

**CONVENZIONE TIPO PER LA DISCIPLINA E L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN LOCAZIONE (SOCIAL HOUSING) DA ESEGUIRSI AI SENSI DEL DECRETO MINISTERO INFRASTRUTTURE 22 APRILE 2008 N. 32438**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2019(\_\_\_\_)

il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_)

del mese di \_\_\_\_.

In Vicenza, via \_\_\_\_, presso gli uffici del Comune di Vicenza

Avanti a me **xxxxx**, notaio in Vicenza iscritto al Collegio notarile di Vicenza, sono comparsi:

da una parte

-  il signor \_\_\_\_ (CF \_\_\_\_), nato a \_\_\_\_ il \_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Vicenza di via \_\_\_\_ n. \_\_\_\_, che agisce in nome, per conto e in rappresentanza del **COMUNE DI VICENZA**, avente sede in via \_\_\_\_ n. \_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_, ed interviene al presente atto nella sua qualità di ..., ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e di \_\_\_\_, come risulta da \_\_\_\_ n. \_\_\_\_ che in copia conforme si allega al presente atto sotto le lettera “\_\_\_\_”, di seguito denominato il “**Comune**”,

dall'altra parte

- il signor \_\_\_\_ nato a \_\_\_\_ il \_\_\_\_ residente in via \_\_\_\_ di seguito denominato “la ditta \_\_\_\_\_” ,

soggetti nel proseguo denominati le “Parti”, comparenti della cui identità personale e poteri io notaio sono certo,

**premessso**

**A.** che la ditta \_\_\_\_\_ è proprietaria in via esclusiva di un'area della complessiva superficie di mq. \_\_\_\_ circa in Comune di Vicenza, Via \_\_\_\_, censita al N.C.T. al Foglio \_\_\_\_ particella n. \_\_\_\_; che l'area come dinnanzi individuata è ricompresa nello Strumento Urbanistico “\_\_\_\_” approvato con delibera del Consiglio Comunale del \_\_\_\_ e destinata a \_\_\_\_; che il Comune di Vicenza ha rilasciato il Permesso di Costruire n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ U.T. e n.; che sull'area gravano le seguenti formalità (se presenti):

- a. \_\_\_\_\_;
  - b. \_\_\_\_\_ convenzion
- e \_\_\_\_.

**B.** Che gli alloggi sopra citati sono pervenuti ad \_\_\_\_ in forza di atto di atto di compravendita sottoscritto in data \_\_\_\_ avanti al Notaio \_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_.

**C.** che la ditta \_\_\_\_\_ è intenzionata ad adibire la Palazzina al fine realizzare un intervento conforme agli standard abitativi richiesti per lo sviluppo di un'iniziativa di social housing.

**D.** che la ditta \_\_\_\_\_ (eventuale) ha ricevuto una manifestazione di interesse da parte di un

primario fondo immobiliare attivo nel Veneto nell'implementazione di iniziative di housing sociale , che prevede l'acquisto di \_\_\_\_\_ pari ad una superficie lorda di pavimento (slp) di circa \_\_\_\_\_mq., nonché \_\_\_\_ box auto. Tale intervento è idoneo a rientrare nelle iniziative di housing sociale da convenzionarsi ai sensi della normativa applicabile del Decreto del Ministero delle Infrastrutture n. 32438 del 22 aprile 2008 (in Gazz. Uff., 24 giugno, n. 146) (il "D.M. 22 aprile 2008"), volto a fornire una risposta ai disagi abitativi nel Comune di Vicenza con riferimento a talune fasce di popolazione che non hanno accesso al libero mercato delle locazioni immobiliari. la ditta \_\_\_\_\_ , quindi, sulla scorta di tale normativa, vuole cedere il Complesso Immobiliare realizzato come acquisto di cosa futura e destinare le Unità Immobiliari alla locazione a canone calmierato (di importo comunque inferiore al canone concordato ai sensi degli applicabili accordi territoriali) o alla vendita a prezzo convenzionato ai soggetti che siano in possesso di specifici requisiti predeterminati, anche di natura reddituale;

**E.** Ai fini dell'attuazione della suddetta iniziativa di housing sociale da parte del prospettato acquirente, la ditta \_\_\_\_\_ ha quindi richiesto di stipulare la presente Convenzione al Comune.

**F.** Pertanto con la presente convenzione (la "Convenzione"), le Parti intendono definire la disciplina da applicarsi al Complesso Immobiliare e alle Unità Immobiliari che la ditta \_\_\_\_\_ intende vendere in blocco a \_\_\_\_\_ (oppure ad eventuale fondo immobiliare), una volta completamente realizzate e ultimate, e conseguita la relativa agibilità;

**G.** Per quanto interessa ai fini della presente Convenzione, e considerato che l'attuazione dell'iniziativa di housing sociale non è compatibile con destinazioni di edilizia pubblica, il Comune dà inoltre atto del fatto che il medesimo non è destinatario di contribuzione pubblica e che non sussistono vincoli di natura E.R.P. sul medesimo Complesso Immobiliare o sulle Unità Immobiliari, né altri vincoli ad esclusione di quelli imposti con la presente Convenzione;

**H.** Le parti acconsentono sin d'ora che la ditta \_\_\_\_\_ possa subentrare nella presente convenzione la società avente causa dalla stessa per le ragioni *ut supra* esposte.

Tutto quanto sopra premesso, tra le suddette Parti

**si conviene e si stipula quanto segue**

\*

ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente atto.

\*

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

**2.1** La ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) si impegna a completare, nei tempi e con le caratteristiche di seguito indicati, sulle aree di proprietà meglio indicate con linea di colore rosso nella planimetria allegata alla presente Convenzione sotto la lettera "\_\_\_\_", edifici destinati ad edilizia residenziale convenzionata per complessivi mq. \_\_\_\_\_.

**2.2** Gli alloggi oggetto della presente Convenzione saranno riconducibili alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi dell'art. 1, comma 2, del 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", trattandosi di unità immobiliari adibite all'uso residenziale che svolgono la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo in

particolare di giovani coppie, individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

**2.3** Gli alloggi sociali realizzati saranno ripartiti secondo il seguente mix funzionale: 100% (cento per cento) del numero di alloggi totali dell'intervento, da destinarsi a edilizia convenzionata in locazione a canone convenzionato o in vendita a prezzo convenzionato da calcolarsi secondo quanto previsto al successivo art.4;

**2.4** Gli alloggi di cui alla presente Convenzione dovranno essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia edilizia. Le caratteristiche tecniche degli alloggi dovranno essere quelle prescritte dalle disposizioni vigenti.

\*

### ART. 3 - INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO E DI VENDITA A PREZZO CONVENZIONATO

**3.1** Con riferimento alla quota indicata all'art. 2.3 della presente Convenzione, la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) si impegna nei confronti del Comune di Vicenza a destinare gli alloggi realizzati nell'intervento alla locazione fino alla vigenza della presente convenzione, al canone determinato secondo le modalità indicate nei successivi articoli 4 e 5 al presente atto o alla vendita a prezzo convenzionato determinato secondo le modalità indicate nei successivi articoli 4 e 5 .

**3.2** Tali alloggi verranno destinati a soggetti in possesso dei requisiti di seguito indicati, in coerenza con i parametri di cui alla Dgrn. 436 del 12 aprile 2011:

- a) cittadini italiani;
- b) cittadini di Stati appartenenti all'Unione europea regolarmente soggiornanti in Italia, e loro familiari, ai sensi del decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30 "Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri";
- c) titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 "Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo";
- d) titolari dello status di rifugiato e dello status di protezione sussidiaria ai sensi del decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251 "Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione a cittadini di Paesi terzi o apolidi della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta";
- e) stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero";
- f) residenza o svolgimento di attività lavorativa nell'ambito territoriale del Comune di Vicenza per almeno cinque anni, anche non consecutivi e calcolati negli ultimi dieci anni, fermo restando che il richiedente deve essere, comunque, residente nel Veneto alla data di scadenza del bando;
- g) reddito complessivo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario risultante dall'ultima dichiarazione rientrante entro un valore ISEE compreso non superiore a 60.000,00 euro, elevabile di 2.000,00 euro per ogni figlio fiscalmente a carico;
- h) non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo

familiare sul territorio della Provincia di Vicenza (è fatto salvo il caso in cui la vendita dell'alloggio posseduto sia perfezionata prima della sottoscrizione del contratto di locazione); a tal fine non si considerano la proprietà o altri diritti reali di godimento relativi alla casa coniugale in cui risiedono i figli, se quest'ultima è stata assegnata al coniuge in sede di separazione o divorzio o comunque non è in disponibilità del soggetto richiedente, fermo restando quanto stabilito dalla legge 20 maggio 2016, n.76 "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze";

i) assenza di precedente assegnazione in proprietà in regime di edilizia convenzionata e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato, Regione o altro ente pubblico ad un componente del nucleo familiare, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

f) non essere stato sfrattato da alloggi ERP per morosità negli ultimi 5 anni;

g) non aver occupato senza titolo o abusivamente alloggi ERP negli ultimi 5 anni;

h) non essere stato condannato per il reato di "invasione di terreni o edifici" di cui all'art. 633 del Codice penale, salvo aver ottenuto la riabilitazione per tale reato;

i) non essere sottoposti a procedura esecutiva di rilascio dell'alloggio intimato per morosità o inadempienza;

l) non aver ceduto o sublocato, in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, un alloggio di edilizia residenziale pubblica di cui sia stato assegnatario;

**3.3.** Le procedure di collaborazione ai fini del presente articolo fra Comune e la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) avverranno in base ai seguenti criteri procedurali:

a) almeno 60 giorni prima della stipula del primo contratto di locazione, la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) segnala al Comune l'intenzione di destinare in locazione ai sensi della presente convenzione uno o più appartamenti;

b) il Comune nel termine di 30 giorni dalla comunicazione di cui alla precedente lettera fornirà una lista di soggetti ritenuti idonei allo scopo; detta lista sarà composta da un numero minimo di dieci soggetti e verrà a mano a mano implementata dall'Amministrazione;

c) la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) si obbliga a scegliere fra i locatari degli appartamenti rientranti nell'intervento in oggetto almeno cinque soggetti appartenenti alla lista di disponibilità predisposta dall'Amministrazione ai sensi della precedente lettera, altresì impegnandosi a mantenere detta quota minima in vigore della presente convenzione. Qualora la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) ritenga vi siano motivate ragioni che impediscano il raggiungimento della quota in parola, richiederà altri nominativi al Comune di Vicenza senza procedere, nel frattempo, ad atti che possano pregiudicare il numero minimo di contratti a favore di soggetti segnalati dall'Amministrazione.

**3.4.** la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) orienterà le proprie valutazioni al fine della selezione dei soggetti con cui sottoscrivere i contratti di locazione previsti dalla presente convenzione sulla base delle ritenute migliori aspettative circa le relazioni di buon vicinato e la stabilità prospettabile sino alla naturale scadenza della locazione, nonché considerando lo scopo di cui al successivo punto 3.5. A tal fine, fatto salvo il dirimente esame circa la affidabilità soggettiva del destinatario dell'alloggio, verranno valutati con priorità i nuclei in cui le condizioni dei relativi componenti diano evidenza di relazioni durature lavorative o personali con il territorio comunale su cui insiste l'intervento, avendo maturato cinque anni di residenza o di domicilio professionale e lavorativo nel Comune di Vicenza.

**3.5** Decorsi otto anni dal rilascio/conseguimento dell'agibilità degli edifici di cui al precedente

art.3.1, al termine della durata del vincolo locativo, gli alloggi potranno essere assegnati in proprietà a prezzo convenzionato secondo quanto previsto dal presente atto. In tal caso, sino allo scadere del termine di cui al successivo art.8, il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà, in ogni caso, essere superiore a quanto previsto dal successivo art. 5.

**3.6** Al termine della durata del vincolo locativo e non prima di otto anni dall'ottenimento dell'abitabilità degli edifici oggetto della presente Convenzione, verrà riservata una opzione a favore del Comune di Vicenza per l'acquisto di un numero di \_\_\_\_ alloggi alle condizioni di cui al precedente comma ovvero per destinare, in tutto o in parte, detti immobili a contratti di locazione da stipularsi secondo la procedura di cui all'art. 3.3 per la durata di ulteriori quattro anni; l'individuazione degli alloggi da riservare ai sensi del presente comma nonché, per quanto possibile, del punto 3.3. avverrà con atto separato da concordarsi fra le parti prima della stipula del primo contratto di locazione.

**3.7** la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) è espressamente autorizzata a vendere la Palazzina contenente le Unità Immobiliari, una volta ultimato, in blocco al fondo immobiliare di housing sociale.

\*

#### ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE ALLOGGI A CANONE CONVENZIONATO

**4.1** Il canone annuo di locazione massimo di ciascuna Unità Immobiliare e delle relative pertinenze non può essere superiore al canone unitario (€/mq) \_\_\_\_\_ per mq di superficie convenzionale; fino alla scadenza dell'obbligo previsto dal precedente art.3.1, alla data di firma di ciascun contratto di locazione, tale importo sarà incrementato in misura pari al 100% della variazione (se positiva) dell'indice ISTAT FOI calcolato in corrispondenza del mese di rilascio dell'agibilità degli alloggi e dell'ultima rilevazione dello stesso indice disponibile alla data di sottoscrizione del contratto di locazione. Successivamente, durante la vigenza del contratto di locazione, il canone annuo sarà soggetto a revisione annuale nella misura (se positiva) del 75% dell'indice ISTAT FOI.

**4.2** Ai fini della determinazione del canone annuo di locazione, il canone unitario (€/mq) di cui al precedente comma sarà applicato in base alla Superficie Convenzionale calcolata come previsto dall'Accordo Territoriale per la Locazione (Comune di Vicenza) Legge n. 431 del 9 dicembre 1998 art. 2, comma 3 e art. 5 e si accetta una tolleranza di +- 5% sul calcolo delle superfici.

**4.3** Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo posto-auto/autorimessa, che dovrà essere locato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di locazione separatamente dall'alloggio stesso.

**4.4** Alla stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà versare un deposito cauzionale di almeno 3(tre) mensilità a garanzia del rispetto degli obblighi previsti nel contratto di locazione.

**4.5** Al canone come sopra determinato dovranno essere aggiunte gli oneri accessori e l'IVA e/o l'imposta di registro laddove applicabili.

**4.6** La durata dei contratti di locazione sarà pari a anni 4+4 (quattro + quattro).

\*

#### ART. 5 – MASSIMO PREZZO DI CESSIONE

Decorsi 8 anni dalla stipula del presente atto, cioè al termine della durata del vincolo locativo, gli alloggi potranno essere assegnati in proprietà esclusivamente quale "prima casa" a un prezzo di cessione convenzionato che non potrà, in ogni caso, essere superiore a € 1.750 €/Mq al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, oltre

rivalutazione annua pari all'indice ISTAT a far data dalla firma della presente Convenzione, con diritto di prelazione da parte dei conduttori degli alloggi. Si accetta una tolleranza di +/- 5% sul calcolo delle superfici.

\*

#### ART.6-DISPOSIZIONI GENERALI

**6.1** Ogni contratto di locazione e di vendita dovrà contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con il presente atto.

**6.2** È vietata la cessione del contratto da parte dell'assegnatario/cessionario, salvo ricorrano gravi motivi a questo non imputabili. In tal caso, il subentro sarà possibile solo da parte di terzi che posseggano i requisiti previsti dalla presente Convenzione e salvo espressa autorizzazione da parte dell'Operatore.

**6.3** L'individuazione degli assegnatari in locazione degli alloggi di cui alla presente Convenzione, in possesso dei requisiti descritti agli articoli che precedono, sarà svolta dall'Operatore, previa adeguata pubblicità dell'intervento, dei suoi contenuti, dei beni offerti in locazione, dei canoni di locazione della necessità del possesso dei requisiti.

**6.4** Le Parti danno atto che la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore), al fine della gestione sociale degli alloggi di cui al presente atto (ivi inclusa l'individuazione dei locatari/cessionari), avrà la facoltà di avvalersi di un soggetto (Gestore Sociale) dallo stesso individuato.

**6.5** Ai fini della verifica degli obblighi della ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) di cui all'art. 3.3., copia del contratto di locazione ed vendita dovrà essere inviata al Comune di Vicenza, tramite PEC all'indirizzo \_\_\_\_\_, entro 60 (sessanta)giorni dalla sua sottoscrizione, unitamente a copia dell'autocertificazione fornita dal conduttore/acquirente in sede di verifica dei requisiti convenzionali.

**6.6** Allo scadere della durata della presente Convenzione, gli immobili non saranno più vincolati ai patti e alle condizioni contenuti nella presente Convenzione e nelle norme da questa richiamate e le singole unità abitative e le loro pertinenze potranno essere locare o cedute a prezzi di libero mercato e senza necessità di dover corrispondere quote di contributo di costruzione.

**6.7** Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente atto, si applicano le vigenti disposizioni con particolare riferimento a quelle in materia di edilizia convenzionata ed edilizia privata sociale.

\*

#### ART. 7 -RISPETTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI ED EQUILIBRIO ECONOMICO SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

**7.1** Ogni pattuizione stipulata in violazione dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione stabiliti dalla presente Convenzione è nulla per la parte eccedente.

**7.2** Il Comune di Vicenza si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai canoni di locazione/prezzi di cessione.

**7.3** Qualora l'equilibrio economico finanziario dell'intervento non risponda più ai requisiti di sostenibilità, il Comune, su istanza dell'Operatore e/o aventi causa, valutate le motivazioni dal medesimo addotte, potrà ridefinire i termini della Convenzione.

**7.4** Ogni pattuizione stipulata in violazione dei canoni di locazione stabiliti con la presente Convenzione è nulla per la parte eccedente.

**7.5** Tale violazione comporta l'applicazione di una penale pari al doppio dell'eccedenza del canone percepito che dovrà essere versata al Comune di Vicenza.

**7.6** Il Comune di Vicenza si riserva, in ogni caso, la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di cessione e ai canoni di locazione.

\*

#### ART.8 - DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La validità della presente Convenzione è di 12 (dodici) anni a far data dal rilascio/conseguimento dell'agibilità degli edifici, ovvero, con riferimento al singolo alloggio, sino all'eventuale contratto di vendita dello stesso.

\*

#### ARTICOLO 9 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) si obbliga a trasferire ai propri successori, aventi causa a qualsiasi titolo o acquirenti dell'intero complesso immobiliare o di porzioni dello stesso, tutti gli obblighi derivanti dal presente atto.

la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) rimane comunque solidalmente obbligato con la parte acquirente fintantoché quest'ultima non abbia assunto in toto tutte le obbligazioni in capo all'attuale ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore), dandone tempestiva comunicazione al Comune di Vicenza.

\*

#### ARTICOLO 10 - SPESE IMPOSTE E TASSE

**10.1** Spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione sono a carico la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore), comprese quelle per una copia autentica e copie semplici dell'atto medesimo e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, copie che dovranno essere consegnate al Comune di Vicenza entro 90 (novanta) giorni dalla stipula del presente atto.

**10.2** la ditta \_\_\_\_\_ (o l'Operatore) richiede l'applicazione del regime fiscale di cui all'art. 32 del D.P.R. n. 601/73 (così come confermato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 21 febbraio 2014 n. 2/E) nonché di ogni altro beneficio fiscale previsto dalla legge.

\*

#### ARTICOLO 11 - PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO

Le Parti danno atto di essere state da me Notaio previamente informate del contenuto della normativa in materia di protezione dei dati personali e mi autorizzano al trattamento dei dati personali riportati nel presente atto per gli adempimenti conseguenti. Ai fini della normativa antiriciclaggio, le Parti dichiarano di essere titolari dei seguenti documenti d'identità:

...

All.: planimetria

Per il COMUNE DI VICENZA

Per la ditta

