

Repertorio n. 1.587

Raccolta n. 1.305

ATTO DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE N. 167.831 REP. NOTAIO ALDO GUARINO DI MANIAGO STIPULATA IL 26 NOVEMBRE 2013 e SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO CON CONVENZIONE N. 4188 REP. NOTAIO ANNA MILAN DI MANIAGO 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 SITO NEL COMUNE DI MANIAGO, VIA VITTORIO VENETO.

REPUBBLICA ITALIANA

Il primo agosto duemiladiciotto.

01 AGOSTO 2018

In Pordenone, nel mio Studio sito in Piazzale XX Settembre n. 9.

Davanti a me avv. CRISTIANO JUS, Notaio in Pordenone ed iscritto presso il Collegio Notarile di Pordenone, sono presenti i signori:

- DE ROVERE ing. PIER ANTONIO, nato a Pordenone l'11 ottobre 1982, dirigente, domiciliato ai fini del presente atto in Maniago (PN), Piazza Italia, presso la sede del Comune che rappresenta;

che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area "Assetto del Territorio" del:

- COMUNE DI MANIAGO, con sede in Maniago (PN), Piazza Italia, Codice Fiscale 81000530931;

tale nominato con decreto del Sindaco n. 6 del 10 aprile 2018, n. 8 del 15 giugno 2018 e n. 36 Reg. Gen. del 29 giugno 2018, che in copia autentica si allegano al presente atto sotto le **lettere "A", "B" e "C"**; e quindi in rappresentanza del Comune stesso, autorizzato alla stipula dei contratti ai sensi dell'art.107 del T.U. 267/2000; in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 119 del 12 luglio 2018, immediatamente eseguibile, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la **lettera "D"**;

di seguito denominato "Comune";

* ZANARDO dott. ALBERTO, nato a Conegliano (TV) il 20 novembre 1984, impiegato, domiciliato ai fini del presente atto in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n.1, presso la sede della società che rappresenta;

che dichiara di agire nel presente atto nella sua qualità di procuratore speciale in rappresentanza della società:

- "FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A." (in breve "FININT INVESTMENTS SGR S.P.A.") con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n.1, capitale sociale Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, Codice Fiscale e Partita Iva 03864480268, R.E.A.: TV-304700; (società appartenente al "Gruppo Banca Finanziaria Internazionale" e sogget-

REGISTRATO A PORDENONE
il 28/08/2018
n. 12016
serie 1T
Esatte € 245,00

ta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Finanziaria Internazionale S.p.A., con sede in Conegliano); autorizzato con procura in data 30 luglio 2018 repertorio n. 214756/25166 del Notaio Gianluca Forte di Treviso, ivi registrata il primo agosto 2018 al n. 12980 Serie 1T, che in copia conforme all'originale è andata allegata all'atto in data primo agosto 2018 mio rep.n.1586/1304, in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini; il quale mi dichiara che la società "FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A." interviene al presente atto quale Società di Gestione del Risparmio e in nome e per conto del fondo comune di investimento immobiliare FIA italiano riservato istituito in forma chiusa denominato "Fondo Housing Sociale FVG" (già "Fondo Finint Abitare FVG - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso");

di seguito denominato "Soggetto Attuatore".

(Il Comune e il Soggetto Attuatore, di seguito congiuntamente le "Parti" e singolarmente la "Parte").

Detti comparenti, della identità personale dei quali io Notaio sono certo,

Premettono che:

- in data 26 novembre 2013 è stata stipulata, tra il Comune di Maniago e la società "FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.", per conto del Fondo Housing Sociale FVG, la convenzione Rep.n. 167.831/33.938 del Notaio Aldo Guarino già di Maniago, ivi registrato il 20 dicembre 2013 al n. 3221 Vol. 1T e successivamente modificato con convenzione Rep.n. 4188/3166 del Notaio Anna Milan di Maniago, 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 sito nel Comune di Maniago (PN), Via Vittorio Veneto;

- con nota trasmessa via mail e protocollata al n. 11732 del 6 luglio 2018 la società "FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SGR S.p.A.", per conto del Fondo Housing Sociale FVG, ha chiesto l'aggiornamento e la modifica della convenzione sopra richiamata al fine di recepire la nuova normativa regionale in materia di edilizia convenzionata ovvero il Decreto del Presidente della Regione Friuli Venezia Giulia n. 70/2017;

- che il Comune di Maniago ha ritenuto di procedere ad un ulteriore adeguamento del testo della convenzione sopra citata affinché siano apportate le modifiche che individuano i requisiti dei destinatari finali così come previsto dall'art.17 comma 2 lettera d) del Decreto del Presidente della Regione Friuli Venezia Giulia n.70 del 28 marzo 2017, che ha determinato l'aumento della soglia ISEE da €

29.000,00 a Euro 40.0000,00, consentendo, di conseguenza, l'accesso agli alloggi di housing sociale ad un maggiore numero di cittadini;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 119 del dodici luglio 2018 è stata approvata la modifica della convenzione Rep.n. 167.831/33.938 del Notaio Aldo Guarino già di Maniago e successivamente modificato con convenzione Rep.n. 4188/3166 del Notaio Anna Milan di Maniago, innanzi citate. Tutto ciò premesso le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

1) Il Comune di Maniago e la società "FINAZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SGR S.p.A.", per conto del Fondo Housing Sociale FVG, come sopra rappresentati, convengono di modificare la convenzione Rep.n. 167.831/33.938 del Notaio Aldo Guarino già di Maniago e successivamente modificato con convenzione Rep.n. 4188/3166 del Notaio Anna Milan di Maniago, in premessa richiamate per le motivazioni esposte in premessa, approvando la bozza di aggiornamento della convenzione, contenente i criteri e la fissazione del canone massimo annuo di locazione e del prezzo massimo di cessione, che qui viene integralmente riportato:

MODIFICA DI CONVENZIONE PER LA LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO 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 SITO NEL COMUNE DI MANIAGO VIA VITTORIO VENETO.

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 dell'80%, in alcuni fondi immobiliari aventi una politica di investimento finalizzata al perseguimento di interessi sociali;

- Cdp Investimenti SGR S.p.A (di seguito "CDPI SGR") 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; 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 italiano riservato, istituito in forma chiusa, 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 acquisito un'interessante opportunità di investimento localizzata in una zona semicentrale del Comune di Maniago, più precisamente in via Vittorio Veneto fabbricato industriale "Ex Due Cigni" (di seguito l'"Operazione"). Tale Operazione prevede la realizzazione di un edificio composto da 15 alloggi ad uso residenziale, tutti gli alloggi saranno dotati di cantina ed almeno un box (di seguito l'"Immobile");
- Il Fondo ha acquisito la piena proprietà dell'Immobile a seguito di un profondo intervento di ristrutturazione e riqualificazione dell'area, con lo scopo di rendere disponibili 15 alloggi dotati di posto auto ad uso esclusivo ed in classe energetica almeno B, tutti da destinare ad housing sociale ai sensi del DM 22 aprile 2008 ed in particolare alla locazione a canoni calmierati così come meglio definiti nella presente Convenzione. Il progetto prevede anche la realizzazione di uno spazio collettivo che sarà dato in utilizzo gratuito alla comunità dei residenti al fine di favorire l'integrazione, la socializzazione ed innalzare la qualità dell'abitare degli stessi;
- Al fine di riqualificare l'area degradata "Ex Due Cigni" di Via Vittorio Veneto il Consiglio Comunale di Maniago n. 84 del 7.10.2010 ha adottato la Variante urbanistica n. 25c, trasformando tale zona da D3 (insediamenti produttivi esistenti) a B3 (zona residenziale soggetta a piano attuativo);
- In data 12.10.2010, aderendo all'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la realizzazione di alloggi sociali, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del FVG n. 1479 del 9.09.2010 a valere sui fondi Nazionali di cui al DPCM 16.7.2009, la Del Mistro Giacobbe - Impresa Edile S.p.A. ha presentato formale istanza presso la Direzione Centrale dei Lavori Pubblici della Regione FVG per l'assegnazione di parte dei fondi, allegando il progetto di massima e gli elaborati tecnico-economici necessari;
- Detta richiesta è stata unitamente sottoscritta anche dal Sindaco del Comune di Maniago, in esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale n. 213 del 8.10.2010 e dal Presidente dell'ATER di Pordenone, giusta Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 6498 del 7.10.2010;
- Con Delibera della Giunta Regionale del Friuli Venezia Giulia n. 301/2012 il progetto di recupero urbanistico del sito industriale abbandonato "Ex Due Cigni" è stato ammesso nel Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui al DPCM 16.7.2009;
- L'Operazione presuppone che i 15 alloggi 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 perseguire l'integrazione di diverse fasce sociali e di concorrere al miglioramento di vita dei destinatari (art. 1, co. 4 DM 22 aprile 2008), con canoni che non eccedono il limite massimo di cui all'art.2 comma 3 del DM 22 aprile 2008 (vedi allegato n. 1 della bozza di convenzione già allegata alla lettera "D");

- In particolare, con riferimento all'Operazione, si prevede a titolo indicativo, che i 15 alloggi siano locati per una durata pari ad almeno 15 anni, con le seguenti modalità:

a. N. 11 alloggi locazione a canoni convenzionati

b. N. 2 alloggi locazione a canoni sociali

c. N. 2 alloggi locazione a canoni sostenibili

come definiti nella DGR 2091/2011 (di seguito i "Criteri di Gestione"); il Soggetto Attuatore si riserva a proprio insindacabile giudizio 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;

- L'immobile è di proprietà del Fondo, come documentato da atto di compravendita sottoscritto in data 28/03/2017, dinanzi al notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso, tra il Fondo e la società Del Mistro Giacobbe - Impresa Edile S.r.l. e registrato, il successivo 06/04/2017 presso l'Ufficio Territoriale di Treviso, con numero di Repertorio 211.489/22.901 (di seguito il "Closing dell'Operazione");

- Con la stipula della presente convenzione (di seguito la "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"). L'attività del Gestore Sociale si sostanzia nella efficace ed efficiente gestione del patrimonio in locazione e nella creazione di una comunità di residenti coesa e solidale che promuova i buoni rapporti di vicinato diffondendo i suoi effetti in modo virtuoso nell'intero quartiere.

Tutto ciò premesso le parti come sopra rappresentate conven-

gono e stipulano quanto segue:

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 della stipula dell'atto 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.

2. Oggetto

Oggetto della presente Convenzione è la gestione ad edilizia privata sociale di n.15 unità abitative facenti parte dell'Immobile realizzato nel Comune di Maniago in via Vittorio Veneto denominato "Ex Due Cigni" (di seguito le "Unità Abitative").

Il Soggetto Attuatore prevede, coerentemente con i Criteri di Gestione e nel caso si addivenga al Closing dell'Operazione, di destinare le Unità Abitative alla locazione a canone convenzionato, sociale e sostenibile per una durata pari ad almeno 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".

A parziale deroga a quanto previsto dal presente articolo, il Soggetto Attuatore si riserva la possibilità di cedere una parte ovvero la totalità delle Unità Abitative ai prezzi convenzionati stabiliti nell'allegato 1 della bozza di Convenzione già allegata sotto la lettera "D", qualora le condizioni di mercato lo consentano.

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 Sog-

getto Attuatore, anche per il tramite del Gestore Sociale, provvede ad effettuare uno 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 saranno rispettati i principi di trasparenza.

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

I requisiti economici e sociali delle categorie beneficiarie delle Unità Abitative destinate alla locazione a canone sociale sono stabiliti nel "Regolamento di esecuzione per la disciplina delle modalità di gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata gestiti dalle Ater regionali, dei finanziamenti a favore delle Ater stesse a sostegno della costruzione, dell'acquisto e del recupero degli alloggi di edilizia sovvenzionata e del finanziamento del Fondo Sociale di cui agli articoli 16 e 44 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater)" emanato con DPRReg 208/2016.

I requisiti economici e sociali delle categorie beneficiarie delle Unità Abitative destinate alla locazione a canone sostenibile e concordato faranno riferimento ai sensi del "Regolamento di esecuzione dell'art. 4 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6 concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata".

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 le giovani coppie e i nuclei familiari di recente formazione con uno o più figli. Pertanto l'offerta abitativa sarà rivolta prevalentemente a questi soggetti che diverranno la comunità dei residenti:

a) 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 "Regolamento di esecuzione dell'art.4 della legge regionale 7 marzo 2003, n.6 concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata". Tale limite viene aggiornato annualmente sulla base della variazio-

ne assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente;

b) 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;

c) anziani, le persone singole o i nuclei familiari composti da non più di due persone delle quali almeno una abbia compiuto 65 anni.

Si precisa che per nucleo familiare si intende ogni forma di unione tra persone riconosciuta dalla normativa italiana, in vigore per tutto il periodo di validità della presente Convenzione.

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. 121e s.m.i. (di seguito il "Regolamento") in possesso dei requisiti di cui all' art. 12 del Regolamento e di seguito rappresentati.

I requisiti soggettivi per beneficiare degli alloggi a canone convenzionato 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 carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;

b) avere la residenza o prestare attività lavorativa in un comune della regione 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 stabilito dall'art.17 del Decreto del Presidente della Regione n. 70/2017 avente ad oggetto il "Regolamento di esecuzione per la disciplina delle iniziative di costruzione, acquisto e recupero di immobili finalizzati alla realizzazione di alloggi

da destinare alla vendita, all'assegnazione e alla locazione in regime di edilizia convenzionata di cui all'art.17 della legge regionale 19 febbraio 2016, n.1" ovvero possedere, un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), non superiore a 40.000,00 €. Tale limite viene aggiornato annualmente sulla base della variazione assoluta dell'indice I-STAT 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 qualunque 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 soggettivi per beneficiare degli alloggi a canone sociale sono i seguenti:

a) essere cittadini italiani;

b) essere cittadini di Stati appartenenti all'Unione europea regolarmente soggiornanti in Italia, e loro familiari, ai sensi del decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30 (Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri);

c) essere stranieri titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo);

d) essere stranieri di cui all'articolo 41 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero).

e) essere anagraficamente residenti nel territorio regionale da almeno ventiquattro mesi continuativi; ai fini del computo sono utili i periodi di permanenza all'estero maturati dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 1, della legge regionale 26 febbraio 2002, n. 7 (Nuova disciplina degli interventi regionali in materia di corregionali all'estero e rimpatriati), indipendentemente dalla durata della permanenza all'estero;

f) essere anagraficamente residenti, ovvero prestare attività lavorativa, nel Comune, o in uno dei Comuni, per il cui territorio è indetto il bando di concorso di cui all'articolo 6.

g) non essere proprietari, nudi proprietari o usufruttuari di altri alloggi anche per quote, ovunque ubicati, con esclusione:

1) degli alloggi dichiarati inagibili ovvero sottoposti a procedure di esproprio che risultino già attivate;

2) delle quote di proprietà, inferiori al 100 per cento, di alloggi ricevute per successione ereditaria purché la somma delle rispettive quote non corrisponda all'intera unità immobiliare;

3) della nuda proprietà di alloggi il cui usufrutto è in capo a parenti o affini entro il secondo grado;

4) della proprietà di alloggi, o quote degli stessi, assegnati in sede di separazione personale o divorzio al coniuge o convivente di fatto o parte dell'unione civile;

h) possedere un Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)) non superiore a 20.000 euro.

i) non essere titolare di contratto di locazione di altro alloggio di edilizia sovvenzionata, ovunque ubicato;

I requisiti soggettivi per beneficiare degli alloggi a canone sostenibile e concordato 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.17 del Decreto del Presidente della Regione n. 70/2017 avente ad oggetto il "Regolamento di esecuzione per la disciplina delle iniziative di costruzione, acquisto e recupero di immobili finalizzati alla realizzazione di alloggi da destinare alla vendita, all'assegnazione e alla locazione in regime di edilizia convenzionata di cui all'art.17 della legge regionale 19 febbraio 2016, n.1" ovvero possedere, un indicatore della

situazione economica equivalente (ISEE), non superiore a 40.000,00 €. 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 qualunque 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 al momento della presentazione della manifestazione di interesse e comunque al momento della stipula del contratto di locazione, da tutti i componenti del nucleo familiare.

Ai fini della verifica dei requisiti soggettivi del richiedente di alloggio a canone convenzionato, sostenibile e concordato si fa riferimento alla nozione di nucleo familiare stabilita dall'art. 17 del Decreto del Presidente della Regione n. 70/2017 avente ad oggetto il "Regolamento di esecuzione per la disciplina delle iniziative di costruzione, acquisto e recupero di immobili finalizzati alla realizzazione di alloggi da destinare alla vendita, all'assegnazione e alla locazione in regime di edilizia convenzionata di cui all'art.17 della legge regionale 19 febbraio 2016, n.1.

Ai fini della verifica del requisito dell'impossidenza di immobili del richiedente di alloggio a canone convenzionato, sostenibile e concordato si fa riferimento all'art. 17 del Decreto del Presidente della Regione n. 70/2017 avente ad oggetto il "Regolamento di esecuzione per la disciplina delle iniziative di costruzione, acquisto e recupero di immobili finalizzati alla realizzazione di alloggi da destinare alla vendita, all'assegnazione e alla locazione in regime di edilizia convenzionata di cui all'art.17 della legge regionale 19 febbraio 2016, n.1.

Ai fini della verifica dei requisiti soggettivi del richiedente di alloggio a canone sociale si fa riferimento alla nozione di nucleo familiare stabilita nel "Regolamento di esecuzione per la disciplina delle modalità di gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata gestiti dalle Ater regionali, dei finanziamenti a favore delle Ater stesse a sostegno della costruzione, dell'acquisto e del recupero degli alloggi di edilizia sovvenzionata e del finanziamento del Fondo Sociale di cui agli articoli 16 e 44 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (Riforma organica delle politiche abi-

tative e riordino delle Ater)" emanato con D.P.Reg. 208/2016. Ai fini della verifica dei requisiti dell'impossidenza di immobili del richiedente di alloggio a canone sociale si fa riferimento al "Regolamento di esecuzione per la disciplina delle modalità di gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata gestiti dalle Ater regionali, dei finanziamenti a favore delle Ater stesse a sostegno della costruzione, dell'acquisto e del recupero degli alloggi di edilizia sovvenzionata e del finanziamento del Fondo Sociale di cui agli articoli 16 e 44 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater)" emanato con D.P.Reg. 208/2016.

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. 22.4.2008 il canone di locazione 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 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 "1" alla bozza di Convenzione già allegata sotto la lettera "D".

Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone 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 con-

dominiali, le quali saranno quantificate dall'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 s.m.i.

6. Durata

Gli obblighi della Convenzione hanno efficacia dalla data di Closing dell'Operazione e perdureranno per i successivi 15 (quindici) anni, ad eccezione delle modifiche introdotte con la presente convenzione che avranno efficacia da oggi alla scadenza.

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 di Maniago.

9. Consenso al trattamento dei dati

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003, nonché sulla base delle disposizioni contenute nel Regolamento UE 2016/679 le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali, informatici e/o cartacei, al fine di adempiere a tutti gli obblighi di legge e di contratto comunque connessi all'esecuzione del rapporto instaurato con il

presente atto. I dati saranno resi accessibili solo a coloro i quali, sia all'interno della struttura del Soggetto Attuatore e del Comune, sia all'esterno, ne abbiano necessità esclusivamente per la gestione del rapporto instaurato con la presente Convenzione. E' diritto di entrambe le Parti di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione, l'aggiornamento oppure la rettificazione e di opporsi, per motivi legittimi, al loro trattamento. Con la sottoscrizione della presente Convenzione le Parti esprimono reciprocamente il proprio consenso al trattamento ed alla comunicazione dei propri dati personali secondo le modalità e per le finalità sopra descritte.

La presente Modifica di Convenzione si compone di una premessa della presenta modifica di una premessa della convenzione, di n. 9 (nove) articoli e di 4 (quattro) allegati.

2) Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, nulla esclusa, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore.

Le parti che ne hanno i requisiti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono, essendo le ore quindici e quarantacinque, nei quattro fogli di cui consta, dattiloscritto da persona di mia fiducia in tredici pagine per intero e parte di questa quattordicesima sin qui.

F.to PIER ANTONIO DE ROVERE

F.to ALBERTO ZANARDO

F.to Cristiano Jus (L.S.)