ALDO GUARINO
NOTAIO

Rep.n. 167.831 ---------- Racc.n. 33.938 ------

---------- **CONVENZIONE** ----------

PER LA LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATODEGLI 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 20.12.2013
N. 3221 VOL 1T

DOTT. ALDO GUARINO
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 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

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 comparenti, 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; ----------

- 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** ----------

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-

sone 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; ----------

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-

vamente 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. ----------

---------- 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. ----------

Allegato A all'atto, rep. n. 67831/33938

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 inscritti 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'obbiettivo 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, affinchè 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

D E L I B E R A

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 REGOLARITÁ 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

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

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

CONVENZIONE PER LA LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATODEGLI 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 localizzatain una zona semicentrale del Comune di Maniago, più precisamente invia Vittorio Veneto fabbricato industriale "Ex Due Cigni" (di seguito l' "Operazione").Tale Operazione prevede la realizzazione di un edificio composto da14alloggi 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 7.10.2010ha 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 9.92010 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 FVGper l'assegnazione di parte dei fondi, allegando il progetto di massima e gli elaborati tecnico-economici necessari;
- Detta richiesta è stata unitamente sottoscritta anche dalSindaco 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

CITTA' DI MANIAGO PORDENONE

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 14alloggi sianolocati 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 proprietàdella 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 Convenzioneil 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 Abitativenel 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 enumero 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 Socialeidentificato 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 almeno8 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 aiprezzi convenzionati stabiliti nell'allegato 1 della presente Convezione, qualora le condizioni di mercato lo consentano.

3. INDIVIDUAZIONE DEI DESTINATARI E GESTIONE DELLE UNITÀ ABITATIVE

L'individuazione dei Destinatari delle Unità Abitativeche 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 effettuareuno o più pubblicazioni su quotidiani locali ed adotta eventuali altre forme di pubblicità presso operatori del mercato della locazione/vendita immobiliare.

Il Soggetto Attuatoreanche tramite il Gestore Socialesi impegnaaltresì 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 aindennizzo 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 Socialeprima 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, commi2 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.

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, lì	
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 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 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, terrazzeed altri accessori simili;

e) il 50 per centodelle 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".

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

Allegato B all'atto, rep. n. 16783/33938

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 zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 03864480268 (soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Finanziaria Internazionale Holding S.p.A. con sede in Conegliano);

munito dei necessari poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione della società medesima in data 7 novembre 2013, con il presente atto nomina e costituisce procuratori speciali della predetta società "Finanziaria Internazionale 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 domiciliato 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

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. 20368

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 zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 03864480268 (soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Finanziaria Internazionale Holding S.p.A. con sede in Conegliano);

munito dei necessari poteri in forza della delibera del Consiglio 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 duemilatredici.

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 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;

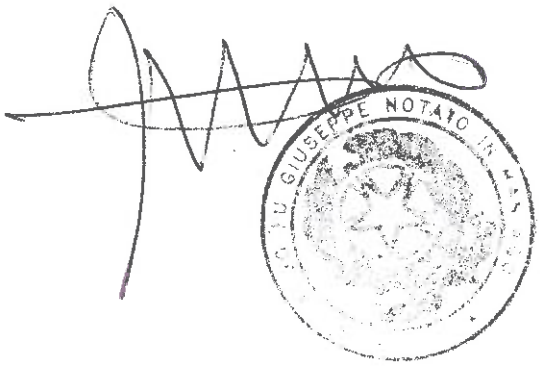
d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazzeed altri accessori simili;

e) il 50 per centodelle 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".

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

MANIAGO ..... 23 DIC. 2013 .....