proprietà del fondo facenti parte dell'Immobile siano riconducibili alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi del DM 22 aprile 2008 (di seguito le "Unità Abitative" e singolarmente "Unità Abitativa"), trattandosi di unità adibite all'uso residenziale, aventi le caratteristiche di adeguatezza, salubrità e sicurezza di cui all'art. 2 comma 7 del DM 22 aprile 2008 destinate, ai sensi dell'art. 1 comma 3 del DM, alla locazione per almeno otto anni ed anche alla vendita, al fine di perseguire l'integrazione di diverse fasce sociali e di concorrere al miglioramento di vita dei destinatari (art. 1, co. 4 DM 22 aprile 2008) (di seguito "Destinatari" o "Destinatario"), con canoni che non eccedono il limite massimo di cui all'art. 2 comma 3 del DM 22 aprile 2008 da determinarsi in conformità a quanto disposto alla disciplina di "Determinazione del canone annuo massimo di locazione e prezzo massimo di cessione" che, esaminata dalle parti e dalle stesse con me notaio sottoscritta si allega al presente atto sotto la lettera "A".

In particolare, con riferimento all'Operazione, si prevede, a titolo indicativo, che il 20% delle Unità Abitative venga ceduta sul mercato a prezzi convenzionati (di seguito il "Prezzo di Vendita Convenzionale"), mentre l'80% degli alloggi sia locato a canone convenzionato (di seguito il "Canone di Locazione Convenzionato"): in particolare il 40% per una durata pari ad almeno 8 anni e il 40% per una durata almeno pari a 15 (quindici) anni (di seguito i "Criteri di Gestione"); il Soggetto Attuatore si riserva di poter rivedere i Criteri di Gestione in funzione dell'andamento di mercato, delle esigenze degli assegnatari e in ogni caso tenuto conto degli interessi dei partecipanti al Fondo;

- si segnala che attualmente l'Immobile è di proprietà della società "COSTRUENDA S.r.l." con sede a Tavagnacco, codice fiscale 02502620301, catastalmente distinto come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 49 (quarantanove), n. 3051 (tremilacinquantuno), sub. 5 (cinque), Via Santo Stefano s.n.c., P. T, area urbana di metri quadri 1967, identificata, in maggiore consistenza, al Catasto Terreni con il foglio 49, particella numero 3051, ente urbano, Ha. 0.67.33 ed è posta tra i seguenti confini:

Nord: sub. 6 della part. 3051 e strada;

Est: part. nn. 160, 3296 e 3297;

Sud: subb. 4, 59, 58 e 57 della part. n. 3051;  
Ovest: subb. 7 e 59 della part. n. 3051, part. n. 1107 e strada,  
tutti dello stesso foglio quarantanove di mappa;  
oggetto del contratto preliminare di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni in data 11 dicembre 2017 al rep. n. 213112/24022 notaio Gianluca Forte di Treviso, ivi registrato il 15 dicembre 2017 al n. 19999 Serie 1T e trascritto a Udine il giorno 18 dicembre 2017 ai nn. 29876/20763.

L'intenzione della SGR è quella di trasferire la proprietà dell'Immobile al Fondo in seguito al verificarsi di talune condizioni concordate tra il soggetto venditore e il soggetto acquirente così come stabilito nel contratto di compravendita di cui sopra; tale contratto di compravendita è condizionato anche alla stipula della presente convenzione (di seguito rispettivamente il "Closing dell'Operazione", e la "Convenzione"), onde si intende sospensivamente condizionare l'efficacia del presente atto alla stipula dell'atto definitivo di compravendita con trasferimento del diritto di proprietà dell'Immobile suindicato in capo al Soggetto attuatore; di un tanto dovrà esserne dato atto nel contratto definitivo di compravendita in esecuzione del suddetto contratto preliminare di data 11 dicembre 2017 al rep. n. 213112/24022 notaio Gianluca Forte di Treviso, con conseguente esecuzione di idonea formalità di pubblicità immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate competente a margine della trascrizione del presente atto che attesti l'avveramento della condizione apposta;

- nel caso in cui si addivenga al Closing dell'Operazione, con la stipula della Convenzione il Fondo si impegna - per tutta la durata della stessa - a non mutare la destinazione delle Unità Abitative ai sensi del DM 22 aprile 2008, nel rispetto dei Criteri di Gestione previsti;

- il Soggetto Attuatore darà incarico ad un qualificato operatore del settore per lo svolgimento dell'insieme delle attività connesse alla gestione tecnica e manutentiva dell'Immobile, all'amministrazione e gestione delle assegnazioni delle Unità Abitative nel rispetto dei criteri di selezione dell'utenza, alla gestione dei rapporti economici con i Destinatari, nonché alla gestione delle relazioni tra i Destinatari degli alloggi e alle relazioni con la cittadinanza e l'ente locale (di seguito il "Gestore Sociale").

Tutto ciò premesso le parti

STIPULANO E CONVENGONO:

1. PREMESSE E DEFINIZIONI

Le premesse costituiscono parte essenziale del presente atto essendo accettate dalle Parti.

Ai fini del presente atto si intendono:

COMUNE: soggetto cointeressato nell'attuazione delle politiche abitative e deputato alla verifica del rispetto della presente Convenzione da parte del Soggetto Attuatore;

SOGGETTO ATTUATORE: il soggetto che, a seguito del contratto di compravendita, diventa proprietario dell'Immobile e sottoscrive la presente Convenzione assumendosi gli obblighi ivi previsti, anche avvalendosi del Gestore Sociale identificato con apposito contratto nel territorio del FVG;

DESTINATARI: i soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 3.

Le parti concordano che, in deroga a quanto previsto dall'art. 31 L.R. 19/2009, così come modificati dall'art. 8 della L.R. 13/2014, la sottoscrizione della convenzione non comporterà la restituzione degli oneri di urbanizzazione eventualmente già versati dai soggetti che avevano presentato l'istanza edilizia o la lottizzazione, né degli importi a suo tempo versati per le pratiche edilizie di cui all'allegato prospetto riassuntivo, tenuto conto che l'iniziativa edilizia di cui alla presente non era, ab origine, presentata come intervento di social housing.

## 2. OGGETTO

Oggetto della presente Convenzione è la gestione ad edilizia privata sociale delle Unità Abitative definite nelle premesse comprese nell'Immobile situato nel Comune di Udine in Via Santo Stefano.

Il Soggetto Attuatore prevede, coerentemente con i Criteri di Gestione e nel caso si addivenga al Closing dell'Operazione, di destinare l'80% delle Unità Abitative alla locazione a canone convenzionato (di seguito il "Canone di Locazione Convenzionato"), in particolare il 40% per una durata pari ad almeno 8 anni e il 40% per una durata almeno pari a 15 anni, nel rispetto dei requisiti di cui al decreto interministeriale 22 aprile 2008 pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008 recante "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea". Il restante 20% delle unità abitative verrà ceduto sul mercato a prezzi convenzionati (di seguito il "Prezzo di Vendita Convenzionale"), disciplinati nella presente convenzione.

## 3. INDIVIDUAZIONE DEI DESTINATARI E GESTIONE DELLE UNITÀ ABITATIVE

L'individuazione dei Destinatari delle Unità Abitative che si renderanno disponibili è effettuata dal Soggetto Attuatore tramite il Gestore Sociale. L'individuazione dei Destinatari avviene previa adeguata pubblicità dell'intervento, dei suoi contenuti, dei beni offerti in locazione, del canone di locazione, del prezzo di vendita, della necessità della presenza dei requisiti, delle modalità di accertamento degli stessi e dei controlli, delle responsabilità e degli effetti di cui agli articoli 75 e 76 del DPR 445/2000 consistenti in decadenza dei benefici, responsabilità penali e civili del procedimento sopradetto e delle sue caratteristiche. Il Soggetto At-

tuatore, anche per il tramite del Gestore Sociale, provvede ad effettuare una o più pubblicazioni su quotidiani locali ed adotta eventuali altre forme di pubblicità presso operatori del mercato della locazione/vendita immobiliare.

Il Soggetto Attuatore, anche tramite il Gestore Sociale, si impegna altresì a pubblicizzare preventivamente i criteri d'individuazione tra quanti presentano domanda e assicura che comunque saranno rispettati i principi di trasparenza.

I requisiti economici e sociali delle categorie beneficiarie delle Unità Abitative destinate alla locazione a canone convenzionato e/o vendita convenzionata sono stabiliti ai sensi dell'articolo 11 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, recante "Piano nazionale di edilizia abitativa approvato con D.P.C.M. 16 luglio 2009".

In seguito ad un'analisi delle esigenze abitative nella zona oggetto dell'intervento, effettuata tramite analisi del profilo di comunità, del contesto economico, del fabbisogno abitativo e delle risorse abitative del territorio, risulta che le fasce di popolazione con minore possibilità di accesso alla casa sono gli anziani, i nuclei familiari di recente formazione con uno o più figli e le giovani coppie. Pertanto l'offerta abitativa sarà rivolta prevalentemente a soggetti di seguito indicati a titolo puramente indicativo e non esaustivo, che diverranno la comunità dei residenti:

a) anziani, persone singole o nuclei familiari composti da non più di due persone delle quali almeno una abbia compiuto 65 anni;

b) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito, intendendosi per "basso reddito" "un reddito familiare, calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modificazioni (criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate), non superiore al limite stabilito dall'art.12 del Decreto del Presidente della Regione 13 aprile 2004, n. 121 "Regolamento di esecuzione dell'art. 4 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6 e successive modifiche ed integrazioni concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata". Tale limite viene aggiornato annualmente sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente";

c) giovani coppie, a basso reddito, con o senza prole, quelle i cui componenti non superino entrambi i 35 anni di età, intendendosi per "giovane coppia" quella costituita da due persone che sono legate da vincolo di matrimonio o da vincoli affettivi, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. n. 223 del 30 maggio 1989, da non più di due anni, o che hanno effettuato le pubblicazioni di matrimonio e lo celebrano prima dell'assegnazione dell'alloggio.

Il Soggetto Attuatore, ove il mutato contesto di mercato lo richiedesse e in accordo con il Gestore Sociale, si riserva la facoltà, per tutta la durata della presente Convenzione, di assegnare le Unità Abitative a categorie diverse rispetto a quelle sopra citate nel presente articolo purché rientranti nella definizione di cui al Decreto del Presidente della Regione 13 aprile 2004, n. 121 e successive modifiche ed integrazioni (di seguito il "Regolamento") in possesso dei requisiti di seguito rappresentati.

I requisiti soggettivi per beneficiare degli alloggi sono i seguenti:

a) essere cittadini italiani o di uno Stato appartenente all'Unione europea ovvero cittadini di Stati che non aderiscono all'Unione europea, titolari di regolare titolo di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;

b) avere la residenza o prestare attività lavorativa in un comune della regione Friuli Venezia Giulia ovvero essere cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;

c) non essere titolari in tutto il territorio nazionale della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare che non sia stata dichiarata unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta municipale unica (IMU);

d) avere un reddito familiare, calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modificazioni (criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate), non superiore al limite stabilito dall'art. 12 del "Regolamento di esecuzione dell'art. 4 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6 e successive modifiche ed integrazioni concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata" ovvero possedere, con riferimento al nucleo familiare definito dal successivo art. 13 del Regolamento, un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), non superiore a euro 29.000,00 (ventinovemila virgola zero zero) e un indicatore della situazione economica (ISE) non superiore all'importo di euro 58.900,00 (cinquantottomilanovecento virgola zero zero). Tale limite viene aggiornato annualmente sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente. Si prevede inoltre che i beneficiari abbiano un ISEE minimo pari ad almeno 2,5 volte l'ammontare annuale del canone di locazione, ovvero un reddito familiare annuo, dimostrabile attraverso busta paga o dichiarazione dei redditi o modello CUD, pari ad almeno 3 volte l'ammontare annuale del canone di locazione, oltre IVA;

e) non avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici o precedenti finanziamenti agevolati in qualun-

que forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno.

I requisiti devono essere posseduti dal nucleo familiare al momento della presentazione della manifestazione di interesse e comunque al momento della stipula del contratto di locazione.

Ai fini della verifica dei requisiti soggettivi del richiedente si fa riferimento alla nozione di nucleo familiare stabilita dall'art. 13 del "Regolamento di esecuzione dell'art. 4 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6 concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata".

Ai fini della verifica del requisito dell'impossidenza di immobili si fa riferimento alla nozione di abitazione adeguata stabilita dall'art. 12 comma 1 lett. c) del "Regolamento di esecuzione dell'art. 4 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6 concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata".

Alla scadenza della locazione non si provvede al rinnovo del contratto di locazione nel caso siano venuti meno i requisiti di permanenza o per morosità del Destinatario.

Il Soggetto Attuatore, anche per il tramite del Gestore Sociale prima della scadenza del contratto di locazione - dovrà richiedere ai Destinatari un'autocertificazione della permanenza dei requisiti per l'accesso. Il Comune potrà effettuare gli adeguati controlli. La mancata collaborazione dell'inquilino con il Gestore Sociale nella consegna della documentazione richiesta è causa di impossibilità di rinnovo del contratto alla prima scadenza.

In caso di riscontrata falsità delle autocertificazioni, il Soggetto Attuatore comunicherà l'inefficacia del contratto all'inquilino il quale procederà allo sgombero.

#### 4. AMMONTARE DEL CANONE

Il canone convenzionato di ciascuna Unità Abitativa è determinato nel piano economico finanziario redatto dal Soggetto Attuatore, in funzione delle caratteristiche dell'Unità Abitativa e in misura tale da coprire gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi fiscali, di gestione e di manutenzione straordinaria delle Unità Abitative.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 1 comma 3 e dell'art. 2, commi 2 e 3 del D.M. 22 aprile 2008 il canone di locazione convenzionato non potrà superare quello risultante dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e successive modifiche ed integrazioni ovvero, qualora tali accordi non siano aggiornati, il canone di locazione convenzionato annuo non dovrà eccedere, ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, il 5% (cinque per cento) del valore convenzionale di ciascuna Unità Abitativa, come meglio dettagliato nell'allegato "A" alla presente Convenzione.

Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del ca-



none di locazione in misura pari al 75% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo ISTAT.

Al canone di locazione dovranno essere aggiunte l'IVA e/o l'imposta di registro laddove applicabili.

Il canone di locazione si considera al netto delle spese condominiali, le quali saranno quantificate dalla Amministrazione del complesso.

#### 5. OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore deve assicurare il mantenimento dell'Immobile in buone condizioni generali locative provvedendo alla manutenzione straordinaria.

Il riparto delle spese per le manutenzioni e i servizi e ogni altro profilo a ciò inerente è disciplinato dalle disposizioni della Legge 392/78 e 431/98 e successive modifiche ed integrazioni.

#### 6. DURATA

Gli obblighi della presente Convenzione hanno efficacia dalla data di Closing dell'Operazione perdureranno per i successivi 8 (otto) anni.

#### 7. CONTROLLI

Il Comune potrà chiedere al Soggetto Attuatore la documentazione atta a verificare lo stato d'attuazione ed il rispetto degli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

Alla scadenza il Soggetto Attuatore e il Comune si riservano la possibilità di rinnovare la presente Convenzione modificandola nei contenuti in funzione dei futuri accordi e del nuovo contesto di mercato.

#### 8. CLAUSOLA RISOLUTIVA

La presente Convenzione si risolverà laddove il Soggetto Attuatore non provveda, a seguito di rituale diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni o nel diverso maggiore termine indicato dal Comune, a rimuovere una o più delle seguenti inadempienze:

- a) mancato rispetto degli impegni in tema di locazione a canone convenzionato;
- b) mutamento di destinazione d'uso in corso di Convenzione;
- c) mancata sottoposizione a procedure di pubblicità della disponibilità delle Unità Abitative.

Qualora a seguito della diffida non vi sia stato adempimento, l'avvenuta risoluzione di diritto della Convenzione dovrà essere dichiarata dal Comune e avrà ogni effetto di legge dal momento della notifica al Soggetto Attuatore convenzionato.

Qualora l'inesatto adempimento o il ritardo siano determinati da causa di forza maggiore, il Soggetto Attuatore dovrà tempestivamente notificare tale circostanza al Comune.

#### 9. CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 le Parti consentono il trattamento dei dati personali contenuti nella presente Convenzione e nei successivi atti da essa derivati per finalità esclusivamente connesse all'adempimento di obblighi contrattuali.

10. PROSPETTO RIASSUNTIVO

Il prospetto riassuntivo contenente l'esito della pratica edilizia e urbanistica, al fine di dar conto dei titoli edilizi esistenti e degli importi già versati, esaminato dai comparenti e dagli stessi con me notaio sottoscritto di allega al presente atto sotto la lettera "B".

11. SPESE

Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti saranno a carico di FIA - Fondo di Investimento Alternativo italiano riservato) di Housing Sociale denominato "HOUSING SOCIALE FVG".

I comparenti espressamente dispensano me notaio a dar loro lettura degli allegati.

Il presente atto pubblico, scritto elettronicamente da persona di mia fiducia, è stato da me notaio letto ai comparenti i quali con me notaio lo sottoscrivono alle ore sedici circa.

Consta di 6 (sei) fogli per complessive pagine 11 (undici) e fin qui della dodicesima ed ultima.

F.to: Lorenzo Agostini

-----Alberto Zanardo

-----Paolo Alberto Amodio notaio (L.S.)

# ALLEGATO "A" AL N. 57416 DI RACCOMANDA

## Allegato "1": "Determinazione del canone annuo massimo di locazione e prezzo massimo di cessione"

### Premessa

Ai sensi dell'art. 2 comma 2 del D.M. 22.4.2008, per gli interventi non fruitori di contributi o agevolazioni pubbliche, "il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 2, è definito dalle regioni, in concertazione con le Anci regionali, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio, tenuto conto altresì, della funzione sociale dell'alloggio come definito dal presente decreto".

### Determinazione del canone annuo massimo di locazione

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 1 comma 3 e dell'art. 2, commi 2 e 3 del D.M. 22.4.2008 il canone di locazione convenzionato non potrà superare quello risultante dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della l. n. 431/1998 e s.m.i. ovvero, qualora tali accordi non siano aggiornati, il canone di locazione convenzionato annuo non dovrà eccedere, ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, il 5% (cinque per cento) del valore convenzionale di ciascuna Unità Abitativa.

Al fine di determinare il limite massimo del canone di locazione convenzionato applicabile alle Unità Abitative, è stato preso a riferimento l'Accordo Territoriale depositato presso il Comune di Udine nell'anno 2004, (di seguito l'"**Accordo Territoriale**"), aggiornato al 75% dell'ISTAT per il periodo 2004-2016, come di seguito rappresentato:

Accordo territoriale Udine 2004 (art. 2 comma 3 L. 9 dicembre 1998 n. 431)		
Canone minimo semicentro [€/mq/mese]	€	2,00
Canone massimo semicentro [€/mq/mese]	€	4,60
a) aggiornamento ISTAT 2004-2016		14,43% (75% Istat)
Canone minimo semicentro [€/mq/mese]	€	2,29
Canone massimo semicentro [€/mq/mese]	€	5,26
b) maggiorazione per contratti superiori a 6 anni		+ 20%
Canone minimo semicentro [€/mq/mese]	€	2,75
Canone massimo semicentro [€/mq/mese]	€	6,32
<b>Canone minimo semicentro [€/mq/anno]</b>	<b>€</b>	<b>32,96</b>
<b>Canone massimo semicentro [€/mq/anno]</b>	<b>€</b>	<b>75,80</b>

In base a quanto previsto da tale Accordo Territoriale ed in funzione della localizzazione dell'Immobile oggetto della presente Convenzione si ritiene di attribuire un canone di locazione convenzionato minimo pari a 32,96 €/mq/anno, arrotondato ad 33 €/mq/anno, ed un canone di

locazione convenzionato massimo pari a 75,80 €/mq/anno, arrotondato a 76 €/mq/anno (di seguito "Intervallo di Canone Convenzionato").

Al canone di locazione dovranno essere aggiunte l'IVA e/o l'imposta di registro laddove applicabili.

Il canone di locazione si considera al netto delle spese condominiali, le quali saranno quantificate dalla Amministrazione del complesso.

Il prezzo massimo di cessione applicato a ciascuna Unità Abitativa oggetto della presente Convenzione è definito in 1.750,00 €/mq (di seguito il "Prezzo di Vendita Convenzionale").

Il **Prezzo di Vendita Convenzionale** verrà indicizzato annualmente in misura pari al 100% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo ISTAT.

Per la definizione del **Valore Convenzionale** delle Unità Abitative si dovrà considerare dunque il Prezzo di Vendita Convenzionale delle Unità Abitative, tenuto conto delle diverse modalità di calcolo delle superfici, moltiplicandolo per la superficie complessiva (Sc) dell'Unità Abitativa. Esso è riferito ad un piano mediano ideale dell'edificio e potrà pertanto variare in funzione del piano (e/o dell'esposizione, della luminosità, della veduta, della funzionalità) in misura non superiore e non inferiore del 10% (dieci per cento) del prezzo sopra indicato, con proporzione all'altezza del piano (o alle altre caratteristiche).

Tale prezzo è da considerarsi come massimo applicabile, fermo restando che il Soggetto Attuatore potrà comunque applicare prezzi inferiori a quelli stabiliti nella presente Convenzione, in relazione anche all'andamento del mercato

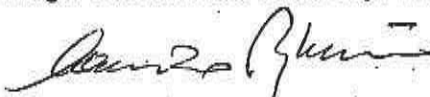
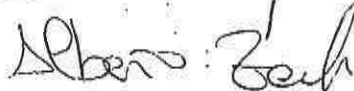
#### **Superficie complessiva dell'alloggio**

La superficie complessiva degli alloggi (la "**Superficie Commerciale**") è data dalla somma dei seguenti parametri:

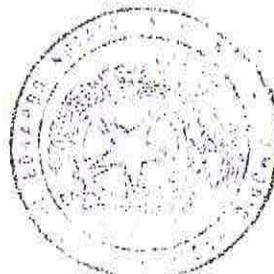
- a) l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 30 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune, che, qualora non quantificata, è stabilita forfettariamente in 12,5 metri quadrati;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze ed altri accessori simili;
- e) il 50 per cento delle cantine;
- f) il 5 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo dell'assegnatario, fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Le superfici di cui alle lettere a), b), d) ed e) del comma 1 si misurano al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni. La quota in superficie dei vani che abbia altezza utile inferiore a metri 1,70 non è computata.

Resta salva la facoltà del Soggetto Attuatore di poter modificare i parametri per il calcolo della superficie complessiva in funzione dell'andamento di mercato, delle esigenze degli assegnatari e in ogni caso tenendo conto degli interessi dei partecipanti al Fondo.







## ALLEGATO "B" AL N.57416 DI RACC.

CONVENZIONE PER LA LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO E VENDITA CONVENZIONATA DEGLI ALLOGGI SOCIALI DI CUI AL D.M. 22 APRILE 2008 E IN ATTUAZIONE DEL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA PREVISTO DAL DPCM 16 LUGLIO 2009 CON RIFERIMENTO AL COMPLESSO IMMOBILIARE LOCALIZZATO NEL COMUNE DI UDINE, VIA SANTO STEFANO.

### Allegato 2 - Prospetto riassuntivo delle pratiche edilizie e/o urbanistiche esistenti

- 1) la pratica originaria CE/82.4.2006 è stata dichiarata inefficace in data 13/04/2016. Gli oneri versati (pari ad € 193.531,48) si riferiscono a un complesso edilizio costituito da 2 palazzine residenziali e un fabbricato commerciale. Risulta ancora da realizzare uno degli edifici residenziali per il quale si richiede l'accesso al social housing.

*Luigi Monti*

*Alberto Zerbini*

*[Signature]*

