



Matteo Bordon
NOTAIO

Repertorio n. 12.105

Raccolta n. 9.846

**CONVENZIONE PER LA LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO E VENDITA
CONVENZIONATA DEGLI ALLOGGI SOCIALI DI CUI AL D.M. 22 APRILE
2008 E IN ATTUAZIONE DEL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA
ABITATIVA PREVISTO DAL DPCM 16 LUGLIO 2009 CON RIFERIMENTO AL
COMPLESSO IMMOBILIARE SITO ALL'INTERNO DELL'EX CASERMA
OSOPPO, LOCALIZZATO NEL**

COMUNE DI UDINE

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventinove luglio duemilaventuno in Udine e nel mio studio
alla via Gorghi n. 10.

Innanzitutto a me dott. **MATTEO BORDON**, notaio in **UDINE**, iscritto
al Ruolo presso il Collegio Notarile di Udine

SI COSTITUISCONO

1) il "**COMUNE DI UDINE**", con sede in Udine, via Lionello n.
1, numero di codice fiscale 00168650307, partita Iva
00168650307, in persona dell'arch. Damiano Scapin, nato a
Crespino il primo ottobre 1964, domiciliato per la carica
presso la sede del Comune, quale Dirigente del Servizio
Interventi di Riqualificazione Urbana nominato con Decreto
del Sindaco n. 209 del 23 dicembre 2019, in forza della
Delibera della Giunta Comunale assunta in data 7 luglio 2020
n. 216 d'ord. che in copia conforme all'originale si allega
al presente atto sotto la lettera "**A**" (di seguito, "**Comune**");
2) la società "**FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETÀ
DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**" con sede a Conegliano (TV),
Via Vittorio Alfieri n.c. 1, capitale sociale Euro
2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero), codice fiscale e
numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso -
Belluno, n. 03864480268, Partita IVA del Gruppo IVA Finint
S.p.A. n. 04977190265, società sottoposta a direzione e
coordinamento da parte di Banca Finanziaria Internazionale ed
iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio
tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 35, comma
1 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 al n. 45 - Sezione
Gestori di OICVM ed al n. 70 - Sezione Gestori di FIA,
iscritta al n. 186 dell'Albo delle Società di Gestione del
Risparmio tenuto presso la Banca d'Italia, la quale
interviene non in proprio ma esclusivamente in qualità di
società di gestione e per conto del fondo comune di
investimento chiuso, immobiliare, FIA italiano riservato
istituito in forma chiusa denominato "**HOUSING SOCIALE FVG**",
qui rappresentata da Lidia Deborah Rotondi, nata a Milano il
17 settembre 1981, domiciliata in Conegliano via V. Alfieri
n. 1, giusta procura speciale autenticata nelle firme dal
Notaio Sara Ristori di Conegliano in data 16 settembre 2019
rep. n. 1.607/1.298 (registrata a Treviso il 19 settembre
2019 al n. 8135 serie 1T) che in copia conforme all'originale
si allega al presente atto sotto la lettera "**B**" (di seguito
"**Soggetto Attuatore**");

REGISTRATO A

UDINE

Il 11 agosto 2021

al n. 17452 serie 1T

Euro 355,00

TRASCritto A UDINE

il 11 agosto 2021

Reg. Gen. 22939,

Reg. Part. 17176

Euro 235,00

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

Detti comparenti, della cui identità personale, poteri e qualifiche, io Notaio sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, con il quale stipulano e convengono quanto segue:

PREMESSO

- 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 80% (ottanta per cento), in alcuni fondi immobiliari aventi una politica di investimento finalizzata al perseguimento di interessi sociali;

- CDP Immobiliare SGR S.p.A (di seguito **"CDPI SGR"**) è la Società di Gestione del Risparmio che ha istituito e gestisce il fondo immobiliare chiuso e riservato denominato "Fondo Investimenti per l'Abitare" (di seguito il **"FIA"**), con una politica di investimento focalizzata su iniziative locali che rispondono a requisiti di interesse sociale; il FIA è il primo fondo facente parte del SIF;

- Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A (di seguito anche la **"SGR"**) ha istituito e gestisce il fondo comune di investimento immobiliare (FIA - Fondo di Investimento Alternativo italiano riservato) di Housing Sociale denominato "Fondo Housing Sociale FVG" (di seguito il **"Fondo"**), finalizzato alla realizzazione di iniziative immobiliari, nella regione del Friuli Venezia Giulia, funzionali ad incrementare la dotazione di alloggi sociali nel rispetto della normativa vigente in tema di housing sociale e alla successiva valorizzazione delle iniziative realizzate nella regione del Friuli Venezia Giulia;

- in data 10 maggio 2013 la SGR ha ottenuto la delibera definitiva di CDPI SGR relativa all'investimento del FIA nel Fondo, per un importo massimo pari al 60% (sessanta per cento) del totale degli importi sottoscritti del Fondo;

- il Fondo ha individuato un'interessante opportunità di investimento localizzata nella città di Udine: tale iniziativa è sita all'interno dell'Ex Caserma Osoppo, nell'ambito del progetto di riqualificazione denominato Experimental City (di seguito l'**"Operazione"**). Il complesso immobiliare sarà formato da n. 1 (uno) edificio per un totale di circa 76 (settantasei) alloggi, oltre alle pertinenze. Tutti i 76 (settantasei) alloggi saranno destinati ad Housing Sociale (di seguito il **"Complesso Immobiliare"**). Si prevede di acquisire la porzione dell'Ex Caserma Osoppo sui cui sarà realizzato il Complesso Immobiliare, dell'estensione di circa metri quadrati 11.000 (undicimila) (la **"Porzione di Area"**) tramite il trasferimento della proprietà dal Comune in favore

del Fondo;

- l'Operazione presuppone che il 100% (cento per cento) del totale alloggi di proprietà facenti parte del Complesso Immobiliare siano riconducibili alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi del DM 22 aprile 2008 (di seguito le "**Unità Abitative**" e singolarmente "**Unità Abitativa**"), trattandosi di unità adibite all'uso residenziale, aventi le caratteristiche di adeguatezza, salubrità e sicurezza di cui all'art. 2 comma 7 del DM 22 aprile 2008 destinate, ai sensi dell'art. 1 comma 3 del DM, alla locazione per almeno otto anni ed anche alla vendita, al fine perseguire l'integrazione di diverse fasce sociali e di concorrere al miglioramento di vita dei destinatari (art. 1, co. 4 DM 22 aprile 2008) (di seguito "**Destinatari**" o "**Destinatario**"), con canoni che non eccedono il limite massimo di cui all'art. 2 comma 3 del DM 22 aprile 2008, come da documento che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

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

- che in data odierna il Comune ha trasferito alla SGR, esclusivamente per conto e nell'interesse del Fondo, la Porzione di Area, in forza di atto da me notaio ricevuto rep. 12.104/9.845, in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini; il Fondo si impegna - per tutta la durata della Convenzione 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 del Complesso Immobiliare, 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 comparenti

CONVENGONO E STIPULANO

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: FININT SGR, in qualità di società di gestione del Fondo, anche avvalendosi del Gestore Sociale;

GESTORE SOCIALE: qualificato operatore del settore incaricato dal Soggetto Attuatore dello svolgimento dell'insieme delle attività connesse alla gestione tecnica e manutentiva del Complesso Immobiliare, dell'amministrazione e gestione delle assegnazioni delle Unità Abitative nel rispetto dei criteri di selezione dell'utenza, della gestione dei rapporti economici con i Destinatari, nonché della gestione delle relazioni tra i Destinatari degli alloggi e delle relazioni con la cittadinanza e l'ente locale;

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

UNITÀ ABITATIVE: le unità abitative che saranno realizzate nel Complesso Immobiliare.

2. OGGETTO

Con la sottoscrizione della presente Convenzione Sociale, il Soggetto Attuatore, subordinatamente al perfezionamento del Closing dell'Operazione, si obbliga a concedere le Unità Abitative del Complesso Immobiliare ad edilizia privata sociale ("social housing") ai Destinatari, come meglio individuati al successivo art. 3, alle seguenti condizioni:

a) Il 20% (venti per cento) delle Unità Abitative sarà ceduta sul mercato a prezzi convenzionati (di seguito il "**Prezzo di Vendita Convenzionale**");

b) l'80% (ottanta per cento) delle Unità Abitative sarà concesso in locazione a canone convenzionato (di seguito il "**Canone di Locazione Convenzionato**"), per una durata pari ad almeno 15 (quindici) anni, nel rispetto dei requisiti di cui al D.M. 22 aprile 2008 pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008 recante "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea".

Il Soggetto Attuatore si riserva di poter rivedere i Criteri di Gestione in funzione dell'andamento di mercato, delle esigenze degli assegnatari e in ogni caso tenuto conto degli interessi dei partecipanti al Fondo.

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 una o più pubblicazioni su quotidiani locali ed adotta eventuali altre forme di pubblicità presso operatori del mercato della locazione/vendita immobiliare.

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

I requisiti economici e sociali delle categorie beneficiarie delle Unità Abitative destinate alla locazione a canone convenzionato e/o vendita convenzionata sono stabiliti ai sensi dell'articolo 11 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla 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 gli anziani, i nuclei familiari di recente formazione con uno o più figli e le giovani coppie.

Pertanto l'offerta abitativa sarà rivolta prevalentemente a soggetti di seguito indicati a titolo puramente indicativo e non esaustivo, che diverranno la comunità dei residenti:

- a) anziani, persone singole o nuclei familiari composti da non più di due persone delle quali almeno una abbia compiuto 65 (sessantacinque) anni;
- b) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito, intendendosi per "basso reddito" "un reddito familiare", calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modificazioni (criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate), non superiore al limite stabilito dall'art.12 del Decreto del Presidente della Regione 13 aprile 2004, n. 121 "Regolamento di esecuzione dell'art.4 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6 concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata". Tale limite viene aggiornato annualmente sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente";
- c) giovani coppie, a basso reddito, con o senza prole, quelle

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

Il Soggetto Attuatore, ove il mutato contesto di mercato lo richiedesse e in accordo con il Gestore Sociale, si riserva la facoltà, per tutta la durata della presente Convenzione Sociale, 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 seguito rappresentati.

I requisiti soggettivi per beneficiare degli alloggi sono i seguenti:

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

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

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

d) con riferimento all'art. 17 comma 2 lett. d) del Decreto del Presidente della Regione Friuli Venezia Giulia n. 70/2017, il possesso, relativamente al nucleo familiare, di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), non superiore a euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero). Tale importo sarà 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. Peraltro, il predetto limite di euro 45.000 (quarantamila virgola zero zero) è qui riportato a titolo esemplificativo e si intenderà automaticamente aggiornato, senza la necessità che vengano sottoscritti appositi atti modificativi della presente Convenzione Sociale, per effetto di sopravvenute modifiche normative.

Si prevede inoltre che i beneficiari abbiano un ISEE minimo pari ad almeno 2,5 (due virgola cinque) volte l'ammontare

annuale del canone di locazione, ovvero un reddito familiare annuo, dimostrabile attraverso busta paga o dichiarazione dei redditi o modello CUD, pari ad almeno 3 (tre) volte l'ammontare annuale del canone di locazione, oltre IVA;

e) non avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici o precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno.

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

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

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

Il Soggetto Attuatore, in accordo con il Gestore Sociale, si riserva la facoltà di prevedere che una quota degli alloggi residenziali, al massimo pari a n. 8 (otto) alloggi, parzialmente in deroga a quanto rappresentato dianzi possa essere assegnata a soggetti del Terzo Settore, individuati secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 3 Luglio 2017, n. 117 e s.m.i..

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 convenzionato non potrà superare quello risultante dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della l. n. 431/1998 e s.m.i. ovvero, qualora tali accordi non siano aggiornati, il canone di locazione convenzionato annuo non dovrà eccedere, ai sensi dell'art 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, il 5% (cinque per cento) del valore convenzionale di ciascuna Unità Abitativa, come meglio dettagliato nell'allegato "C" alla presente Convenzione Sociale.

Nel contratto di locazione é prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 75% (settantacinque per cento) 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 Immobiliare.

5. OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore deve assicurare il mantenimento del Complesso Immobiliare 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 Sociale hanno efficacia dalla data di agibilità delle Unità Abitative e perdureranno per i successivi 8 (otto) anni.

7. CONTROLLI

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

Alla scadenza il Soggetto Attuatore e il Comune si riservano la possibilità di rinnovare la presente Convenzione Sociale

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 Sociale;
- 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.

La risoluzione della Convenzione Sociale ai sensi del presente art. 8 e/o di legge, così come qualsiasi controversia derivante o connessa all'esecuzione della stessa Convenzione Sociale, ivi incluse quelle relative alla sua validità, interpretazione ed efficacia, non avrà effetto sul Closing dell'Operazione.

9. CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003, nonché sulla base delle disposizioni contenute nel Regolamento 2016/679/UE le Parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali, informatici e/o cartacei, al fine di adempiere a tutti gli obblighi di legge e di contratto comunque connessi all'esecuzione del rapporto instaurato con il presente atto. I dati saranno resi accessibili solo a coloro i quali ne abbiano necessità esclusivamente per la gestione del rapporto instaurato. È diritto di entrambe le Parti di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione, l'aggiornamento oppure la rettificazione e di opporsi, per motivi legittimi, al loro trattamento. Con la sottoscrizione della presente Convenzione Sociale le Parti esprimono reciprocamente il proprio consenso al trattamento ed alla comunicazione dei propri dati personali secondo le modalità e per le finalità sopra descritte.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

IMMOBILI

il diritto di piena proprietà della società **"FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO**

S.P.A.", in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento **"HOUSING SOCIALE FVG"** delle seguenti unità immobiliari riportate al **Catasto Fabbricati del Comune di Udine al foglio 24:**

particella 1599, Via Brigata Re n. 29, P. T, categoria area urbana, mq. 3.512;

particella 1600, Via Brigata Re n. 29, P. T, categoria area urbana, mq. 7.988.

Le area sopra descritte sono altresì riportate al Catasto Terreni del Comune di Udine (UD) al foglio 24, particella 1599, Ente Urbano, mq. 3.512, particella 1600, Ente Urbano, mq. 7.988, senza ulteriori indicazioni di classamento e rendita, confinante nell'insieme con la particella 2, salvo altri.

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia su tre fogli per undici facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore tredici e quindici.

F.to Damiano Scapin

F.to Lidia Deborah Rotondi

F.to Matteo Bordon notaio (L.S.)

COMUNE DI UDINE

La presente copia è conforme
all'originale esistente agli atti d'ufficio,
consta di n. 9 pagine

UDINE, 29.7.2020

IL FUNZIONARIO
Incaricato dal Sindaco

Art. 18 D.P.R. 445/2000



COMUNE DI UDINE

COPIA

ALLEGATO ^{1° A}
della raccolta n. 9846

Verbale di deliberazione della Giunta comunale

7 LUGLIO 2020

N. 216 d'ord.

Oggetto: Bando Periferie - Progetto "Experimental City". Fondo Housing Sociale FVG gestito da Finint SGR S.p.A. Richiesta proroga al 31.07.2020 del termine del 30.06.2020 previsto all'art. 3.1. dell'Atto Attuativo del Protocollo d'intesa per la realizzazione di alloggi sociali all'interno dell'ex caserma "Osoppo" di Udine sottoscritto in data 16.08.2016 e successive modifiche ed integrazioni e aggiornamento schema di convenzione per la locazione.

Nell'anno duemilaventi il giorno sette del mese di luglio, nell'apposita sala si riunisce la Giunta Comunale con l'intervento dei Sigg.:

Pietro FONTANINI, Sindaco Presidente. Loris MICHELINI, Vice Sindaco. Giovanni BARILLARI, Elisa BATTAGLIA, Alessandro CIANI, Fabrizio CIGOLOT, Antonio FALCONE, Maurizio FRANZ, Francesca LAUDICINA, Silvana OLIVOTTO, Assessori.

Assenti: Giulia MANZAN, Assessore.

e con l'assistenza del Segretario Generale del Comune Carmine Cipriano.

Il Presidente constata la presenza del numero legale degli Assessori.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato il DPCM dd. 25 maggio 2016 ed il relativo “Bando per la presentazione di progetto per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie nelle città metropolitane e dei Comuni capoluogo di provincia”;

Richiamata, altresì, la deliberazione della Giunta Comunale n. 329 del 23/08/2016, con la quale si è approvato il progetto di riqualificazione urbana della periferia di Udine Est “Experimental city”, dell’importo complessivo di Euro 29.860.000,00, di cui Euro 18.000.000,00 da richiedere come finanziamento nell’ambito del Bando ed Euro 11.860.000,00 quale apporto dei finanziatori pubblici e privati coinvolti nel progetto, selezionati attraverso specifico avviso pubblico;

Rilevato che:

- in data 12/01/2018 è stata sottoscritta la Convenzione tra la Presidenza del Consiglio dei ministri e il Comune di Udine, stipulata al fine di disciplinare i reciproci impegni, le modalità di erogazione dei finanziamenti e di attuazione, rendicontazione e monitoraggio dei progetti proposti nell’ambito del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, per un importo pari a € 18.000.000,00;
- la Convenzione è stata approvata dal Segretario generale della Presidenza del Consiglio dei ministri con Decreto del 15/01/2018, registrato dalla Corte dei conti con il n. 558 del 23/03/2018;

Preso atto che:

- con Deliberazione n. 179 del 27/04/2018 è stato approvato il progetto definitivo di “Experimental City” e che con nota prot. n. PG/U 0063846 del 07/06/2018 la Deliberazione di approvazione del progetto definitivo è stata trasmessa alla Presidenza del Consiglio dei Ministri;
- con Deliberazioni dalla n. 237 alla n. 257 del 03/08/2018 sono stati approvati i progetti esecutivi dei singoli interventi che compongono il progetto “Experimental City” e che con nota prot. n. PG/U 0084071 del 03/08/2018 le Deliberazioni di approvazione dei progetti esecutivi sono state trasmesse alla Presidenza del Consiglio dei Ministri;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 83 del 04/03/2019 è stato approvato lo schema della convenzione di modifica, successivamente firmato dal Sindaco e trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri via PEC in data 05/03/2019;

- con nota prot. n. PG/E 0079318 del 01/7/2019 la Presidenza del Consiglio dei Ministri ha trasmesso la convenzione di modifica sottoscritta digitalmente, approvata con decreto del Segretario generale del 08/04/2019, e ha comunicato che la medesima è stata registrata alla Corte dei Conti in data 03/06/2019 al n. 1-1130;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 347 del 06/09/2019 è stato approvato in cronoprogramma aggiornato che fissa, il termine finale del 31.12.2021 per il completamento ed il collaudo degli interventi previsti dal progetto “Experimental City”

Considerato che Finint SGR S.p.A. ha partecipato al Bando Periferie con un progetto per la realizzazione di alloggi sociali di cui al D.M. 22 aprile 2008 all’interno dell’ex Caserma Osoppo, sulla base del protocollo di intesa sottoscritto tra il Comune di Udine e la società stessa in data 16/08/2016;

Atteso che con successiva Deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 06/02/2018 è stato approvato lo schema di addendum, sottoscritto in data 09/02/2018, che riportava i seguenti contenuti integrativi rispetto al protocollo di intesa sottoscritto con Finint SGR S.p.A. in data 16/08/2016:

- collaborazione e confronto sistematico attraverso il quale declinare nel dettaglio ed all’occorrenza anche implementare le iniziative di cui al Progetto;
- disponibilità a fornire al Comune i necessari supporti e collaborazioni ai fini della redazione della progettazione degli interventi previsti nel Progetto, secondo la tempistica prevista dalla Convenzione;
- facoltà di recesso dal Protocollo qualora il Comune non trasmetta alla Presidenza del Consiglio dei Ministri le delibere di approvazione del progetto esecutivo degli interventi previsti nel Progetto entro il termine fissato nel cronoprogramma allegato alla Convenzione ovvero entro il medesimo termine eventualmente prorogato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, e comunque entro e non oltre il 30 giugno 2018 o non ponga in essere le attività previste nella Convenzione ai fini dell’attuazione e sviluppo del Progetto;

Rilevato che in data 21.12.2018 veniva sottoscritto un ulteriore addendum al Protocollo d’Intesa (“secondo Addendum”), con il quale, venivano dettagliati gli impegni assunti dalle Parti e, conseguentemente, venivano fissati taluni parametri da recepire nei successivi atti esecutivi del Protocollo d’Intesa, tra i quali:

- l’impegno del Soggetto Attuatore a destinare 76 alloggi ad “housing sociale”;
- esonero dal pagamento del contributo di costruzione;
- canone massimo di locazione convenzionata annuale pari ad € 65/mq;
- prezzo massimo di vendita convenzionata pari ad € 1.650,00/mq;

- ripartizione tra vendita convenzionata e locazione convenzionata per 15 anni, fissata, rispettivamente, nel 20% e nell'80%;
- requisiti di accesso alla locazione convenzione e/o alla vendita convenzionata come previsto dalla legge della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia;

Ricordato inoltre che:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 54 del 11/02/2020 è stato approvato lo "Schema di accordo attuativo" modificato ed integrato nel quale vengono meglio dettagliati e definiti i termini entro i quali completare le attività di rispettiva competenza, così da assicurare, nel comune interesse, il rispetto degli obiettivi fissati nel Cronoprogramma;
- il Protocollo d'Intesa prevede l'impegno del Comune di trasferire al "Fondo Housing Sociale FVG" la proprietà della porzione dell'ex caserma "Osoppo" di Udine interessata dall'esecuzione dell'"Intervento Z – Realizzazione intervento di edilizia abitativa" di competenza del Soggetto Attuatore, pari a circa 11.000 mq, meglio individuati con la linea tratteggiata blu nella planimetria allegata sub A) al Protocollo d'Intesa;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 143 del 28/04/2020 è stato deliberato di avvalersi della facoltà di introito del corrispettivo in unica soluzione per un valore complessivo di € 715.000,00, relativamente al trasferimento al "Fondo Housing Sociale FVG" della proprietà di porzione dell'ex caserma "Osoppo" di Udine interessata dall'esecuzione dell'"Intervento Z Realizzazione intervento di edilizia abitativa" di competenza del Soggetto Attuatore pari a circa 11.000 mq. (meglio individuati con la linea tratteggiata blu nella planimetria allegata sub A) al Protocollo d'Intesa);
- che con stesso atto deliberativo sopra citato si è stabilito che il Fondo Housing Sociale FVG è titolato a presentare ed ottenere tutte le pratiche edilizie necessarie alla realizzazione dell'intervento presentato in sede di partecipazione al Bando Periferie nelle more del trasferimento formale dell'area in proprietà, che avverrà dopo l'avvenuta disposizione da parte del Consiglio Comunale per il trasferimento del terreno interessato dal "social housing".

Vista la nota di data 29.06.2020 PG/E 0071978 del 30.06.2020 da parte della Finanziaria Internazionale Investments S.G.R. S.p.A., esclusivamente in qualità di società di gestione e per conto del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Chiuso Riservato, denominato "Fondo Housing Sociale FVG" con la quale si precisava che:

- *il Fondo, pur nelle difficoltà derivanti dalla grave crisi epidemiologica allora in corso, si è attivata per modificare l'originario progetto edilizio degli alloggi sociali (che, in effetti,*

prevedeva gli “spazi sociali”) e depositare il progetto “rivisto” e “aggiornato” entro il termine del 30.06.2020 previsto dall’art. 3.1 dell’Atto Attuativo;

- l’art. 3.2. dell’Atto Attuativo, invero, attribuisce, al Fondo la facoltà di apportare modifiche, anche sostanziali, al “progetto esecutivo” approvato dal Comune di Udine, con deliberazione della Giunta comunale n. 257 del 3.08.2018, fermo restando il rispetto dei principi informativi di tale progetto e, in particolare, la realizzazione di almeno 76 alloggi sociali;
- i progettisti incaricati dal Fondo si sono quindi confrontati con i responsabili dei competenti Uffici comunali, al fine di condividere (preliminarmente) le modifiche da apportare all’originario progetto edilizio, essenzialmente per recepire l’eliminazione degli “spazi sociali” decisa dal Comune di Udine;
- i responsabili dei competenti Uffici comunali hanno, tra l’altro, segnalato la necessità di integrare e aggiornare il progetto originario, anche al fine di recepire ulteriori prescrizioni tecniche ed edilizie (ad esempio, in relazione ai prospetti);
- l’interlocuzione è stata utile e proficua, ma ha richiesto necessariamente del tempo non preventivato in sede di Atto Attuativo. Per tale ragione, il Fondo teme di non riuscire a depositare il progetto edilizio degli alloggi sociali entro il termine del 30.06.2020 previsto all’art. 3.1. dell’Atto Attuativo;
- il Fondo, con spirito di servizio e di leale collaborazione, ritiene quindi opportuno che sia differito di almeno trenta giorni il termine sopradescritto, fermo l’impegno dei progettisti incaricati dal Fondo di provvedere, non appena sarà possibile, al deposito del progetto edilizio degli alloggi sociali;

Vista quindi la richiesta di differire al 31.07.2020 il termine del 30.06.2020, previsto dall’art. 3.1. dell’Atto Attuativo per il deposito del progetto edilizio degli alloggi sociali da parte del Fondo;

Visto inoltre il nuovo schema di convenzione allegato sub allo “schema di accordo attuativo” per la locazione a canone convenzionato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 54 del 11/02/2020 che si differenzia dal precedente per le seguenti modifiche:

- punto 3. Individuazione dei Destinatari e Gestione delle Unità abitative: “... d) con riferimento all’art. 17 comma 2 lett. d) del Decreto del Presidente della Regione Friuli Venezia Giulia n. 70/2017, il possesso, relativamente al nucleo familiare, di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), non superiore a Euro 405.000,00 (quarantacinque mila virgola zero zero). Tale importo sarà aggiornato annualmente sulla base della variazione assoluta dell’indice ISTAT...”

- si inserisce sempre al punto 3. Individuazione dei Destinatari e Gestione delle Unità abitative, la seguente possibilità: “...Il Soggetto Attuatore, in accordo con il Gestore Sociale, si riserva la facoltà di prevedere che una quota degli alloggi residenziali, al massimo pari a n. [8] alloggi, parzialmente in deroga a quanto rappresentato dianzi possa essere assegnata a soggetti del Terzo Settore, individuati secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 3 Luglio 2017, n. 117 e s.m.i..”

Valutato la necessità da parte dell'Amministrazione comunale di accogliere la richiesta di proroga così come proposta e al contempo aggiornare il nuovo schema di convenzione allegato sub allo “schema di accordo attuativo” per la locazione a canone convenzionato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 54 del 11/02/2020;

Visto il parere favorevole, espresso ai sensi dell'art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000, dal Dirigente del Servizio Interventi di riqualificazione urbana, arch. Damiano Scapin, e conservato agli atti presso l'Ufficio proponente,

DELIBERA

1. DI DIFFERIRE, per le motivazioni in premessa indicate che costituiscono parte integrante e contestuale della presente deliberazione, al 31.07.2020 il termine del 30.06.2020 previsto dall'art. 3.1. dell'atto attuativo per il deposito del progetto edilizio degli alloggi da parte del Fondo;
2. DI APPROVARE l'aggiornato schema di convenzione, allegato sub allo “Schema di accordo attuativo” in precedenza richiamato, per la locazione a canone convenzionato e vendita convenzionata degli alloggi sociali di cui al d.m. 22 aprile 2008 e in attuazione del piano nazionale di edilizia abitativa previsto dal dpcm 16 luglio 2009 con riferimento al complesso immobiliare sito all'interno dell'ex caserma Osoppo, come da allegato facente parte integrante della presente deliberazione;
3. DI AUTORIZZARE il Responsabile del Servizio Interventi di Riqualificazione Urbana, arch. Damiano Scapin, ad adottare tutti i provvedimenti conseguenti finalizzati a dare attuazione al presente atto.

L'ordine del giorno di cui sopra viene approvato dalla Giunta ad unanimità di voti espressi in forma palese.

Ad unanimità di voti, espressi in forma palese, la presente deliberazione viene altresì dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi della L.R. 21/2003 e successive modificazioni.

Il presente verbale, previa lettura, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
(f.to Pietro Fontanini)

IL SEGRETARIO GENERALE
(f.to Carmine Cipriano)

Allegato A

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

Premesso che:

- Ai fini dell'implementazione del "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" il Legislatore ha costituito il cd. "Sistema Integrato di Fondi" (di seguito il "SIF"), composto da uno o più fondi di fondi immobiliari che investono il proprio patrimonio, nel limite massimo attuale del 60%, in altri fondi immobiliari aventi una politica di investimento finalizzata al perseguimento di interessi sociali.
- CDP Investimenti SGR S.p.A (di seguito "CDPISGR") è la SGR che ha istituito e gestisce il fondo immobiliare chiuso e riservato denominato "Fondo Investimenti per l'Abitare" (di seguito il "FIA"), con una politica di investimento focalizzata su iniziative locali che rispondono a requisiti di interesse sociale; il FIA è il primo fondo facente parte del SIF.
- Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A (di seguito anche la "SGR") ha istituito e gestisce il fondo comune di investimento immobiliare (FIA – Fondo di Investimento Alternativo italiano riservato) di Housing Sociale denominato "Fondo Housing Sociale FVG" (di seguito il "Fondo"), finalizzato alla realizzazione di iniziative immobiliari, nella regione del Friuli Venezia Giulia, funzionali ad incrementare la dotazione di alloggi sociali nel rispetto della normativa vigente in tema di *housing* sociale e alla successiva valorizzazione delle iniziative realizzate nella regione del Friuli Venezia Giulia.
- In data 10 maggio 2013 la SGR ha ottenuto la delibera definitiva di CDPI SGR relativa all'investimento del FIA nel Fondo, per un importo massimo pari al 60% del totale degli importi sottoscritti del Fondo.
- Il Fondo ha individuato un'interessante opportunità di investimento localizzata nella città di Udine: tale iniziativa è sita all'interno dell'Ex Caserma Osoppo, nell'ambito del progetto di riqualificazione denominato Experimental City (di seguito l'"Operazione"). Il complesso immobiliare sarà formato da n. 1 edificio per un totale di circa 76 alloggi, oltre alle pertinenze. Tutti i 76 alloggi saranno destinati ad Housing Sociale (di seguito il "Complesso Immobiliare"). Si prevede di acquisire la porzione dell'Ex Caserma Osoppo sui cui sarà realizzato il Complesso Immobiliare, dell'estensione di circa 11.000 (undici mila) mq (la "Porzione di Area") tramite il trasferimento della proprietà dal Comune in favore del Fondo.
- L'Operazione presuppone che il 100% del totale alloggi di proprie facenti parte del Complesso Immobiliare siano riconducibili alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi del DM 22 aprile 2008 (di seguito le "Unità Abitative" e singolarmente "Unità Abitativa"), trattandosi di unità adibite all'uso residenziale, aventi le caratteristiche di adeguatezza, salubrità e sicurezza di cui all'art. 2 comma 7 del DM 22 aprile 2008 destinate, ai sensi dell'art. 1 comma 3 del DM, alla locazione per almeno otto anni ed anche alla vendita, al fine perseguire l'integrazione di diverse fasce sociali e di concorrere al miglioramento di vita dei destinatari (art. 1, co. 4 DM 22 aprile 2008) (di seguito "Destinatari" o "Destinatario"), con canoni che non eccedono il limite massimo di cui all'art. 2 comma 3 del DM 22 aprile 2008 (si veda All. n. 1).

In particolare, con riferimento all'Operazione, si prevede, a titolo indicativo, che il 20% delle Unità Abitative venga ceduta sul mercato a prezzi convenzionati (di seguito il "Prezzo di

Vendita Convenzionale”), mentre l'80% degli alloggi sia locato a canone convenzionato (di seguito il **“Canone di Locazione Convenzionato”**): per una durata pari ad almeno 15 anni (di seguito i **“Criteri di Gestione”**); il Soggetto Attuatore si riserva di poter rivedere i Criteri di Gestione in funzione dell'andamento di mercato, delle esigenze degli assegnatari e in ogni caso tenuto conto degli interessi dei partecipanti al Fondo.

- Si segnala che attualmente la Porzione di Area è di proprietà del Comune di Udine. Il Comune e la SGR, esclusivamente per conto e nell'interesse del Fondo, hanno sottoscritto in data 16 agosto 2016 un Protocollo di Intesa (come successivamente modificato) che prevede, inter alia, l'impegno del Comune a trasferire in favore del Fondo la proprietà della Porzione di Area nel rispetto della normativa vigente ed in ogni caso in seguito al verificarsi di talune condizioni concordate tra il soggetto venditore e il soggetto acquirente così come stabilito nel Protocollo di Intesa stipulato in data 16 agosto 2016 e s.m.i. nonché nel relativo Accordo Attuativo (di seguito rispettivamente il **“Closing dell'Operazione”**).
- Nel caso in cui si addivenga al Closing dell'Operazione, con la stipula della Convenzione Sociale 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 del Complesso Immobiliare, 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 UDINE”** con sede in.....codice fiscalerappresentato dal Dirigente del Servizio []

(di seguito denominato **“Comune”**)

e

- **“FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.”** con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, capitale sociale Euro 2.000.000,00 (due milioni e zero centesimi), interamente versato, codice fiscale ed iscrizione Registro Imprese di Treviso e Belluno n. 03864480268, REA n. 304700, iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35 comma 1 del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 al n. 45 Sezione Gestori di OICVM ed al n. 70 Sezione Gestori di FIA, società sottoposta a direzione e coordinamento da parte di Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. e appartenente al Gruppo Banca Finanziaria Internazionale, non in proprio ma esclusivamente in qualità di società di gestione e per conto del fondo comune di investimento immobiliare (FIA – Fondo di Investimento Alternativo italiano riservato) di Housing Sociale denominato **“HOUSING SOCIALE FVG”** (il **“Fondo”**), 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 Sociale da parte del Soggetto Attuatore;
- SOGGETTO ATTUATORE:** Finint SGR, in qualità di società di gestione del Fondo, anche avvalendosi del Gestore Sociale;
- GESTORE SOCIALE:** qualificato operatore del settore incaricato dal Soggetto Attuatore dello svolgimento dell'insieme delle attività connesse alla gestione tecnica e manutentiva del Complesso Immobiliare, dell'amministrazione e gestione delle assegnazioni delle Unità Abitative nel rispetto dei criteri di selezione dell'utenza, della gestione dei rapporti economici con i Destinatari, nonché della gestione delle relazioni tra i Destinatari degli alloggi e delle relazioni con la cittadinanza e l'ente locale;
- DESTINATARI:** i soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 3;
- UNITÀ ABITATIVE:** le unità abitative che saranno realizzate nel Complesso Immobiliare.

2. OGGETTO

Con la sottoscrizione della presente Convenzione Sociale, il Soggetto Attuatore, subordinatamente al perfezionamento del Closing dell'Operazione, si obbliga a concedere le Unità Abitative del Complesso Immobiliare ad edilizia privata sociale ("social housing") ai Destinatari, come meglio individuati al successivo art. 3, alle seguenti condizioni:

- a) Il 20% delle Unità Abitative sarà ceduta sul mercato a prezzi convenzionati (di seguito il "**Prezzo di Vendita Convenzionale**");
- b) L'80% delle Unità Abitative sarà concesso in locazione a canone convenzionato (di seguito il "**Canone di Locazione Convenzionato**"), per una durata pari ad almeno 15 anni, nel rispetto dei requisiti di cui al D.M. 22 aprile 2008 pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008 recante "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea".

Il Soggetto Attuatore si riserva di poter rivedere i Criteri di Gestione in funzione dell'andamento di mercato, delle esigenze degli assegnatari e in ogni caso tenuto conto degli interessi dei partecipanti al Fondo.

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 D.P.R. n. 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 una o più pubblicazioni su quotidiani locali ed adotta eventuali altre forme di pubblicità presso operatori del mercato della locazione/vendita immobiliare.

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

I requisiti economici e sociali delle categorie beneficiarie delle Unità Abitative destinate alla locazione a canone convenzionato e/o vendita convenzionata sono stabiliti ai sensi dell'articolo 11 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla 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 gli anziani, i nuclei familiari di recente formazione con uno o più figli e le giovani coppie. Pertanto, l'offerta abitativa sarà rivolta prevalentemente a soggetti di seguito indicati a titolo puramente indicativo e non esaustivo, che diverranno la comunità dei residenti:

- a) anziani, persone singole o nuclei familiari composti da non più di due persone delle quali almeno una abbia compiuto 65 anni;
- b) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito, intendendosi per "basso reddito" "un reddito familiare, calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modificazioni (criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate), non superiore al limite stabilito dall'art.12 del Decreto del Presidente della Regione 13 aprile 2004, n. 121 "Regolamento di esecuzione dell'art.4 della legge regionale 7 marzo 2003, n.6 concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata". Tale limite viene aggiornato annualmente sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente";
- c) giovani coppie, a basso reddito, con o senza prole, quelle i cui componenti non superino entrambi i 35 anni di età, intendendosi per "giovane coppia" quella costituita da due persone che sono legate da vincolo di matrimonio o da vincoli affettivi, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. n. 223 del 30 maggio 1989, da non più di due anni, o che hanno effettuato le pubblicazioni di matrimonio e lo celebrano prima dell'assegnazione dell'alloggio.

Il Soggetto Attuatore, ove il mutato contesto di mercato lo richiedesse e in accordo con il Gestore Sociale, si riserva la facoltà, per tutta la durata della presente Convenzione Sociale, 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 Friuli Venezia Giulia 13 aprile 2004, n. 121 e s.m.i. (di seguito il "**Regolamento**") in possesso dei requisiti di seguito rappresentati.

I requisiti soggettivi per beneficiare degli alloggi sono i seguenti:

- a) essere cittadini italiani o di uno Stato appartenente all'Unione europea ovvero cittadini di Stati che non aderiscono all'Unione europea, titolari di regolare titolo di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;
- b) avere la residenza o prestare attività lavorativa in un comune della regione Friuli Venezia Giulia ovvero essere cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;
- c) non essere titolari in tutto il territorio nazionale della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare che non sia stata dichiarata unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta municipale unica (IMU);
- d) con riferimento all'art. 17 comma 2 lett. d) del Decreto del Presidente della Regione Friuli Venezia Giulia n. 70/2017, il possesso, relativamente al nucleo familiare, di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), non superiore a Euro 405.000,00 (quarantacinque mila virgola zero zero). Tale importo sarà 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. Peraltro, il predetto limite di Euro 450.000 (quaranta mila virgola zero zero) è qui riportato a titolo esemplificativo e si intenderà automaticamente aggiornato, senza la necessità che vengano sottoscritti appositi atti modificativi della presente Convenzione Sociale, per effetto di sopravvenute modifiche normative. Si prevede inoltre che i beneficiari abbiano un ISEE minimo pari ad almeno 2,5 (due virgola cinque) volte l'ammontare annuale del canone di locazione, ovvero un reddito familiare annuo, dimostrabile attraverso busta paga o dichiarazione dei redditi o modello CUD, pari ad almeno 3 (tre) volte l'ammontare annuale del canone di locazione, oltre IVA;

e) non avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici o precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno.

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

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

Il Soggetto Attuatore, in accordo con il Gestore Sociale, si riserva la facoltà di prevedere che una quota degli alloggi residenziali, al massimo pari a n. [8] alloggi, parzialmente in deroga a quanto rappresentato dianzi possa essere assegnata a soggetti del Terzo Settore, individuati secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 3 Luglio 2017, n. 117 e s.m.i..

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

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

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

4. AMMONTARE DEL CANONE

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

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

Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 75% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo ISTAT.

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

Il canone di locazione si considera al netto delle spese condominiali, le quali saranno quantificate dalla amministrazione del Complesso Immobiliare.

5. OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore deve assicurare il mantenimento del Complesso Immobiliare 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 Sociale hanno efficacia dalla data di agibilità delle Unità Abitative e perdureranno per i successivi 8 (otto) anni.

7. CONTROLLI

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

Alla scadenza di cui al precedente art. 6, il Soggetto Attuatore e il Comune si riservano la possibilità di rinnovare la presente Convenzione Sociale 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 uno o più dei seguenti inadempimenti:

- a) mancato rispetto degli impegni in tema di locazione a canone convenzionato;
- b) mutamento di destinazione d'uso in corso di Convenzione Sociale;
- 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.

La risoluzione della Convenzione Sociale ai sensi del presente art. 8 e/o di legge, così come qualsiasi controversia derivante o connessa all'esecuzione della stessa Convenzione Sociale, ivi incluse quelle relative alla sua validità, interpretazione ed efficacia, non avrà effetto sul Closing dell'Operazione.

9. CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003, nonché sulla base delle disposizioni contenute nel Regolamento 2016/679/UE le Parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali, informatici e/o cartacei, al fine di adempiere a tutti gli obblighi di legge e di contratto comunque connessi all'esecuzione del rapporto instaurato con il presente atto. I dati saranno resi accessibili solo a coloro i quali ne abbiano necessità esclusivamente per la gestione del rapporto instaurato. È diritto di entrambe le Parti di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione, l'aggiornamento oppure la rettificazione e di opporsi, per motivi legittimi, al loro trattamento. Con la sottoscrizione della presente Convenzione Sociale le Parti esprimono reciprocamente il proprio consenso al trattamento ed alla comunicazione dei propri dati personali secondo le modalità e per le finalità sopra descritte.

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

Letto, confermato e sottoscritto

Udine, li []

— Comune di Udine	— Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A. per conto del Fondo Housing Sociale FVG
----------------------	--

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

Premessa

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

Determinazione del canone annuo massimo di locazione

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

Al fine di determinare il limite massimo del canone di locazione convenzionato applicabile alle Unità Abitative, è stato preso a riferimento l'Accordo Territoriale depositato presso il Comune di Udine nell'anno 2017, (di seguito l'"**Accordo Territoriale**").

In base a quanto previsto da tale Accordo Territoriale ed in funzione della localizzazione del Complesso Immobiliare oggetto della presente Convenzione si ritiene di attribuire un canone di locazione convenzionato minimo pari a 29,28 €/mq/anno, arrotondato a 30 €/mq/anno, ed un canone di locazione convenzionato massimo pari a 64,2 €/mq/anno, arrotondato a 65 €/mq/anno (di seguito "**Intervallo di Canone Convenzionato**").

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

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

Il prezzo massimo di cessione applicato a ciascuna Unità Abitativa oggetto della presente Convenzione è definito in 1.700 €/mq (di seguito il "**Prezzo di Vendita Convenzionale**").

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

Per la definizione del **Valore Convenzionale** delle Unità Abitative si dovrà considerare dunque il Prezzo di Vendita Convenzionale delle Unità Abitative, tenuto conto delle diverse modalità di calcolo delle superfici, moltiplicandolo per la superficie complessiva (Sc) dell'Unità Abitativa. Esso è riferito ad un piano mediano ideale dell'edificio e potrà pertanto variare in funzione del piano (e/o dell'esposizione, della luminosità, della veduta, della funzionalità) in misura non

superiore e non inferiore del 10% (dieci per cento) del prezzo sopra indicato, con proporzione all'altezza del piano (o alle altre caratteristiche).

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

Superficie complessiva dell'alloggio

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

- a) l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare;
- b) il 20 per cento della superficie del posto auto di pertinenza, che, qualora non quantificata, è stabilita forfettariamente in 12,5 metri quadrati;
- c) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze ed altri accessori simili;
- d) il 50 per cento delle cantine;
- e) il 5 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo dell'assegnatario, fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

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

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

Udine, 7.4.2020

IL SINDACO
f.to P. Fontanini

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to C. CIPRIANO

ALLEGATO
della raccolta n. 9866

"B"
9866



SARA RISTORI
NOTAIO

Repertorio n.1.607

Raccolta n.1.298

PROCURA

REPUBBLICA ITALIANA

Il **sedici settembre duemiladiciannove** in Conegliano e presso gli uffici della Finanziaria Internazionale Investments società di gestione del risparmio s.p.a., alla via Alfieri n.1.

16 - 09 - 2019

Innanzi a me **SARA RISTORI, notaio** residente in Conegliano con **studio** ivi al viale Giosuè Carducci n.27, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso,

SI COSTITUISCE IL SIGNOR:

SBROGGIO' MAURO, nato a San Zenone degli Ezzelini (TV) il 28 dicembre 1965, domiciliato per il presente atto presso la sede della società di cui appresso, nella sua qualità di Amministratore Delegato della società "**FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**", in breve "**FININT INVESTMENTS SGR S.P.A.**", con unico socio, con sede in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n.1, capitale sociale Euro 2.000.000,00 (duemilioni), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 03864480268, Partita IVA 04977190265, R.E.A. TV-304700 (società appartenente al "Gruppo Banca Finanziaria Internazionale" e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. con sede in Conegliano), munito dei necessari poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione della società medesima in data 27 aprile 2017.

Detto comparente, della cui **identità personale** io notaio sono certa, con il presente atto - nella suddetta qualità - nomina e costituisce procuratrici speciali della predetta società "**Finanziaria Internazionale Investments Società di Gestione del Risparmio S.p.A.**", con sede in Conegliano (TV), (di seguito anche, la "**SGR**" o la "**Società Mandante**") le signore:

- Paganin Sara, nata a Conegliano (TV) l' 1 giugno 1974, codice fiscale PGN SRA 74H41 C957M;

- Rotondi Lidia Deborah, nata a Milano il 17 settembre 1981, codice fiscale RTN LDB 81P57 F205E;

entrambe domiciliate per l'incarico in Conegliano (TV) alla via V. Alfieri n.1, affinché le stesse (di seguito, i "**Procuratori**"), anche in via tra loro disgiunta, in nome e per conto della suddetta Società Mandante, esclusivamente in qualità di società di gestione del FIA (Fondo di Investimento Alternativo) italiano riservato istituito in forma chiusa, denominato "**Housing Sociale FVG**" (di seguito anche, il "**Fondo**" o il "**Soggetto Attuatore**"), in conformità alla sopra richiamata delibera del Consiglio di Amministrazione della Società Mandante in data 27 aprile 2017, abbiano a sottoscrivere con i Comuni della Regione Friuli Venezia Giulia i seguenti atti:

- convenzioni per la locazione a canone convenzionato e vendita convenzionata degli alloggi sociali di cui al D.M. 22 apr-

Registrato
a Treviso
il **19 settembre 2019**
n. **8135**
Serie **1T**
€ **230,00**

SARA RISTORI

NOTAIO

Viale Giosuè Carducci, 27 - 31015 Conegliano (TV) Tel. +39 0438 24 558 Fax +39 0438 42 64 91 E-mail: sristori@notariato.it



le 2008 e in attuazione del piano nazionale di edilizia abitativa previsto dal D.P.C.M. 16 luglio 2009 ed eventuali successive modificazioni (di seguito, le "Convenzioni") con riferimento agli immobili che saranno oggetto delle operazioni di investimento del Fondo (di seguito, gli "Immobili");

- atti modificativi delle Convenzioni.

In particolare alle Procuratrici vengono quindi conferiti i seguenti poteri:

- esattamente identificare le controparti;
- identificare nella loro esatta consistenza e con i loro esatti confini e dati catastali e/o tavolari gli Immobili;
- precisare il numero di unità abitative costituenti oggetto delle Convenzioni;
- determinare il numero di unità abitative da destinare alla locazione a canone convenzionato, 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" nonché il numero di unità abitative da destinare alla vendita a prezzi convenzionati;
- determinare il termine iniziale di efficacia e la durata delle Convenzioni.

Per tutto quanto sopra le qui nominate Procuratrici speciali, Sara Paganin e Lidia Deborah Rotondi, sono inoltre autorizzate a sottoscrivere tutti gli atti, contratti e documenti allo scopo utili e/o necessari; a convenire tutti i patti, clausole e condizioni che si renderanno necessarie per la conclusione degli atti purché in favore del Fondo; a rendere tutte le dichiarazioni all'uopo necessarie e/o opportune; a fare insomma, anche se trattasi di usare poteri non espressamente previsti, tutto quel che far potrebbe la Società 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 delle come sopra nominate Procuratrici speciali, Sara Paganin e Lidia Deborah Rotondi, senza bisogno di alcun ulteriore atto di ratifica e conferma.

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

La presente procura è conferita a titolo gratuito e con obbligo di rendiconto.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto e l'ho letto al costituito che lo approva e con me notaio lo sottoscrive alle ore tredici e dieci minuti.

In parte scritto di mio pugno ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia consta di un foglio per tre pagine fin

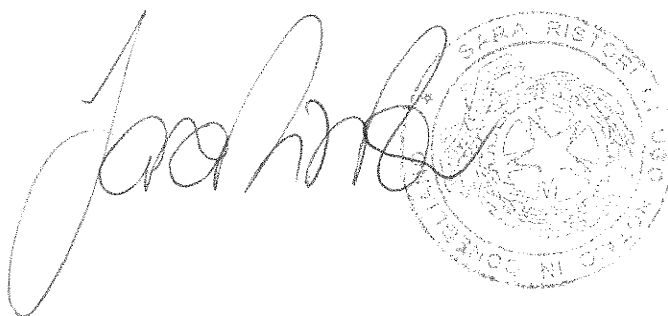
qui.

F.to:

Mauro Sbroggiò

Sara Ristori Notaio - Vi è Sigillo

La presente copia composta di quattro pagine, compresa la presente, è conforme all'originale depositato nei miei atti e si rilascia alla parte per gli usi consentiti dalla legge.
Conegliano, li uno ottobre duemiladiciannove



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Jacopo...'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal contains a central emblem with a star and is surrounded by the text 'MINISTERO DELLA GIUSTIZIA' at the top and 'REPUBBLICA ITALIANA' at the bottom. The seal is slightly faded and partially overlaps the signature.

Allegato C

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

Premessa

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

Determinazione del canone annuo massimo di locazione

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

Al fine di determinare il limite massimo del canone di locazione convenzionato applicabile alle Unità Abitative, è stato preso a riferimento l'Accordo Territoriale depositato presso il Comune di Udine nell'anno 2017, (di seguito l'"**Accordo Territoriale**").

In base a quanto previsto da tale Accordo Territoriale ed in funzione della localizzazione del Complesso Immobiliare oggetto della presente Convenzione si ritiene di attribuire un canone di locazione convenzionato minimo pari a 29,28 €/mq/anno, arrotondato a 30 €/mq/anno, ed un canone di locazione convenzionato massimo pari a 64,2 €/mq/anno, arrotondato a 65 €/mq/anno (di seguito "**Intervallo di Canone Convenzionato**").

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

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

Il prezzo massimo di cessione applicato a ciascuna Unità Abitativa oggetto della presente Convenzione è definito in 1.700 €/mq (di seguito il "**Prezzo di Vendita Convenzionale**").

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

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

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

Superficie complessiva dell'alloggio

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

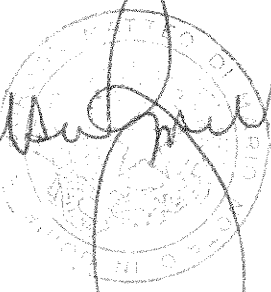
- a) l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare;
- b) il 20 per cento della superficie del posto auto di pertinenza, che, qualora non quantificata, è stabilita forfettariamente in 12,5 metri quadrati;
- c) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze ed altri accessori simili;
- d) il 50 per cento delle cantine;
- e) il 5 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo dell'assegnatario, fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

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

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

Roberto Debonauro
di suo proprio

Mattia

A circular official stamp of the Municipality of Palermo is visible behind the signature. The text within the stamp includes "MUNICIPALITÀ DI PALERMO" and "UFFICIO REGISTRO".