

ALDO GUARINO

NOTAIO

Repertorio n. 167.830 ----- Raccolta n. 33.937 ----

----- 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 SITO NEL COMUNE DI MANIAGO VIA SAN ROCCO. -----

----- Repubblica Italiana -----

L'anno duemilatredici, il giorno ventisei del mese di novembre. -----

----- (26 novembre 2013) -----

Innanzi me dott. Aldo Guarino, Notaio in Maniago iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Pordenone, -----

----- SONO PRESENTI I SIGNORI: -----

- BEVILACQUA ROBERTO nato a Trieste (TS) il 7 novembre 1950, domiciliato ai fini del presente atto a Maniago (PN) Piazza Italia, il quale interviene al presente atto in qualità di Responsabile Area Assetto del Territorio del: -----

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

al presente atto autorizzato giusta deliberazione della Giunta Comunale n. 181 del 16 settembre 2013 che in copia conforme si allega al presente atto, previa lettura da me Notaio data ai comparenti, sotto la lettera "A" ed in ottemperanza alla deliberazione della Giunta Comunale n. 130 del 15 luglio 2013 che in copia conforme si allega al presente atto, previa lettura da me Notaio data ai comparenti, sotto la lettera "B"; (di seguito denominato "Comune"); -----

- PAGANIN SARA nata a Conegliano (TV) il 1^ giugno 1974, domiciliata a Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, la quale interviene al presente atto in qualità di procuratrice speciale della Società: -----

"FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A." con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n.1, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 03864480268, capitale sociale Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) iscritta al n. 186 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto presso la Banca d'Italia, non in proprio ma esclusivamente in qualità di società di gestione e per conto del fondo comune di investimento, chiuso, immobiliare, di Housing Sociale, riservato a investitori qualificati, denominato "FININT ABITARE FVG"; -----

giusta procura speciale autenticata dal Notaio Gianluca Forte di Treviso del 18 novembre 2013 rep.n. 203.611 che si allega al presente atto, previa lettura da me data ai comparenti, sotto la lettera "C"; -----

(di seguito denominato "Soggetto Attuatore"); -----

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

REGISTRATO

A MANIAGO Li 20. 12. 2013

N. 3220 VOL. IT



NOTAIO  
33085 MANIAGO (PN) - VIALE DELLA VITTORIA, 15 - TEL. 0427730673 - FAX 0427701218  
RECAPITO: 33170 PORDENONE - VICOLO FORNI VECCHI, 1/A - TEL. 043429944 - FAX 043429944

----- Detti comparenti -----

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo: -----

----- 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 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 "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, di tipo chiuso, riservato, denominato "Finint Abitare 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; -----

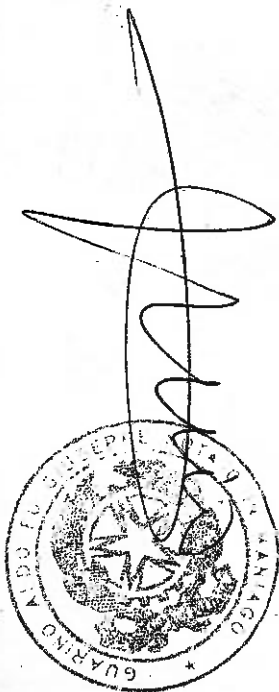
- il Fondo ha individuato un'interessante opportunità di investimento localizzata nel centro storico del Comune di Maniago (di seguito l'"Operazione"), precisamente in Via San Rocco, che prevede la realizzazione di un edificio composto da 12 alloggi facente parte del PRPC "Comparto San Rocco 2" denominata (U.M.I. 5). Tutti gli alloggi sono dotati di cantina e almeno un box (di seguito l'"Immobile"). L'intervento inoltre include una piattaforma commerciale al piano terra non oggetto del presente atto; -----

- all'interno del medesimo "Comparto San Rocco 2" è in corso di costruzione un'altra unità immobiliare (U.M.I. 4) inserita nel programma regionale di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 19 novembre 1991 e dell'art. 85 della L.R. 1 settembre 1982 n. 75, secondo i termini previsti dalla convenzione stipulata con il Comune di Maniago in data 27 ottobre 2005 rep.n. 144.887 di me Notaio e modificata in data 16 settembre 2011 rep n° 164.122, sempre di me Notaio;

- l'Operazione presuppone che i 12 alloggi siano riconducibili alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi del DM 22

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



aprile 2008, 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), con canoni che non eccedono il limite massimo di cui all'art.2 comma 3 del DM 22 aprile 2008 come da documentazione che si allega al presente atto, previa lettura da me data ai comparenti, sotto la lettera "D"; -----

- in particolare, con riferimento all'Operazione, si prevede a titolo indicativo, che almeno 10 alloggi siano locati a canone convenzionato, di cui 5 per una durata pari a 8 anni (con la possibilità di concordare con il Destinatario il patto di futura vendita) e altri 5 per una durata pari ad almeno 15 anni. I restanti 2 alloggi potranno essere venduti a prezzi convenzionati (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; -----

- nel caso in cui sia finalizzato il 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 -----  
i suddetti comparenti, come sopra rappresentati, convengono 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 del contratto di apporto, diventa proprietario dell'Immobile e sottoscrive la presente Convenzione assumendosi gli obblighi ivi previ-

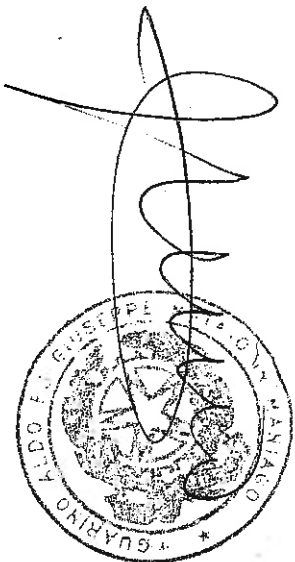
la facoltà, per tutta la durata della presente Convenzione, di assegnare le Unità Abitative a categorie diverse rispetto a quelle sopra citate nel presente articolo purché rientranti nella definizione di cui al Decreto del Presidente della Regione 13 aprile 2004, n. 121 e s.m.i. (di seguito il "Regolamento") in possesso dei requisiti di cui all' art. 12 del Regolamento e di seguito rappresentati. -----  
I requisiti soggettivi per beneficiare degli alloggi 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 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" ovvero possedere, con riferimento al nucleo familiare definito dal successivo art. 13 del Regolamento, un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), non superiore a 29.000,00 € e un indicatore della situazione economica (ISE) non superiore all'importo di 58.900,00 €. 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 tre volte l'ammontare annuale del canone di locazione; -----
  - 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 richie-

*[Handwritten signature]*

*Sera Post*





ALDO GUARINO  
NOTAIO

ente 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 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 D alla presente Convenzione.

Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 100% 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 s.m.i. -----

----- **6. DURATA** -----

Gli obblighi della presente Convenzione hanno efficacia dalla data di Closing dell'Operazione e perdureranno per i successivi 8 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 di Maniago. -----

----- **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. SPESE** -----

Le spese del presente atto e conseguenziali tutte a carico del "Soggetto Attuatore" che, come sopra rappresentato, accetta. -----

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



prese  
appr  
(qui  
fidi  
te

ALDO GUARINO  
NOTAIO

----- Richiesto io Notaio, ho ricevuto il  
presente atto del quale ho dato lettura ai componenti, che lo  
approvano e confermano, sottoscrivendolo alle ore 15,10  
(quindici e dieci minuti) -----

----- E' dattiloscritto da persona di mia  
fiducia su 5 (cinque) fogli dei quali occupa 9 (nove) faccia-  
te fin qui. -----

*[Handwritten signature]*

*Sera*

*[Handwritten signature]*





*Città di Maniago*

PROVINCIA DI PORDENONE



**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

COPIA

Anno 2013  
Reg. Delibere n. 181

**OGGETTO:** PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA PREVISTO DAL DPCM 16 LUGLIO 2009 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MANIAGO IN VIA VITTORIO VENETO. CONVENZIONE PER LA LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO E VENDITA CONVENZIONATA DEGLI ALLOGGI SOCIALI. INTEGRAZIONE ALLE DELIBERE DI GIUNTA COMUNALE NN.128 E 130 DEL 15 LUGLIO 2013 .

L'anno 2013, il giorno 16 del mese di Settembre alle ore 17:30 nella sala comunale, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati ai singoli Assessori, si è riunita la Giunta Comunale

Intervengono i Signori:

		Presente/Assente
CARLI Andrea	Sindaco	Presente
GASPARDO Andrea	Vice Sindaco	Presente
BOLZICCO Renzo	Assessore	Presente
OLIVETTO Anna	Assessore	Presente
DESSONI Ilario	Assessore	Presente
MONEA Cesare	Assessore	Presente
QUERIN Cristina	Assessore	Presente

Partecipa il Segretario Filippo PAGANO.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Andrea CARLI nella sua qualità di Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:

PREMESSO CHE:

Con deliberazione di Giunta Comunale n.128 del 15 luglio 2009 è stata approvata convenzione per la locazione a canone convenzionato e vendita convenzionata degli alloggi sociali in attuazione del piano nazionale Comune di Maniago - Deliberazione n. 181 del 16/09/2013



1  
*[Handwritten signature]*



edilizia abitativa previsto dal DPCM 16 luglio 2009 - immobile sito nel Comune di Maniago in via Vittorio Veneto

Con deliberazione di Giunta Comunale n.130 del 15 luglio 2009 è stata approvata convenzione per la locazione a canone convenzionato e vendita convenzionata degli alloggi sociali in attuazione del piano nazionale di edilizia abitativa previsto dal DPCM 16 luglio 2009 - immobile sito nel Comune di Maniago in via San Rocco;

RILEVATA la necessita di integrare entrambe le deliberazioni con l'autorizzazione al Responsabile dell'Area Assetto del Territorio geom. Roberto Bevilacqua alla sottoscrizione delle convenzioni approvate con le delibere sopra citate;

VISTO il parere favorevole in linea tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti palesi unanimi

### DELIBERA

di integrare le deliberazioni di Giunta Comunale nn.128 e 130 in data 15 luglio 2013 con l'autorizzazione al Responsabile Area Assetto del Territorio geom. Roberto Bevilacqua alla sottoscrizione dell'atto medesimo.

Con separata, unanime e palese votazione, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 1 c. 19 della L.R. 11 dicembre 2003 n. 21 e s.m.i.

---

#### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime parere favorevole alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Maniago, 12/09/2013

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
F.TOROBERTO BEVILACQUA

Letto, confermato e sottoscritto,

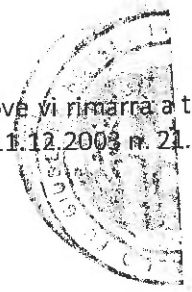
IL Sindaco  
F.to Andrea CARLI

IL Segretario  
F.to Filippo PAGANO

---

#### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione oggi 19/09/2013 viene affissa all'Albo pretorio, ove vi rimarrà a tutto 04/10/2013, e comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 1 comma 16 della L.R. 11 dicembre 2003 n. 21.



Maniago, li 19/09/2013

L'IMPIEGATO RESPONSABILE  
F.to Anna SANTAROSSA

---

**ATTESTATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione non soggetta a controllo è divenuta eseguibile il giorno 16/09/2013, poiché dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell' art.1 comma 19 della L.R. 11 dicembre 2003 n. 21 come modificato dall'art.17 della L.R. 24 maggio 2004 n. 17.

Maniago, li 19/09/2013

L'impiegato Responsabile  
F.to Anna SANTAROSSA

COP  
OG

---

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Li 12/11/2013



Il Funzionario incaricato

la riforma a tutto  
2009 n. 21.



# Città di Maniago

PROVINCIA DI PORDENONE

è dichiarata  
modificato

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Anno 2013  
Reg. Delibere n. 130

**OGGETTO:** PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA PREVISTO DAL DPCM 16 LUGLIO 2009 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MANIAGO IN VIA SAN ROCCO. CONVENZIONE PER LA LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO E VENDITA CONVENZIONATA DEGLI ALLOGGI SOCIALI. APPROVAZIONE

L'anno 2013, il giorno 15 del mese di Luglio alle ore 16:00 nella sala comunale, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati ai singoli Assessori, si è riunita la Giunta Comunale

Intervengono i Signori:

		Presente/Assente
CARLI Andrea	Sindaco	Assente
GASPARDO Andrea	Vice Sindaco	Presente
BOLZICCO Renzo	Assessore	Presente
OLIVETTO Anna	Assessore	Presente
DESSONI Ilario	Assessore	Assente
SABADIN Lucio	Assessore	Presente
MONEA Cesare	Assessore	Presente

Partecipa il Segretario Filippo PAGANO.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Andrea GASPARDO nella sua qualità di Vice Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:

PREMESSO CHE il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (art. 1 D.P.C.M. 16 luglio 2009, in attuazione del D.L. n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008) ha creato un sistema organico per il finanziamento dell'edilizia privata sociale volto ad incrementare l'offerta di alloggi sociali sul territorio ed i relativi servizi mediante modalità di attuazione innovative per questo segmento di intervento;



CHE del Sistema Integrato di Fondi (SIF) fanno parte la Cassa Depositi e Prestiti (CDP), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e l'Associazione delle Casse di Risparmio (ACRI) e che la Finanziaria Internazionale Investments SGR in qualità di Società di Gestione del Risparmio ha istituito il fondo il Fondo Finint Abitare FVG con l'obiettivo di effettuare investimenti per 50 milioni di euro nella Regione Friuli Venezia Giulia

CHE il Fondo Finint Abitare FVG può essere così sinteticamente descritto:

Principali caratteristiche:

- Tipo: fondo comune di investimento chiuso immobiliare riservato ad Investitori Qualificati;
- Durata del fondo: 28 anni;
- Valore nominale della quota; 100mila euro;
- Localizzazione investimenti: Friuli Venezia Giulia;

Obiettivo:

realizzazione di n. 330 alloggi sociali entro 3 anni dalla data di avvio, coprendo in modo omogeneo il territorio delle quattro province facenti parte della Regione Friuli Venezia Giulia;  
investimento stimato pari a 50.000.000 di Euro;  
80% degli alloggi destinato alla locazione per un minimo di otto anni;  
canoni di locazione e prezzi di vendita inferiori del 15% rispetto al mercato;

Soggetti Promotori:

Consorzio Housing Sociale FVG (Riccesi SpA, ICOP SpA, Impresa TILATTI RINALDO Srl, DEL MISTRO GIACOBBE I.E. Spa, Consorzio Cooperative Costruzioni, ARCHEST, COOPROGETTI, VICINI DI CASA, LYBRA, ABITAMONDO);  
Consorzio per l'Edilizia Sociale (ICI Coop, Società Edile Isontina, COMAR Costruzioni, LE MURA, Tecnicoservimm);

Sottoscrittori del Fondo:

CDP Investimenti, SGR SpA, attraverso il Fondo Investimenti per Abitare;  
Imprese private, banche, fondazioni, enti pubblici.

Localizzazione degli interventi:

Gli interventi selezionati sono 8, su oltre 30 progetti analizzati;  
Il Business Plan prevede l'edificazione di circa n. 330 unità, divisi in due fasi: fase 1 per 80 unità nei Comuni di Maniago (14+12), Pordenone (25), Remanzacco (30); fase 2 per 249 unità nei Comuni di Monfalcone (12+55), Muggia (12), Trieste (170);

CHE la Finanziaria Internazionale Investments Società di Gestione del Risparmio S.p.A. esclusivamente in qualità di Società di gestione e per conto del FININT ABITARE FVG in data 12.7.2013 in forza dei precedenti colloqui avuti con l'Amministrazione, ha presentato formale richiesta di approvazione di due convenzioni relative al Housing Sociale rispettivamente in via Vittorio Veneto ed in via San Rocco, affinché il Comune si esprima sugli interventi di Housing Sociale sul proprio territorio;

ATTESO CHE il Comune di Maniago, vede favorevolmente l'attuazione di iniziative che tendono a dare risposta a fasce sociali meno abbienti e in particolare di azioni messe in campo da soggetti attuatori privati con il controllo della componente pubblica come risulta essere la Cassa Depositi e Prestiti;

DATO ATTO che l'iniziativa proposta riguardante l'intervento previsto nel comparto San Rocco si inserisce completando l'offerta di edilizia convenzionata già presente nel comparto stesso in quanto la DEL MISTRO GIACOBBE I.E. S.p.A ha sottoscritto l'impegno per la realizzazione per un intervento di 28 alloggi di edilizia abitativa convenzionata al sensi dell'art. 85 della L.R. 01.09.1982 n° 75 giusto rep. 144.887 del 27.10.2005 notaio Guarino in Maniago, successivamente modificato con atto rep. 154.122 del 16.09.2011 notaio Guarino in Maniago;

CHE la Finanziaria Internazionale Investments Società di Gestione del Risparmio S.p.A., in qualità di Società di gestione e per conto del FININT ABITARE FVG, ha inoltrato una proposta di convenzione – allegato A - per la locazione a canone convenzionato e vendita convenzionata di alloggi sociali con riferimento all'immobile sito nel Comune di Maniago in via San Rocco, determinando nel contempo il canone massimo annuo di locazione ed il prezzo massimo di cessione;

l'Associazione  
Internazionale  
abitare FVG cc

RITENUTO che la proposta della Finanziaria Internazionale Investments Società di Gestione del Risparmio S.p.A., contribuisca ad ampliare l'offerta di abitazioni nei confronti delle fasce sociali a basso reddito e pertanto la proposta viene ritenuta accoglibile procedendo dnel contempo all'approvazione del convenzionamento per alloggi interessati dal Housing Sociale di via San Rocco aventi una consistenza pari a n. 12,alloggi in fase di avanzata costruzione facenti parte dell' Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) n° 5 ed individuati al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 20 mappale 120 sub 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18;

ATTESO CHE l'adesione al Housing Sociale, attraverso il convenzionamento non comporta alcuna spesa a carico di questa Amministrazione;

VISTO il parere favorevole in linea tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti palesi unanimi

**DELIBERA**

1. di aderire alla proposta di convenzionamento per la locazione a canone convenzionato e vendita convenzionata di alloggi sociali con riferimento all'immobile da edificato nel Comune di Maniago in via San Rocco aventi una consistenza pari a n. 12,alloggi in fase di costruzione facenti parte dell' Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) n° 5 individuati al Catasto Edilizio Urbano Foglio 20 mappale 120 sub 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18;
2. di approvare il testo della convenzione, allegato A, contenente i criteri e la fissazione del canone massimo annuo di locazione e del prezzo massimo di cessione;
3. di dare atto che l'assunzione del presente provvedimento non comporta alcuna spesa a carico del bilancio comunale.

Con separata, unanime e palese votazione, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 1 c. 19 della L.R. 11 dicembre 2003 n. 21 e s.m.i.

---

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime parere favorevole alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Maniago, 15/07/2013

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
F.to Roberto BEVILACQUA

Letto, confermato e sottoscritto,

IL Vice Sindaco  
F.to Andrea GASPARDO

IL Segretario  
F.to Filippo PAGANO

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione oggi 19/07/2013 viene affissa all'Albo pretorio, ove si rimarrà a tutto il 03/08/2013, e comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 1 comma 16 della L.R. 11 dicembre 2003 n. 21.

Maniago, li 19/07/2013

L'IMPIEGATO RESPONSABILE  
F.to Marina OLIVETTO

---

**ATTESTATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione non soggetta a controllo è divenuta eseguibile il giorno 15/07/2013, poiché dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell' art.1 comma 19 della L.R. 11 dicembre 2003 n. 21 come modificato dall'art.17 della L.R. 24 maggio 2004 n. 17.

Maniago, li 15/07/2013

L'impiegato Responsabile  
F.to Marina OLIVETTO

---

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Li 12/11/2013



Il funzionario incaricato

*[Handwritten signature]*

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 SITO NEL COMUNE DI MANIAGO VIASAN ROCCO.

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 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 "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, di tipo chiuso, riservato, denominato "Finint Abitare 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 nel centro storico del Comune di Maniago (di seguito l' "Operazione"), precisamente in ViaSanRocco, che prevede la realizzazione di un edificio composto da 12 alloggi facente parte del PRPC "Comparto San Rocco 2" denominata (U.M.I. 5). Tutti gli alloggi sono dotati di cantina e almeno un box (di seguito l' "Immobile"). L'intervento inoltre include una piattaforma commerciale al piano terra non oggetto del presente atto;
- All'interno del medesimo "Comparto San Rocco 2" è in corso di costruzione un'altra unità immobiliare (U.M.I. 4) inserita nel programma regionale di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 19.11.1991 e dell'art. 85 della L.R. 1.9.1982 n. 75, secondo i termini previsti dalla convenzione stipulata con il Comune di Maniago in data 27.10.2005 rep n° 144.887 Notaio Aldo Guarino e modificata in data 16.9.2011 rep n° 164.122;
- L'Operazione presuppone che i 12 alloggi siano riconducibili alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi del DM 22 aprile 2008, 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 (vd. All. n. 1);
- In particolare, con riferimento all'Operazione, si prevede a titolo indicativo, che almeno 10 alloggi siano locati a canone convenzionato, di cui 5 per una durata pari a 8 anni (con la possibilità di concordare con il Destinatario il patto di futura vendita) e altri 5 per una durata pari ad almeno 15 anni. I restanti 2 alloggi potranno essere venduti a prezzi convenzionati (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;



- Attualmente l'Immobile è di proprietà di Del Mistro Giacobbe-Impresa Edile S.p.A. L'intenzione della SGR è quella di trasferire l'Immobile al Fondo tramite contratto di apporto la cui sottoscrizione è condizionata anche alla stipula della presente convenzione (di seguito il "Closing dell'Operazione", e la "Convenzione");
- Nel caso in cui sia finalizzato il 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 CONSIDERATO

i sottoscritti:

- "**COMUNE DI MANIAGO**" con sede in.....codice fiscale  
.....rappresentato dal Dirigente del Servizio.....

(di seguito denominato "Comune")

e

- "**FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.**" con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n.1, Codice Fiscale numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 03864480268, capitale sociale Euro 2.000.000,00, iscritta al n. 186 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto presso la Banca d'Italia, non in proprio ma esclusivamente in qualità di società di gestione e per conto del fondo comune di investimento, chiuso, immobiliare, di *Housing Sociale*, riservato a investitori qualificati, denominato "**FININT ABITARE FVG**", in persona dell'Amministratore Delegato Dr. Mauro Sbroggiò

(di seguito denominato "Soggetto Attuatore")

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

### 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 apporto, 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.12 unità abitative comprese nell'immobile situato nel Comune di Maniago in via San Rocco denominato U.M.I. 5 del "Comparto San Rocco 2" (di seguito le "Unità Abitative") sull'immobile facente parte dell'UMI n. 5 del catasto edificio urbano F. 20 Mapp. 120 sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.

Il Soggetto Attuatore prevede, coerentemente con i Criteri di Gestione e nel caso si addivenga al Closing dell'Operazione, di destinare almeno n. 10 Unità Abitative alla locazione a canone convenzionato, di cui 5 per una durata pari a 8 anni (con la possibilità di concordare con il Destinatario il patto di futura vendita) e altre 5 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". Le ulteriori n. 2 Unità Abitative potranno essere cedute, a prezzi convenzionati, alle condizioni e nelle tempistiche previste dal piano economico finanziario dell'Operazione. Qualora non sia possibile cedere le predette 2 Unità Abitative, il Soggetto Attuatore si riserva la possibilità di destinare tali alloggi alla locazione a canone convenzionato (con la possibilità di concordare con il Destinatario il patto di futura vendita).

A parziale deroga a quanto previsto al presente articolo, il Soggetto Attuatore si riserva la possibilità di cedere ulteriori Unità Abitative a prezzi convenzionati stabiliti nell'allegato 1 della presente Convenzione, 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 Soggetto 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 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 L. 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 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*



*[Handwritten signature]*

variazione 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;

In alternativa l'offerta abitativa potrà essere rivolta a:

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

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 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 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"ovveropossedere, con riferimento al nucleo familiare definito dal successivo art. 13 del Regolamento, un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), non superiore a 29.000,00 € e un indicatore della situazione economica (ISE) non superiore all'importo di 58.900,00 €. 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 tre volte l'ammontare annuale del canone di locazione;

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 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. 22.4.2008 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 presente Convenzione.

Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 100% 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 s.m.i.

#### 6. DURATA

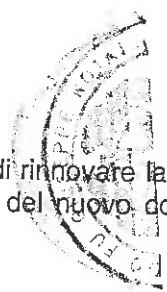
Gli obblighi della presente Convenzione hanno efficacia dalla data di Closing dell'Operazione e perdureranno per i successivi 8anni.

#### 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 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.

La presente Convenzione si compone, di una premessa e di n. 9 articoli e di 1 allegato.

Letto, confermato e sottoscritto

Maniago, lì

Comune di Maniago	Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A. per conto del Fondo Finint Abitare FVG

Allegato  
cessio

Prem

Ai se  
agev  
defir  
ecor  
dell'  
cos  
fun

De

Ai se  
ca  
d  
il  
c  
i

presente  
testo di

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



ito di  
o dal

**Premessa**

Ai sensi dell'art. 2 comma 2 del D.M 22.4.2008, per gli interventi non fruanti 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 suddetto decreto".

a  
1

**Determinazione del canone massimo annuo di locazione e prezzo massimo di cessione.**

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.

Per la definizione del valore convenzionale delle Unità Abitative si fa espresso riferimento ai valori indicati nella Convenzione per la realizzazione di un programma di edilizia abitativa avente ad oggetto l'immobile denominato "U.M.I. 4", facente parte del medesimo Comparto San Rocco 2, sottoscritta tra il Comune di Maniago e la Del Mistro Giacobbe - Impresa Edile S.p.A. il 27/10/2005 rep 144.887 Notaio Aldo Guarino, recepita dalla Direzione Regionale dei Lavori Pubblici del Friuli Venezia Giulia con Decreto n. 1165 - PN/EP/37/C, così come modificata il 16/9/2011 rep 164.122, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale di Maniago n. 165 del 28/7/2011 che adeguava il , prezzo massimo di cessione degli alloggi in 1.827,10 €/mq, arrotondato per difetto a 1.800 €/mq, a fronte dell'adeguamento del progetto di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio secondo il Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 85/2010.

Il prezzo massimo di cessione delle Unità Abitative è dunque determinato moltiplicando il prezzo pari a 1.800 €/mq 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), ai sensi dell'art. 4 della citata modifica di Convenzione del 16/9/2011 rep. 164.122..

Tale prezzo, in analogia a quanto stabilito nella Deliberazione della Giunta Comunale di Maniago n. 165 del 28/7/2011 per gli alloggi convenzionati dell'UMI 4, 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 immobiliare.

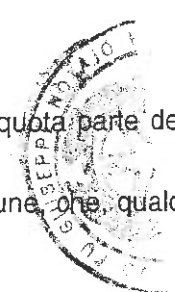
Il prezzo massimo di cessione verrà indicizzato annualmente in misura pari al 100% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo ISTAT.

**Superficie complessiva dell'alloggio**

La superficie complessiva degli alloggi è data dalla somma dei seguenti parametri:

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;



- 
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole, comprensiva della quota parte degli spazi di manovra;
  - c) il 20 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 15 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 netto 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.

SOTTOSCRITTO  
RAZIONI

to document

ME: ANDREA  
DICE FISCA  
CA FIRMA:  
PRONTA: 9  
F

ME: FIL  
DICE FI  
ATA FIR  
PRONTA

# Elenco firmatari

SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E  
VARIANTE

Questo documento è stato firmato da:

Nome: ANDREA GASPARDO

Codice Fiscale: GSPNDR73R01E889X

Data Firma: 19/07/2013 08:47:56

Impronta: 95516E4EF3332B98505A8BD4E1C56A61BFE9078AFE0F787366F460F5CF819E0B  
BFE9078AFE0F787366F460F5CF819E0B8C78B36B5404CE61565951EFB9CCE6A5  
8C78B36B5404CE61565951EFB9CCE6A50405628F757F8E6BF9BB7C850B54BD67  
0405628F757F8E6BF9BB7C850B54BD67C0A639DCB4EE908B08EB3687F8F745DF

Nome: FILIPPO PAGANO

Codice Fiscale: PGNFPP54H02H418X

Data Firma: 19/07/2013 09:28:44

Impronta: 2AF8CF3C02A55208A0E9EF186CCE2F4BFD26D57D5219719CB267364B76575F84  
FD26D57D5219719CB267364B76575F84199D3A0979094275A5CA497630815E85  
199D3A0979094275A5CA497630815E8535A3AEDFB4D1AD3D6B2A24050B6F9177  
35A3AEDFB4D1AD3D6B2A24050B6F9177A153DDEFB31174284E2DABC3ED2D50062



PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto signor:

- SBROGGIO' MAURO, nato a San Zenone degli Ezzelini (TV) il giorno 28 dicembre 1965, domiciliato per il presente atto presso la sede della società di cui appresso;

nella sua qualità di Consigliere delegato della società:

- "FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETÀ 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 ze-

ro zero) interamente versato, codice fiscale e numero di i-

scrizione al Registro delle Imprese di Treviso 03864480268

(soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Finan-

ziaria Internazionale Holding S.p.A. con sede in Conegliano);

munito dei necessari poteri in forza della delibera del Con-

siglio di Amministrazione della società medesima in data 7

novembre 2013, con il presente atto nomina e costituisce

procuratori speciali della predetta società "Finanziaria In-

ternazionale Investments SGR S.p.A.", con sede in Conegliano,

(di seguito, la "Società" o "Soggetto Attuatore") i signori:

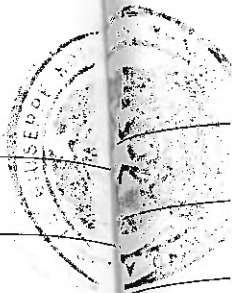
- DIEGO MARAFON, nato a Conegliano il 20 gennaio 1971, domi-

ciliato in Conegliano, via V. Alfieri n. 1, codice fiscale

MRF DGI 71A20 C957L;

- SARA PAGANIN, nata a Conegliano (TV) il 1° giugno 1974 e

domiciliata in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, codice



*Mano*

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO  
Oleg Nicola Acconcia - Gianluca Forte  
31100 TREVISO - Viale Monte Grappa, 28 - Tel. 0422 410510 r.a. - Fax 0422 412161



fiscale PGN SRA 74H41 C957M;

affinché i qui nominati procuratori (di seguito, i "Procuratori"), in via tra loro disgiunta, in nome e per conto della suddetta Società mandante, esclusivamente in qualità di società di gestione del fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori qualificati denominato "Fondo Finint Abitare FVG", in conformità alla sopra richiamata delibera del Consiglio di Amministrazione della Società stessa in data 7 novembre 2013, abbiano a sottoscrivere con controparte COMUNE DI MANIAGO, con sede in Maniago (PN), Piazza Italia n. 18, codice fiscale 81000530931 (di seguito, il "Comune"), la 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 sito nel comune di Maniago, in Via San Rocco.

Trattasi più precisamente di n. 12 unità abitative comprese nell'Immobile situato nel Comune di Maniago (PN) in via San Rocco denominato U.M.I. 5 del "Comparto San Rocco 2" (di seguito le "Unità Abitative") sull'immobile facente parte dell'U.M.I. n. 5 identificato al Catasto Edilizio Urbano come segue:

IN COMUNE DI MANIAGO

Foglio 20, Mappale 120, subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,

14, 15, 16, 17, 18.

Quanto sopra con espressa facoltà di individuare e descrivere con gli esatti dati catastali le suddette Unità Abitative.

La Società mandante, come sopra rappresentata, precisa che con la presente procura viene attribuito ai suddetti Procuratori il potere di stipula della Convenzione, negoziandone al meglio termini e condizioni, a condizione che nella stipulanda Convenzione sia precisato quanto segue:

- la 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:

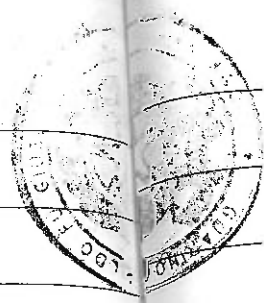
a) mancato rispetto degli impegni in tema di locazione a canone convenzionato;

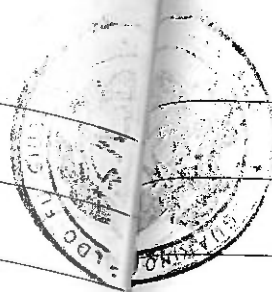
b) mutamento di destinazione d'uso in corso di Convenzione;

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.



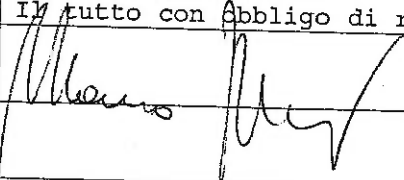


I qui nominati procuratori speciali, Diego Marafon e Sara Paganin, sono inoltre autorizzati a sottoscrivere tutti gli atti, contratti e documenti allo scopo utili e/o necessari, a fare insomma, anche se trattasi di usare poteri non espressamente previsti, tutto quel che far potrebbe la parte mandante, se fosse presente, per il perfetto espletamento del mandato, che per quanto innanzi viene conferito con la clausola dell'ut alter ego.

Si ritiene sin da ora valido, rato e fermo l'operato dei come sopra nominati procuratori speciali, Diego Marafon e Sara Paganin, senza bisogno di alcun ulteriore atto di ratifica e conferma.

La Società si impegna incondizionatamente a manlevare i Procuratori da ogni azione, pretesa, costo e spesa derivanti dall'esercizio di qualsiasi potere conferito ai sensi della presente procura.

Il tutto con obbligo di rendiconto.

  
REPERTORIO N. 203611

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto dottor Gianluca Forte, Notaio in Treviso, con studio in Viale Monte Grappa n. 28 ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, che la firma in

calce alla suestesa scrittura privata e a margine del foglio

intermedio è stata apposta alla mia presenza, previa lettura

da me datane, dal Signor:

- SBROGGIO' MAURO, nato a San Zenone degli Ezzelini (TV) il

giorno 28 dicembre 1965, domiciliato per il presente atto

presso la sede della società di cui appresso;

nella sua qualità di Consigliere delegato della società:

- "FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETÀ 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 ze-

ro zero) interamente versato, codice fiscale e numero di i-

scrizione al Registro delle Imprese di Treviso 03864480268

(soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Finan-

ziaria Internazionale Holding S.p.A. con sede in Conegliano);

munito dei necessari poteri in forza della delibera del Con-

siglio di Amministrazione della società medesima in data 7

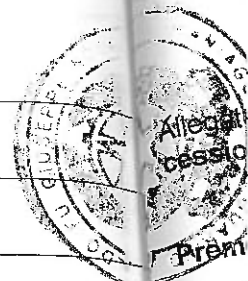
novembre 2013,

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio

sono certo.

Treviso, Viale Monte Grappa n. 28, diciotto novembre duemila-

tredici.



Ai se  
agev  
defir  
econ  
dell'  
cos  
fun

D  
A  
C

Allegato "1": "Determinazione del canone massimo annuo 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 fruenti 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 suddetto decreto".

#### **Determinazione del canone massimo annuo di locazione e prezzo massimo di cessione.**

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.

Per la definizione del valore convenzionale delle Unità Abitative si fa espresso riferimento ai valori indicati nella Convenzione per la realizzazione di un programma di edilizia abitativa avente ad oggetto l'immobile denominato "U.M.I. 4", facente parte del medesimo Comparto San Rocco 2, sottoscritta tra il Comune di Maniago e la Del Mistro Giacobbe - Impresa Edile S.p.A. il 27/10/2005 rep 144.887 Notaio Aldo Guarino, recepita dalla Direzione Regionale dei Lavori Pubblici del Friuli Venezia Giulia con Decreto n. 1165 - PN/EP/37/C, così come modificata il 16/9/2011 rep 164.122, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale di Maniago n. 165 del 28/7/2011 che adeguava il , prezzo massimo di cessione degli alloggi in 1.827,10 €/mq, arrotondato per difetto a 1.800 €/mq, a fronte dell'adeguamento del progetto di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio secondo il Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 85/2010.

Il prezzo massimo di cessione delle Unità Abitative è dunque determinato moltiplicando il prezzo pari a 1.800 €/mq 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), ai sensi dell'art. 4 della citata modifica di Convenzione del 16/9/2011 rep. 164.122..

Tale prezzo, in analogia a quanto stabilito nella Deliberazione della Giunta Comunale di Maniago n. 165 del 28/7/2011 per gli alloggi convenzionati dell'UMI 4, 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 immobiliare.

Il prezzo massimo di cessione verrà indicizzato annualmente in misura pari al 100% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo ISTAT.

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

La superficie complessiva degli alloggi è data dalla somma dei seguenti parametri:

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;

- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole, comprensiva della quota parte degli spazi di manovra;
- c) il 20 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 15 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 netto 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.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature]*



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE NEI MIEI ROGITI,  
 FIRMATO A SENSI DI LEGGE, COMPOSTA DA NUMERO  
 .....<sup>15</sup>..... FOGLI FOTOSTATICI  
 CHE SI RILASCIANO PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE SUL BOLLO  
 MANIAGO .....<sup>23 DIC. 2013</sup>.....

*[Handwritten signature]*



ALDO GUARINO  
NOTAIO

Rep.n. 167.831

Racc.n. 33.938

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 OGGETTO DI FUTURA REALIZZAZIONE SITO NEL COMUNE DI MANIAGO VIA VITTORIO VENETO.

Repubblica Italiana

L'anno duemilatredici, il giorno ventisei del mese di novembre.

(26 novembre 2013)

Innanzi me dott. Aldo Guarino, Notaio in Maniago iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Pordenone,

SONO PRESENTI I SIGNORI:

- BEVILACQUA ROBERTO nato a Trieste (TS) il 7 novembre 1950, domiciliato ai fini del presente atto a Maniago (PN) Piazza Italia, il quale interviene al presente atto in qualità di Responsabile Area Assetto del Territorio del:

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

al presente atto autorizzato giusta deliberazione delle Giunta Comunale n. 128 del 15 luglio 2013 che in copia conforme si allega al presente atto, previa lettura da me Notaio data ai comparenti, sotto la lettera "A" ed in ottemperanza alla deliberazione della Giunta Comunale n. 130 del 15 luglio 2013 che in copia conforme si trova già allegata sub. B all'atto di me Notaio del 26 novembre 2013 repertorio che precede; ---  
(di seguito denominato "Comune");

- PAGANIN SARA nata a Conegliano (TV) il 1^ giugno 1974, domiciliata a Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, la quale interviene al presente atto in qualità di procuratrice speciale della Società:

"FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A." con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n.1, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 03864480268, capitale sociale Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) iscritta al n. 186 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto presso la Banca d'Italia, non in proprio ma esclusivamente in qualità di società di gestione e per conto del fondo comune di investimento, chiuso, immobiliare, di Housing Sociale, riservato a investitori qualificati, denominato "FININT ABITARE FVG";

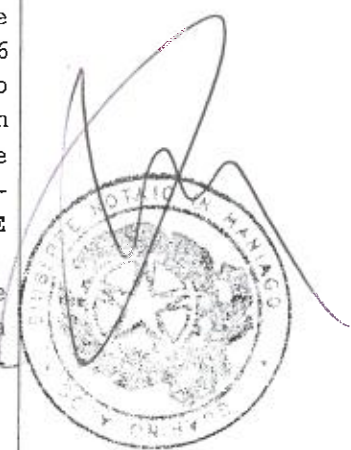
giusta procura speciale autenticata dal Notaio Gianluca Forte di Treviso del 18 novembre 2013 rep.n. 203.608 che si allega al presente atto, previa lettura da me Notaio data ai comparenti, sotto la lettera "B";

(di seguito denominato "Soggetto Attuatore");

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

REGISTRATO

A MANIAGO LI 20.11.2013  
N. 3221 VOL AT



DOCT. ALDO GUARINO

NOTAIO

33085 MANIAGO (PN) - VIALE DELLA VITTORIA, 15 - TEL. 0427730673 - FAX 0427701218  
RECAPITO: 33170 PORDENONE - VICOLO FORNI VECCHI, 1/A - TEL. 043429044 - FAX 043429044



----- Detti comparenti -----

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo: -----

----- 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 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 "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, di tipo chiuso, riservato, denominato "Finint Abitare 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 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 14 alloggi ad uso residenziale, tutti gli alloggi saranno dotati di cantina ed almeno un box (di seguito l' "Immobile");

- al fine di riqualificare l'area degradata "Ex Due Cigni" di Via Vittorio Veneto il Consiglio Comunale di Maniago con delibera n. 84 del 7 ottobre 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 ottobre 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 settembre 2010 a valere sui fondi Nazionali di cui al DPCM 16 luglio 2009, la Del Mistro Giacobbe-Impresa Edile S.p.A ha presentato formale istanza presso

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



c  
t  
a  
d.  
ge  
in  
-  
ve:  
Mia  
tra  
su  
prav  
succ  
gibi  
fini  
conve  
"Cont  
- nel  
con l  
tutta  
delle  
spetto



ALDO GUARINO  
NOTAIO

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 dell'8 ottobre 2010 e dal Presidente dell'ATER di Pordenone, giusta Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 6498 del 7 ottobre 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 luglio 2009; -----

- l'Operazione presuppone che i 14 alloggi siano riconducibili alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi del DM 22 aprile 2008, 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 come da documentazione che si allega al presente atto, previa lettura da me data ai componenti, sotto la lettera "C"; -----

- in particolare, con riferimento all'Operazione, si prevede a titolo indicativo, che i 14 alloggi siano locati a canone convenzionato per una durata pari ad almeno 8 anni (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; -----

- in particolare, si informa che attualmente l'area su cui verrà realizzato l'Immobile è di proprietà della società "Del Mistro Giacobbe-Impresa Edile S.p.A.". E' intenzione della SGR trasferire al Fondo la proprietà dell'Immobile, e dell'area su cui verrà realizzato l'Immobile, tramite contratto di compravendita successivamente al completamento dell'Immobile e successivamente all'avvenuta richiesta del certificato di agibilità. L'eventuale stipula dell'atto di compravendita definitiva è altresì condizionata alla stipula della presente convenzione (di seguito il "Closing dell'Operazione", e la "Convenzione"); -----

- nel caso in cui sia finalizzato il 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; -----

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

- 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 -----  
i suddetti comparenti, come sopra rappresentati, convengono 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.14 unità abitative facenti parte dell'Immobile che verrà realizzato nel Comune di Maniago in via Vittorio Veneto denominato "Ex Due Cigni" (di seguito le "Unità Abitative") sulle aree individuate catastalmente al Catasto Edilizio Urbano Foglio 18 mappali 397 sub 3,4,8,9. --

Il Soggetto Attuatore prevede, coerentemente con i Criteri di Gestione e nel caso si addivenga al Closing dell'Operazione, di destinare 14 Unità Abitative alla locazione a canone convenzionato per una durata pari ad almeno 8 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 al 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 C della presente Convenzione, qualora le condizioni di mercato lo consentano. -----

----- **3. INDIVIDUAZIONE DEI DESTINATARI E GESTIONE DELLE** -----

----- **UNITÀ ABITATIVE** -----

t  
l  
c  
fo  
sa  
la  
a)  
mor  
mil  
mar  
cat.  
che  
al l  
ne d  
nente  
mite  
assol  
glie  
preced  
b) gio  
i cui  
tendenc

ALDO GUARINO  
NOTAIO



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 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 comunque 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". -----

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 variazione 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 per-

sonne 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; -----

In alternativa l'offerta abitativa potrà essere rivolta a: ---  
c) anziani, le persone singole o i nuclei familiari composti da non più di due persone delle quali almeno una abbia compiuto 65 anni. -----

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 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 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 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" ovvero possedere, con riferimento al nucleo familiare definito dal successivo art. 13 del Regolamento, un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), non superiore a 29.000,00 € e un indicatore della situazione economica (ISE) non superiore all'importo di 58.900,00 €. 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 tre volte l'ammontare annuale del canone di locazione; -----



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



1  
2  
t  
In  
Sc  
al  
--  
Il  
mir  
Att  
tat.  
ne,  
stic  
Al  
dell  
loca2  
local  
n. 43  
aggi  
ai ser  
n. 350  
ciascu

# ALDO GUARINO

NOTAIO

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 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 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'alle-

gato C alla presente Convenzione. -----

Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 100% 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 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 presente Convenzione hanno efficacia dalla data di Closing dell'Operazione perdureranno per i successivi 8 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 di Maniago. -----

#### 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 esclusi-

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



ALDO GUARINO  
NOTAIO

vamente connesse all'adempimento di obblighi contrattuali. ---

----- 10. SPESE -----

Le spese del presente atto e consequenziali tutte a carico del "Soggetto Attuatore" che, come sopra rappresentato, accetta. -----

----- Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e confermano, sottoscrivendolo alle ore 15,20 (quindici e venti minuti) -----

----- E' dattiloscritto da persona di mia fiducia su 5 (cinque) fogli dei quali occupa 9 (nove) facciate fin qui. -----

*[Handwritten signature]*

*Sono fey*

*[Large handwritten signature]*





# Città di Maniago

PROVINCIA DI PORDENONE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Anno 2013

Reg. Delibere n. 128

**OGGETTO:** PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA PREVISTO DAL DPCM 16 LUGLIO 2009 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MANIAGO IN VIA VITTORIO VENETO. CONVENZIONE PER LA LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO E VENDITA CONVENZIONATA DEGLI ALLOGGI SOCIALI. APPROVAZIONE

L'anno 2013, il giorno 15 del mese di Luglio alle ore 16:00 nella sala comunale, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati ai singoli Assessori, si è riunita la Giunta Comunale

Intervengono i Signori:

		Presente/Assente
CARLI Andrea	Sindaco	Assente
GASPARDO Andrea	Vice Sindaco	Presente
BOLZICCO Renzo	Assessore	Presente
OLIVETTO Anna	Assessore	Presente
DESSONI Ilario	Assessore	Assente
SABADIN Lucio	Assessore	Presente
MONEA Cesare	Assessore	Presente

Partecipa il Segretario Filippo PAGANO.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Andrea GASPARDO nella sua qualità di Vice Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:

PREMESSO CHE il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (art. 1 D.P.C.M. 16 luglio 2009, in attuazione del D.L. n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008) ha creato un sistema organico per il finanziamento dell'edilizia privata sociale volto ad incrementare l'offerta di alloggi sociali sul territorio ed i relativi servizi mediante modalità di attuazione innovative per questo segmento di intervento;



*[Handwritten signature]*

So  
Sott  
C  
li  
Loca  
G  
Il  
M  
Mi  
qualità  
colloqu  
al Hou  
interve  
Giunta  
sensi de  
MISTRO  
B.U.R. n.  
C  
Edilizia A  
"Ex Due C  
C  
di gestione  
locazione  
Comune di  
il prezzo m.  
RIT



CHE del Sistema Integrato di Fondi (SIF) fanno parte la Cassa Depositi e Prestiti (CDP), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e l'Associazione delle Casse di Risparmio (ACRI) e che la Finanziaria Internazionale Investments SGR in qualità di Società di Gestione del Risparmio ha istituito il fondo il Fondo Finint Abitare FVG con l'obiettivo di effettuare investimenti per 50 milioni di euro nella Regione Friuli Venezia Giulia ;

CHE il Fondo Finint Abitare FVG può essere così sinteticamente descritto:

Principali caratteristiche:

Tipo: fondo comune di investimento chiuso immobiliare riservato ad Investitori Qualificati;

Durata del fondo: 28 anni;

Valore nominale della quota; 100 mila euro;

Localizzazione investimenti: Friuli Venezia Giulia;

Obiettivo:

realizzazione di n. 330 alloggi sociali entro 3 anni dalla data di avvio, coprendo in modo omogeneo il territorio delle quattro province facenti parte della Regione Friuli Venezia Giulia;

investimento stimato pari a 50.000.000 di Euro;

80% degli alloggi destinato alla locazione per un minimo di otto anni;

canoni di locazione e prezzi di vendita inferiori del 15% rispetto al mercato;

Soggetti Promotori:

Consorzio Housing Sociale FVG (Riccesi SpA, ICOP SpA, Impresa TILATTI RINALDO Srl, DEL MISTRO GIACOBBE I.E. Spa, Consorzio Cooperative Costruzioni, ARCHEST, COOPROGETTI, VICINI DI CASA, LYBRA, ABITAMONDO);

Consorzio per l'Edilizia Sociale (ICI Coop, Società Edile Isontina, COMAR Costruzioni, LE MURA, Tecncoservimm);

Sottoscrittori del Fondo:

CDP Investimenti, SGR SpA, attraverso il Fondo Investimenti per Abitare;

Imprese private, banche, fondazioni, enti pubblici.

Localizzazione degli interventi:

Gli interventi selezionati sono 8, su oltre 30 progetti analizzati;

Il Business Plan prevede l'edificazione di circa n. 330 unità, divisi in due fasi: fase 1 per 80 unità nei Comuni di Maniago (14+12), Pordenone (25), Remanzacco (30); fase 2 per 249 unità nei Comuni di Monfalcone (12+55), Muggia (12), Trieste (170);

CHE la Finanziaria Internazionale Investments Società di Gestione del Risparmio S.p.A. esclusivamente in qualità di Società di gestione e per conto del FININT ABITARE FVG in data 12.7.2013 in forza dei precedenti colloqui avuti con l'Amministrazione, ha presentato formale richiesta di approvazione di due convenzioni relative al Housing Sociale rispettivamente in via Vittorio Veneto ed in via San Rocco, affinché il Comune si esprima sugli interventi di Housing Sociale sul proprio territorio;

ATTESO CHE il Comune di Maniago, antecedentemente all'iniziativa FININT, in forza della delibera di Giunta Comunale n. 213 dell'8/10/2010 ha autorizzato il Sindaco a sottoscrivere la manifestazione d'interesse ai sensi della D.G.R. n. 1749 del 09/09/2010, congiuntamente all'A.T.E.R. di Pordenone ed all'Impresa capofila DEL MISTRO GIACOBBE I.E. S.p.A. di Maniago per partecipare al Bando regionale di "Social Housing" pubblicato sul B.U.R. n. 38 del 22/09/2010 con l'intervento di recupero urbano dell'area industriale "Ex Due Cigni";

CHE la Giunta Regionale con delibera n. 301/2012 ha successivamente ammesso nel Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui al D.P.C.M. 16.7.2009 il progetto di recupero urbanistico del sito industriale abbandonato "Ex Due Cigni";

CHE la Finanziaria Internazionale Investments Società di Gestione del Risparmio S.p.A., in qualità di Società di gestione e per conto del FININT ABITARE FVG, ha inoltrato una proposta di convenzione - allegato A - per la locazione a canone convenzionato e vendita convenzionata di alloggi sociali con riferimento all'immobile sito nel Comune di Maniago in via Vittorio Veneto, determinando nel contempo il canone massimo annuo di locazione ed il prezzo massimo di cessione;

RITENUTO di confermare la scelta già espressa a seguito della partecipazione al Bando sopra citato,

procedendo all'approvazione del convenzionamento per gli alloggi interessati dal Housing Sociale di via Vittorio Veneto aventi una consistenza pari a n. 14 unità abitative, che verranno edificati sui terreni individuati catastalmente al Catasto Edilizio Urbano Foglio 18 mappale 397 sub 3,4,8,9;

ATTESO CHE l'adesione al Housing Sociale, attraverso il convenzionamento non comporta alcuna spesa a carico di questa Amministrazione;

VISTO il parere favorevole in linea tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti palesi unanimi

### DELIBERA

1. di aderire alla proposta di convenzionamento per la locazione a canone convenzionato e vendita convenzionata di alloggi sociali con riferimento all'immobile da edificarsi nel Comune di Maniago in via Vittorio Veneto sull'area individuata catastalmente al Catasto Edilizio Urbano Foglio 18 mappali 397 sub 3,4,8,9;
2. di approvare il testo della convenzione, allegato A, contenente i criteri e la fissazione del canone massimo annuo di locazione e del prezzo massimo di cessione;
3. di dare atto che l'assunzione del presente provvedimento non comporta alcuna spesa a carico del bilancio comunale.

Con separata, unanime e palese votazione, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 1 c. 19 della L.R. 11 dicembre 2003 n. 21 e s.m.i.

---

#### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime parere favorevole alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Maniago, 15/07/2013

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
F.to Roberto BEVILACQUA

Letto, confermato e sottoscritto,

IL Vice Sindaco  
F.to Andrea GASPARDO

IL Segretario  
F.to Filippo PAGANO

---

#### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione oggi 19/07/2013 viene affissa all'Albo pretorio, ove vi rimarrà a tutto il

Comune di Maniago – Deliberazione n. 128 del 15/07/2013



03/08/2013, e comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 1 comma 16 della L.R. 11.12.2003 n. 21:

Maniago, lì 19/07/2013

L'IMPIEGATO RESPONSABILE  
F.to Marina OLIVETTO

---

**ATTESTATO DI ESECUTIVITA`**

La presente deliberazione non soggetta a controllo è divenuta eseguibile il giorno 15/07/2013, poiché dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell' art.1 comma 19 della L.R. 11 dicembre 2003 n. 21 come modificato dall'art.17 della L.R. 24 maggio 2004 n. 17.

Maniago, lì 15/07/2013

L'impiegato Responsabile  
F.to Marina OLIVETTO

---

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Lì 12/11/2013



Il Funzionario incaricato

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Simone...", written over the printed text "Il Funzionario incaricato".

Allegato A) alla delibera di G.C. n° 128  
del 15.07.2013

**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 OGGETTO DI FUTURA REALIZZAZIONE 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 del 60%, in altri fondi immobiliari aventi una politica di investimento finalizzata al perseguimento di interessi sociali;
- CdpInvestimenti 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, di tipo chiuso, riservato, denominato "Finint Abitare 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 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 14 alloggi ad uso residenziale, tutti gli alloggi saranno dotati di cantina ed almeno un box (di seguito l'"Immobile");
- 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 9.9.2010 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 14 alloggi siano riconducibili alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi del DM 22 aprile 2008, 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



128  
013

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 (vd. All. n. 1);

- In particolare, con riferimento all'Operazione, si prevede a titolo indicativo, che i 14 alloggi siano locati a canone convenzionato per una durata pari ad almeno 8 anni (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;
- In particolare, si informa che attualmente l'area su cui verrà realizzato l'Immobile è di proprietà della società "Del Mistro Giacobbe-Impresa Edile S.p.A.". E' intenzione della SGR trasferire al Fondo la proprietà l'Immobile, e dell'area su cui verrà realizzato l'Immobile, tramite contratto di compravendita successivamente al completamento dell'immobile e successivamente all'avvenuta richiesta del certificato di agibilità. L'eventuale stipula dell'atto di compravendita definitiva è altresì condizionata alla stipula della presente convenzione (di seguito il "Closing dell'Operazione", e la "Convenzione");
  - Nel caso in cui sia finalizzato il 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 CONSIDERATO

i sottoscritti:

- **"COMUNE DI MANIAGO"** con sede in..... codice fiscale .....  
.....rappresentato dal Dirigente del Servizio .....

(di seguito denominato "Comune")

e

- **"FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A."** con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n.1, Codice Fiscale numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 03864480268, capitale sociale Euro 2.000.000,00, iscritta al n. 186 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto presso la Banca d'Italia, non in proprio ma esclusivamente in qualità di società di gestione e per conto del fondo comune di investimento, chiuso, immobiliare, di *Housing Sociale*, riservato a investitori qualificati, denominato **"FININT ABITARE FVG"**, in persona dell'Amministratore Delegato Dr. Mauro Sbroggiò

(di seguito denominato "Soggetto Attuatore")

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

### 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 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.14 unità abitative facenti parte dell'immobile che verrà realizzato nel Comune di Maniago in via Vittorio Veneto denominato "Ex Due Cigni" (di seguito le "Unità Abitative") sulle aree individuate catastalmente al Catasto Edilizio Urbano Foglio 18 mappali 397 sub 3,4,8,9.

Il Soggetto Attuatore prevede, coerentemente con i Criteri di Gestione e nel caso si addivenga al Closing dell'Operazione, di destinare 14 Unità Abitative alla locazione a canone convenzionato per una durata pari ad almeno 8 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 al 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 presente Convenzione, 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 Soggetto 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 comunque 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".

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 variazione 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;

In alternativa l' offerta abitativa potrà essere rivolta a:

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

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 sono i seguenti:

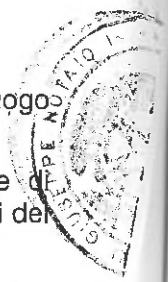
a) essere cittadini italiani o di uno Stato appartenente all'Unione europea ovvero cittadini di Stati che non aderiscono all'Unione europea, titolari di carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;

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 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" ovvero possedere, con riferimento al nucleo familiare definito dal successivo art. 13 del Regolamento, un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), non superiore a 29.000,00 € e un indicatore della situazione economica (ISE) non superiore all'importo di 58.900,00 €. 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 tre volte l'ammontare annuale del canone di locazione;

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 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. 22.4.2008 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 presente Convenzione.

Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 100% 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 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.



L  
r  
C  
a  
b  
c)  
Qu  
Co  
no  
Qu  
So  
  
Ai s  
pres  
all'a  
  
La p  
  
Letto



## 6. DURATA

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

## 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 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.

La presente Convenzione si compone, di una premessa e di n. 9 articoli e di 1 allegato.

Letto, confermato e sottoscritto

Maniago, li	
Comune di Maniago	Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A. per conto del Fondo Finint Abitare FVG

## Allegato "1": "Determinazione del canone massimo annuo 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 fruanti 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 suddetto decreto".

### Determinazione del canone massimo annuo di locazione e prezzo massimo di cessione

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.

Per la definizione del valore convenzionale delle Unità Abitative si fa espresso riferimento ai valori indicati nel progetto presentato congiuntamente dalla Del Mistro Giacobbe-Impresa Edile S.p.A, dal Comune di Maniago e dall'ATER di Pordenone ed approvato con Delibera della Giunta Regionale del Friuli Venezia Giulia n. 301/2012.

Il prezzo massimo di cessione delle Unità Abitative, tenuto conto delle diverse modalità di calcolo delle superfici, è dunque determinato moltiplicando il prezzo pari a 1.700 €/mq 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

Il prezzo massimo di cessione verrà indicizzato annualmente in misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo ISTAT.

### Superficie complessiva dell'alloggio

La superficie complessiva degli alloggi è data dalla somma dei seguenti parametri:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole, comprensiva della quota parte degli spazi di manovra;
- c) il 20 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 15 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 netto 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".

li  
a  
'o

↑  
M

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI



Questo documento è stato firmato da:

NOME: ANDREA GASPARDO

CODICE FISCALE: GSPNDR73R01E889X

DATA FIRMA: 19/07/2013 08:48:01

IMPRONTA: 93126AB8961406041F5B6686AA6A1EAB76B82D750F0C586EDC91E0220EFD8042  
76B82D750F0C586EDC91E0220EFD80426B1C018296DC7B3F9A0E49AEA7EC7F1D  
6B1C018296DC7B3F9A0E49AEA7EC7F1D0520C135104E230C60271A6B6F13D08D  
0520C135104E230C60271A6B6F13D08D841BCF9B952AD5F3BF3744A18B6E7ACC

NOME: FILIPPO PAGANO

CODICE FISCALE: PGNFPP54H02H418X

DATA FIRMA: 19/07/2013 09:28:52

IMPRONTA: 0DDA7343524D9EDFFD824546338200EF33F7A50D7908BA560EA2AB0420BAAD20  
33F7A50D7908BA560EA2AB0420BAAD20E4789BD8D7D39062D8FE410F26478937  
E4789BD8D7D39062D8FE410F2647893709C977718C801285F660BF91A366AC1B  
09C977718C801285F660BF91A366AC1BC39DD370E089802CA67C333946B4044C

21.000 11000000 - Viale Roma 20 - I.C. 0422 410510 r.a. - Fax 0422 412161



n  
s  
n  
p  
te  
(c  
ci  
MR  
don

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto signor:

- SBROGGIO' MAURO, nato a San Zenone degli Ezzelini (TV) il giorno 28 dicembre 1965, domiciliato per il presente atto presso la sede della società di cui appresso;

nella sua qualità di Consigliere delegato della società:

- "FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETÀ 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 ze-

ro zero) interamente versato, codice fiscale e numero di i-

scrizione al Registro delle Imprese di Treviso 03864480268

(soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Finan-

ziaria Internazionale Holding S.p.A. con sede in Conegliano);

munito dei necessari poteri in forza della delibera del Con-

siglio di Amministrazione della società medesima in data 7

novembre 2013, con il presente atto nomina e costituisce

procuratori speciali della predetta società "Finanziaria In-

ternazionale Investments SGR S.p.A.", con sede in Conegliano,

(di seguito, la "Società" o "Soggetto Attuatore") i signori:

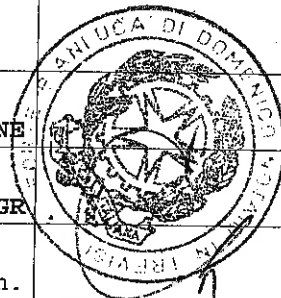
- DIEGO MARAFON, nato a Conegliano il 20 gennaio 1971 e domi-

ciliato in Conegliano, via V. Alfieri n. 1, codice fiscale

MRF DGI 71A20 C957L;

- SARA PAGANIN, nata a Conegliano (TV) il 1° giugno 1974 e

domiciliata in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, codice



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

fiscale PGN SRA 74H41 C957M;

affinché i qui nominati procuratori (di seguito, i "Procuratori"), in via tra loro disgiunta, in nome e per conto della suddetta Società mandante, esclusivamente in qualità di società di gestione del fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori qualificati denominato "Fondo Finint Abitare FVG", in conformità alla sopra richiamata delibera del Consiglio di Amministrazione della Società stessa in data 7 novembre 2013, abbiano a sottoscrivere con controparte COMUNE DI MANIAGO, con sede in Maniago (PN), Piazza Italia n. 18, codice fiscale 81000530931 (di seguito, il "Comune"), la 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 oggetto di futura realizzazione sito nel comune di Maniago, in Via Vittorio Veneto (di seguito, la "Convenzione").

Trattasi più precisamente di n. 14 unità abitative facenti parte dell'Immobile che verrà realizzato nel Comune di Maniago in via Vittorio Veneto denominato "Ex Due Cigni" (di seguito le "Unità Abitative") sulle aree individuate catastalmente al Catasto Edilizio Urbano come segue:

IN COMUNE DI MANIAGO (PN)

Foglio 18, Mappale 397, subalterni 3,4,8,9.

Quanto sopra con espressa facoltà di individuare e descrivere

con gli esatti dati catastali le suddette Unità Abitative.

La Società mandante, come sopra rappresentata, precisa che con la presente procura viene attribuito ai suddetti Procuratori il potere di stipula della Convenzione, negoziandone al meglio termini e condizioni, a condizione che nella stipulanda Convenzione sia precisato quanto segue:

- la 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.

I qui nominati procuratori speciali, Diego Marafon e Sara Pa-

ganin, sono inoltre autorizzati a sottoscrivere tutti gli atti, contratti e documenti allo scopo utili e/o necessari, a fare insomma, anche se trattasi di usare poteri non espressamente previsti, tutto quel che far potrebbe la parte mandante, se fosse presente, per il perfetto espletamento del mandato, che per quanto innanzi viene conferito con la clausola dell'ut alter ego.

Si ritiene sin da ora valido, rato e fermo l'operato dei come sopra nominati procuratori speciali, Diego Marafon e Sara Paganin, senza bisogno di alcun ulteriore atto di ratifica e conferma.

La Società si impegna incondizionatamente a manlevare i Procuratori da ogni azione, pretesa, costo e spesa derivanti dall'esercizio di qualsiasi potere conferito ai sensi della presente procura.

Il tutto con obbligo di rendiconto.

REPERTORIO N. 203608

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto dottor Gianluca Forte, Notaio in Treviso, con studio in Viale Monte Grappa n. 28 ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, che la firma in calce alla suesposta scrittura privata e a margine del foglio



intermedio, è stata apposta alla mia presenza, previa lettura

da me datane, dal Signor:

- SBROGGIO' MAURO, nato a San Zenone degli Ezzelini (TV) il  
giorno 28 dicembre 1965, domiciliato per il presente atto

presso la sede della società di cui appresso;

nella sua qualità di Consigliere delegato della società:

- "FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETÀ 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 ze-

ro zero) interamente versato, codice fiscale e numero di i-

scrizione al Registro delle Imprese di Treviso 03864480268

(soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Finan-

ziaria Internazionale Holding S.p.A. con sede in Conegliano);

munito dei necessari poteri in forza della delibera del Con-

siglio di Amministrazione della società medesima in data 7

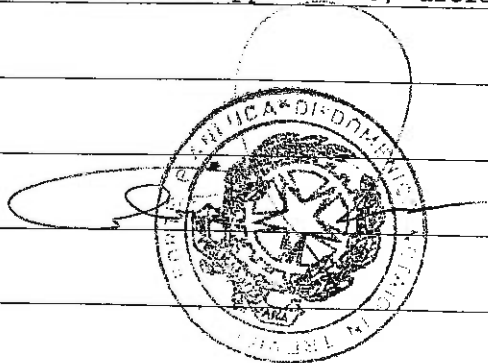
novembre 2013,

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio

sono certo.

Treviso, Viale Monte Grappa n. 28, diciotto novembre duemila-

tredici.





Allegato "1": "Determinazione del canone massimo annuo 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 fruanti 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 suddetto decreto".

**Determinazione del canone massimo annuo di locazione e prezzo massimo di cessione**

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.

Per la definizione del valore convenzionale delle Unità Abitative si fa espresso riferimento ai valori indicati nel progetto presentato congiuntamente dalla Del Mistro Giacobbe-Impresa Edile S.p.A, dal Comune di Maniago e dall'ATER di Pordenone ed approvato con Delibera della Giunta Regionale del Friuli Venezia Giulia n. 301/2012.

Il prezzo massimo di cessione delle Unità Abitative, tenuto conto delle diverse modalità di calcolo delle superfici, è dunque determinato moltiplicando il prezzo pari a 1.700 €/mq 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).

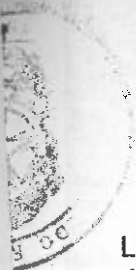
Tale prezzo è da considerarsi come massimo applicabile, fermo restando che il Soggetto Attuatore potrà comunque applicare prezzi inferiori a quelli stabiliti nella presente Convenzione, in relazione anche all'andamento del mercato

Il prezzo massimo di cessione verrà indicizzato annualmente in misura pari al 100% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo ISTAT.

**Superficie complessiva dell'alloggio**

La superficie complessiva degli alloggi è data dalla somma dei seguenti parametri:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole, comprensiva della quota parte degli spazi di manovra;
- c) il 20 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 15 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 netto 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".

MAPIACO  
.....  
FOLLE FOTOSTATICI  
RIMATO A SENSI DI LEGGE, COMPOSTA DA NUMERO  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE NEI MIEI ROGITI.  
CHE SI RILASCI PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE SUL ROLLO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE NEI MIEI ROGITI,  
FIRMATO A SENSI DI LEGGE, COMPOSTA DA NUMERO  
.....15..... FOGLI FOTOSTATICI  
CHE SI RILASCIÀ PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE SUL BOLLO  
MANIAGO .....23 DIC. 2013.....

