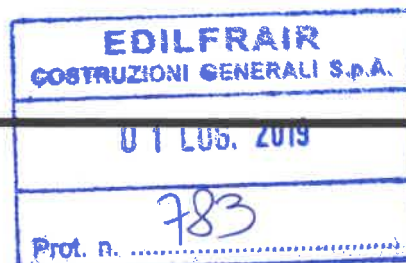


info@edilfrair.it



**Da:** Giorgio Salimbene <g.salimbene@hydea.it>  
**Inviato:** lunedì 1 luglio 2019 17:58  
**A:** Giovanni Frattale GELLO; info@edilfrair.it  
**Cc:** Andrea Colombrita; Bernardo Mazzocchi - Abitare Toscana  
**Oggetto:** Gello Prato - Convenzione  
**Allegati:** Atto.pdf

Cordiali saluti,  
Giorgio

**GIORGIO SALIMBENE**

Architect | Project Manager

g.salimbene@hydea.it | T. +39 055 7194924 | M. +39 335 6808824



Via del Rosso Fiorentino 2/G | 50142 Firenze, Italia  
T. +39 055 719 491 | F. +39 055 7135 233 | www.hydea.it | mail@hydea.it

Be GREEN, keep it on the SCREEN [Click here to view HYDEA Privacy Policy](#)

**CONFIDENTIALITY NOTICE**

This e-mail, including any attachments hereto, has a confidential nature which is protected by the Italian law (art.13 of D.Lgs. no. 196/2003) and is intended solely for the specified addressee(s). The recipient(s) should not disclose, forward, or copy this e-mail and/or its attachments, or any portion thereof, or permit the use of this information, by anyone not entitled to it, or in a way that may be damaging to the sender. If you are not the intended addressee, or if you receive this message by error, please notify the sender and delete this information from your computer.



Repertorio n. 78.214

Raccolta n. 24.546

**CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DI  
AREE DI PROPRIETA' COMUNALE  
DESTINATE AD HOUSING SOCIALE**

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

- 27 febbraio 2019 -

Il giorno ventisette febbraio duemiladiciannove.

In Prato, viale Vittorio Veneto n. 9.

Davanti a me dott. Francesco STEIDL, Notaio in Firenze, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze Pistoia e Prato

sono comparsi

CAPORASO FRANCESCO, nato a Prato il 22 luglio 1965, domiciliato per la carica presso il Municipio, non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Servizio Urbanistica, a tale carica in ultimo nominato giusta disposizione del Sindaco del comune di Prato n. 18 del 7 febbraio 2017 del:

- **"COMUNE DI PRATO"** (C.F. 84006890481) con sede a Prato in Piazza del Comune n. 2,

a quanto appresso autorizzato ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n.6 del 31 gennaio 2019 nonché della Determinazione a contrarre n. 428 del 25 febbraio 2019 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**;

Paolo Carlo BOLESO nato a Milano (MI) il 29 luglio 1971 domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Procuratore e rappresentante della società:

- **"INVESTIRE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO - S.P.A."** con sede in Roma, Via Po n. 16/a, capitale sociale Euro 14.770.000,00 interamente versato, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 06931761008, R.E.A. n. RM-998178, iscritta nell'Albo delle società di gestione del risparmio presso la Banca d'Italia al numero 50; soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Banca FINNAT EURAMERICA S.P.A. codice fiscale 00168220069, (di seguito, anche la **"SGR"**),

a quanto infra autorizzato in forza dei poteri allo stesso conferiti con procura ricevuta dal notaio Ciro De Vivo di Milano in data 6 dicembre 2018 rep.n. 48937 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **"B"** e che il procuratore dichiara essere valida e non revocata;

la quale società interviene al presente atto quale società di gestione - e, quindi, per conto - del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato **HOUSING TOSCANO** (di seguito il **"Soggetto attuatore"**).

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono



**Dott. Francesco Steidl**  
NOTAIO

Via Giambologna, 4  
50132 - Firenze  
tel. 055-477831-2  
fax. 055-477833  
studio@steidl.it

Registrato  
Agenzia delle Entrate  
Ufficio di Firenze  
il 05/03/2019  
al n. 7178  
serie 1T

certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale si conviene e stipula quanto segue.

**PREMESSO CHE**

- con delibera del Consiglio Comunale del 30.07.2012 n. 68 è stato approvato il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica "GELLO" Nodo 2 UMI 6, comprendente interventi di Housing Sociale;
- con delibera della Giunta Comunale del 27.11.2012 n. 541, è stato approvato il progetto di massima delle opere di urbanizzazione dello stesso P.d.L.;
- con pratica edilizia n. 778/2012 è stato rilasciato il permesso a costruire per la realizzazione del primo stralcio delle OO.UU. funzionali alla realizzazione dei due edifici nei lotti II e JJ la cui costruzione è stata autorizzata con permesso in data 23.01.2013 nell'ambito del Piano Integrato d'Intervento previsto dall'accordo di programma fra Regione Toscana e Comune sottoscritto in data 02.07.2012;
- in data 19.10.2016 INVESTIRE SGR S.p.A ha avanzato una Manifestazione d'interesse protocollata al PG 173777 per l'acquisto e successivo sviluppo dell'iniziativa di Housing Sociale sita a Prato, via del Purgatorio, nei lotti YY e KK del PdL Gello di proprietà comunale;
- la Giunta con delibera n. 62 del 28.02.2017, condividendo le considerazioni della Conferenza dei Servizi interna, conclusasi il 19.01.2017, ha valutato non procedibile la proposta avanzata da INVESTIRE SGR S.p.A ritenendo comunque positiva e di pubblico interesse, nonché vantaggiosa per l'Amministrazione, l'ipotesi di destinare ad Housing Sociale i lotti YY e KK del PdL Gello;
- con il medesimo atto la Giunta ha dato indicazione agli uffici di operare per la variazione di destinazione dei lotti YY e KK e per garantire alloggi di elevata qualità, sia sotto l'aspetto delle finiture architettoniche sia sotto l'aspetto delle prestazioni energetiche;
- con delibera del C.C. del 10.04.2017 n. 36 è stata adottata la variante al P.d.L. "Gello" con contestuale variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico, che in mancanza di osservazioni presentate è divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 27 del 5 luglio 2017, ai sensi dell'art. 32, c. 3 della L.R.T. 65/2014;
- con la citata Deliberazione n. 36/2017 il Consiglio Comunale ha fatto propri gli indirizzi approvati con D.G.C. n. 62/2017, individuando il canone massimo da porre a base di gara per la realizzazione dei predetti interventi di Housing Sociale;
- con determina dirigenziale n.1375 del 25 maggio 2017 il Dirigente del Servizio Urbanistica ha affidato il servizio di collaborazione a Edilizia Pubblica Pratese S.p.A. (E.P.P.) per l'espletamento della procedura finalizzata all'individuazione del soggetto attuatore dell'intervento di

Social Housing nei lotti YY e KK del PdL Gello;

- con determina dirigenziale n.1408 del 30 maggio 2017 è stata approvata la documentazione di gara ad offerta economicamente più vantaggiosa per la scelta dell'operatore economico interessato alla costruzione di due edifici per circa 80 alloggi e relative OO.UU. nei lotti YY e KK da locare, come previsto dalle deliberazioni dell'Amministrazione Comunale, per un periodo minimo di 15 anni ad un canone massimo soggetto a ribasso di euro 5,80 (cinque virgola ottanta) mensili a metro quadrato di superficie utile netta oltre rivalutazione annua e prezzo di vendita nei successivi 5 (cinque) anni di euro 1.850,00 (milleottocentocinquanta virgola zero zero) a metro quadrato di superficie commerciale oltre rivalutazione annua nelle aree messe a disposizione dal Comune;

- il bando di gara è stato pubblicato sul sito web del Comune di Prato dal 31 maggio 2017 al 14 luglio 2017 oltre che per estratto sul quotidiano "Il Tirreno" in data 30 maggio 2017;

- a conclusione delle operazioni di gara, di cui ai verbali del 21 luglio 2017 (prima seduta pubblica e prima seduta riservata) e primo agosto 2017 (seconda seduta pubblica), risultò provvisoriamente aggiudicatario il Soggetto attuatore il fondo HOUSING TOSCANO - unico partecipante alla gara, gestito da Investire Società di Gestione del Risparmio S.p.a;

- i risultati della gara sono stati approvati con Determinazione n. 2366 del 13 settembre 2017, inviata al Soggetto attuatore con comunicazione P.G. n. 166531 del 25 settembre 2017 e pubblicata sul sito del Comune;

- entro i termini stabiliti non sono state sollevate eccezioni e o riserve;

- il risultato della gara è stato dichiarato efficace con Determinazione n. 450 del 26 febbraio 2018, inviata al Soggetto attuatore con comunicazione P.G. n. 56640 del 26 marzo 2018;

- in ottemperanza alle disposizioni contenute nel bando e nel rispetto degli indirizzi approvati con DGC 62/2017, condivisi dal Consiglio Comunale con le indicazioni infine approvate con DCC n. 36/2017, con Determinazione n. 1030 del 26 aprile 2018 sono stati assegnati in via preliminare a "Investire Società di Gestione del Risparmio S.p.a." nella sua veste di gestore del fondo HOUSING TOSCANO i lotti YY e KK del PdL A "Gello";

- l'Amministrazione Comunale, a seguito di un modificato assetto economico e finanziario dell'operazione di Housing Sociale prevista sui lotti YY e KK del PdL A - Gello, ha variato gli indirizzi precedentemente impartiti con la deliberazione n. 36 del 10 aprile 2017 stabilendo con la Delibera del Consiglio Comunale n.6 del 31 gennaio 2019 che

il canone di locazione mensile massimo sarà di mensili 6,00 Euro/mq. di superficie utile netta oltre IVA di legge in luogo dei 5,80 Euro/mq. originariamente convenuti e che è concesso al Soggetto attuatore l'abbattimento integrale degli oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio, alle condizioni in tale deliberazione riportate;

#### **PRESO ATTO CHE**

- la società Investire Società di Gestione del Risparmio S.p.a. nella sua veste di gestore del fondo HOUSING TOSCANO con istanza P.G. n. 177368 del 26 settembre 2018 busta PE 2806/2018 ha presentato la richiesta di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione propedeutiche all'intervento edilizio dei lotti YY e KK del Piano di Lottizzazione sopra richiamato;
- la medesima società, con istanza P.G. n. 177316 del 26 settembre 2018 busta PE 2820/2018 ha presentato la richiesta di permesso di costruire per n. 72 alloggi, interessando i Lotti residenziali YY e KK del PdL A "Gello";
- i competenti servizi comunali hanno esaminato la documentazione presentata, richiesto integrazioni e prescritto condizioni, che hanno portato alla comunicazione di rilasciabilità P.G. n. 220551 del 27 novembre 2018 quanto alla P.E. 2820/2018 e P.G. n. 220543 di pari data quanto alla P.E. n. 2806/2018;
- successivamente il soggetto attuatore ha prodotto le integrazioni richieste per l'assolvimento delle condizioni prescritte con le sopra citate comunicazioni;
- l'esame della documentazione integrativa da parte dei competenti servizi è da ritenersi concluso;
- con determinazione n. 428 del 25 febbraio 2019 sopra allegata al presente atto sotto la lettera "A", verificata la sussistenza di tutte le condizioni previste dal bando e dalla D.D. n. 1030/2018, è stata definitivamente assegnata in diritto di proprietà al fondo HOUSING TOSCANO, gestito dalla società "Investire Società di Gestione del Risparmio S.p.a.", l'area dei lotti residenziali YY e KK del Piano interessato, ed è stato approvato lo schema notarile di convenzione;

#### **VISTA**

- la Legge Regione Toscana n.65/2014 e successive modificazioni e integrazioni.

Tanto premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### **ART. 1 - CONCESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ**

Il "COMUNE DI PRATO", quale proprietario, trasferisce al fondo HOUSING TOSCANO gestito dalla società "INVESTIRE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO - S.P.A." che accetta ed acquista il diritto di piena proprietà dell'area posta in Comune di Prato (PO) corrispondente ai lotti residenziali YY e KK del Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica A "Gello", avente superficie catastale di metri quadrati 2.285

quanto al lotto YY e metri quadrati 1.694 quanto al lotto KK e quindi complessivi metri quadrati 3.979 (tremilanovecentosettantanove) e suscettività edificatoria totale di SLP 6.300 (seimilatrecento) (3.650 + 2.650) con volume residenziale equivalente totale di mc. 18.890 (diciottomilaottocentonovanta) (10.880 + 8.010).

L'area di cui sopra - evidenziata con perimetrazione rossa nella planimetria che, esaminata e riconosciuta esatta dalle parti e dalle stesse sottoscritta con me Notaro - viene ad integrare il presente atto ed allegata sotto la lettera "C", è rappresentata al N.C.T. del Comune di Prato nel **foglio di mappa 74** dalle particelle:

- **1727** (porzione della ex 1625) sem irr arb di are 22 centiare 85 classe 2 redd.dom.euro 17,70 redd.agr.euro 11,80;
- **1626** sem irr arb di are 16 centiare 94 classe 2 redd.dom.euro 13,12 redd.agr.euro 8,75;

detta area risulta inserita nel piano di lottizzazione PdL A, subsistema V4 e R4, come meglio si evince dal certificato di destinazione urbanistica in appresso allegato.

Confini: proprietà Comune di Prato per più lati, lotto JJ del P.d.L. A "Gello", s.s.a.

Il diritto di proprietà viene trasferito per consentire la realizzazione da parte del Soggetto attuatore, previo rilascio del Permesso di costruire e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia, di abitazioni di edilizia convenzionata.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione di abitazioni ed altri eventuali locali accessori;
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza.

Quale corrispettivo per il trasferimento il fondo **HOUSING TOSCANO** gestito dalla società "**INVESTIRE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO - S.P.A.**" si obbliga ad adempiere a tutti gli obblighi indicati negli articoli 2 (con esclusione di quanto previsto in relazione alle garanzie a copertura delle opere di urbanizzazione a scomuto e della riduzione degli oneri ai sensi dell'allegato K del Regolamento Edilizio) e dagli articoli da 6 a 14 della presente convenzione.

Le parti attribuiscono alle reciproche prestazioni i seguenti valori:

- quanto al trasferimento delle aree costituenti i lotti YY e KK, quello indicato nella Conferenza dei Servizi del Comune di valutazione della manifestazione di interesse per gli stessi lotti in data 27 gennaio 2017, e precisamente la somma di euro **3.040.614,60 (tremilioniquarantamilaseicentoquattordici virgola sessanta)**;
- quanto alle obbligazioni assunte nell'offerta di partecipazione al bando dal fondo **HOUSING TOSCANO** gestito

dalla società "INVESTIRE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO - S.P.A.", obbligazioni confermate con la sottoscrizione della presente convenzione, la somma di euro **3.040.614,60** (**tremilioniquarantamilaseicentoquattordici virgola sessanta**).

**Stanti tali valorizzazioni, non si fa luogo al pagamento di alcun conguaglio in denaro.**

Oltre agli impegni di cui sopra, faranno carico al Soggetto attuatore gli obblighi (i) di realizzare le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della presente convenzione a scapito degli oneri dovuti in forza dell'edificazione dei due lotti, (ii) di rispettare le caratteristiche costruttive rientranti nel secondo scaglione (riduzione 50% oneri di urbanizzazione secondaria) degli incentivi economici previsti dall'Allegato K del vigente Regolamento Edilizio e (iii) di corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, aggiornati al 2018, anno di presentazione dei Permessi a Costruire (euro **1.014.959,70**) detratti la riduzione prevista dall'allegato K del Regolamento edilizio del Comune (euro **380.255,70**) e quanto riconosciuto scomputabile per la realizzazione diretta a carico del Soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione (euro **505.827,71**), per un residuo pari pertanto ad euro **128.876,29** e con la precisazione che detto residuo, come stabilito nella sopra richiamata Delibera del Consiglio Comunale n.6 del 31 gennaio 2019, viene integralmente abbattuto nell'intento di contenere il più possibile l'incremento del canone locativo mensile massimo convenzionale.

L'importo già versato da InvestIRE in data 19 dicembre 2018 al Comune di Prato relativamente alla prima rata degli oneri per Euro 21.479,39 sarà rimborsato dal Comune alla suddetta società entro 60 (sessanta) giorni dall'apposita richiesta, secondo le modalità che saranno nella stessa dettagliate.

\*\*\*\*\*

Ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito nella l. n. 248 del 2006, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, ciascuna per quanto di propria spettanza, che il presente atto è stato concluso senza alcuna mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ..

\*\*\*\*\*

L'area in oggetto è pervenuta in proprietà al Comune di Prato ai sensi dell'art.4 L.R.T. n.96 del 31/12/1982 a seguito della dichiarazione di estinzione dell'Opera Pia Salvi Cristiani I.P.A.B. di cui alla delibera del Consiglio della Regione Toscana n.1 del 14 gennaio 1997; l'area è stata consegnata al Comune come da Verbale di consegna in



data 14 maggio 1999 rep.n.30843, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato in data 4 giugno 1999 al n.3732 reg.part..

Si segnala che nel Verbale di consegna veniva precisato che l'originaria particella 109 dal cui frazionamento sono scaturite le attuali particelle 1625 e 1626 è interessata in parte dall'esecuzione di lavori di costruzione del collettore di fognatura denominato "Gora Mazzoni", che però non insiste su tali particelle derivate e che sarà parzialmente spostato a cura del Soggetto attuatore nell'ambito delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta disciplinate dalla presente convenzione, come evidenziato nell'elaborato OU 05/D della P.E. n. 2806/2018; il Comune dichiara che l'area non è più interessata dall'occupazione di cui all'ordinanza n.16502 del 7/4/90 e che la stessa è ad oggi libera da persone e cose.

\*\*\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. si allega sotto la lettera "D" al presente atto il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Prato in data 19 dicembre 2018 il Comune come rappresentato dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

**ART. 2 - CONDIZIONI PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DEI LOTTI YY E KK DEL P.D.L. "A - GELLO" DESTINATI AD HOUSING SOCIALE**

Le aree vengono cedute alle condizioni previste nell'offerta presentata dal Soggetto attuatore selezionato tramite gara di evidenza pubblica che qui si intendono richiamate, come meglio disciplinate nei successivi articoli, fra cui:

- obbligo da parte del Soggetto attuatore di costruzione di n. 2 (due) edifici per n. 72 alloggi da realizzare entro gg. 1020 dalla data di rilascio dei Permessi di costruire;
- obbligo da parte del Soggetto attuatore di locazione degli immobili realizzati a canone concordato massimo pari ad euro 6,00 (sei) mensili al metro quadrato di superficie utile netta oltre IVA, per un periodo di anni 15 (quindici) decorrenti dal deposito del certificato di agibilità, soggetto a rivalutazione annua;
- in caso di vendita degli alloggi nei successivi 5 (cinque) anni dal termine del predetto periodo obbligatorio di locazione, obbligo da parte del Soggetto attuatore di rispettare un prezzo massimo imposto pari ad euro 1.850,00 (milleottocentocinquanta/00) a metro quadrato di superficie commerciale, soggetto a rivalutazione annua;
- in caso di vendita degli alloggi nei successivi 5 (cinque) anni dal termine del predetto periodo obbligatorio di locazione, obbligo da parte del Soggetto attuatore di vendere soltanto a favore di soggetti beneficiari dotati dei

requisiti riportati all'articolo 9 della presente convenzione;

- obbligo da parte del Soggetto attuatore di rispettare nella realizzazione degli edifici e degli alloggi le caratteristiche contenute nell'offerta di qualità presentata dal Soggetto attuatore in sede di gara, nel progetto edilizio e nel progetto delle OO.UU. approvati;

- obbligo da parte del Soggetto attuatore di svolgere, per tutta la durata della convenzione, con le modalità e la tempistica esplicitate al successivo articolo 7 bis, le attività di gestione sociale dell'intervento.

Contestualmente alla stipula del presente atto il Soggetto attuatore consegna al Comune di Prato le seguenti idonee garanzie finanziarie a escussione immediata:

- fidejussione n.2019/50/2505808 del 21 febbraio 2019 di Reale Mutua S.p.A. d'importo assicurato pari ad euro **2.584.522,41**

**(duemilionicinquecentottantaquattromilacinquecentoventidue virgola quarantuno)** pari al 85% del valore del terreno così come indicato al precedente art. 1, a garanzia della realizzazione degli edifici, del rispetto della tempistica realizzativa e del pagamento delle relative penali disciplinate dalla presente convenzione; lo svincolo di questa polizza fideiussoria da parte del Comune avverrà al deposito dell'attestazione di agibilità di quanto costruito da parte del Soggetto Attuatore;

- copia della fideiussione bancaria n. 4403623 di Credit Agricole Cariparma del 27 febbraio 2019 d'importo pari ad Euro **456.092,19** **(quattrocentocinquantaseimilanovantadue virgola diciannove)** a garanzia della realizzazione degli edifici, del rispetto della tempistica realizzativa, dell'applicazione delle clausole sociali e del versamento di tutte le penali e sanzioni disciplinate dalla presente convenzione, inclusa quella prevista per il mancato, incompleto o irregolare svolgimento delle attività di gestione sociale di cui al successivo articolo 7 bis; tale garanzia sarà svincolata alla scadenza della presente convenzione, ovvero decorsi venti anni dal deposito dell'attestazione di agibilità; poiché tale fideiussione ammette la possibilità di una disdetta da parte del garante prima del termine di scadenza degli obblighi convenzionali garantiti, da esercitare almeno sessanta giorni prima di ogni scadenza annuale, si precisa che, in caso di disdetta da parte del garante, ove entro il termine di scadenza annuale della fideiussione il soggetto attuatore non costituisca idonea garanzia sostitutiva avente le medesime caratteristiche della fideiussione in questione, il Comune di Prato avrà diritto a richiedere, entro sei mesi dalla data di scadenza originaria o prorogata della garanzia, ed ottenere dal fideiussore l'integrale pagamento del residuo

importo garantito, che sarà introitato dal Comune a titolo di deposito cauzionale infruttifero a copertura del rispetto delle obbligazioni garantite, fino al termine di scadenza degli obblighi convenzionali;

- fidejussione n.2019/50/2505886 del 21 febbraio 2019 di Reale Mutua S.p.A. dell'importo di Euro **380.255,70** a garanzia delle riduzioni riconosciute in applicazione dell'allegato K del Regolamento Edilizio a copertura del rispetto in fase di realizzazione delle caratteristiche progettuali che hanno consentito tali riduzioni. Tale garanzia sarà svincolata secondo le modalità dettate dall'Allegato K al vigente Regolamento Edilizio del Comune di Prato.

- fidejussione n.2019/50/2505811 del 21 febbraio 2019 di Reale Mutua S.p.A. dell'importo di Euro **556.410,48** a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, compiutamente descritte nei successivi articoli. Tale garanzia sarà svincolata secondo quanto previsto dall'articolo 4 della presente convenzione.

Ad avvenuta consegna dell'originale della fideiussione n. 4403623 sopra citata, il Comune di Prato restituirà al soggetto attuatore la cauzione provvisoria n. **2017/50/2435755** emessa da **Reale Mutua** (Agenzia di Torino Gerenza) il **13.07.2017** prestata dallo stesso in sede di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione dei lotti.

Le parti convengono che i Permessi di Costruire richiamati in premessa e l'area oggetto dell'intervento verranno rispettivamente rilasciati gli uni e consegnata l'altra dal Comune al Soggetto attuatore entro e non oltre 15 (quindici) giorni decorrenti dalla registrazione e trascrizione del presente atto, con contestuale ritiro dei Permessi e presa in consegna dell'area da parte del Soggetto attuatore.

Si precisa che per area oggetto dell'intervento si intendono le aree sopra cedute oggetto della P.E. n. 2820/2018, le aree di proprietà comunale esterne ai lotti edificabili interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla P.E. n. 2806/2018, e le eventuali ulteriori superfici da adibire temporaneamente ad area di cantiere, da definire e concordare preventivamente, tutte aree la cui consegna verrà formalizzata mediante picchettamento dei suoli a cura e spese del Soggetto attuatore e d'intesa con il servizio comunale competente e conseguente sottoscrizione di apposito verbale di consegna.

I lotti oggetto di alienazione, una volta conclusi i lavori edili, dovranno essere dotati di idonee recinzioni e sistemazioni atte a non creare commistioni tra gli spazi privati e pubblici circostanti. Tali recinzioni non dovranno prevedere alcun accesso diretto agli spazi a verde confinanti.

Con la sottoscrizione del presente atto il Soggetto attuatore si impegna per se' e per i suoi aventi causa a liberare e rendere disponibile per una larghezza di circa 2 metri l'area di proprietà comunale esterna al lotto fondiario distinta da porzione della particella 1649 del foglio di mappa 74, sulla quale sarà realizzato a cura del Soggetto attuatore nell'ambito dell'esecuzione delle OO.UU. di cui infra il tratto di pubblica viabilità dal quale si accederà al lotto YY, per tutto il tempo necessario alla realizzazione delle OO.UU. collegate al futuro intervento edificatorio previsto nel lotto ZZ, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità e impegnandosi inoltre a non avanzare alcuna richiesta danni per il mancato uso di tale area. Durante il corso dei lavori, il passaggio per i mezzi accedenti al lotto YY potrà essere temporaneamente ridotto e arretrato verso nord di circa 2 metri, come evidenziato nell'elaborato denominato "accesso temporaneo lotto ZZ" che si allega al presente atto sotto la lettera "E".

### **ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Soggetto attuatore, a seguito dell'offerta presentata per ottenere l'aggiudicazione, conferma l'impegno di realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione o parti funzionali di esse propedeutiche all'intervento edilizio, in coerenza con il Piano attuativo di riferimento e secondo il progetto contenuto nel Permesso di Costruire P.E. n. 2806/2018 nella stesura finale approvata dai competenti servizi comunali, ai cui elaborati si rimanda.

Il Permesso di Costruire P.E. 2806/2018 contenente il Progetto delle opere di urbanizzazione, di cui sopra, è stato esaminato e ritenuto rilasciabile con comunicazione P.G. n. 220543 del 27 novembre 2018, previo assolvimento delle condizioni e dei pagamenti ivi indicati.

I costi a carico del Soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di cui sopra saranno scomputati, nei limiti di quanto riconoscibile in riferimento alle vigenti tariffe comunali e dell'ammontare della quota del contributo concessorio commisurata ai costi di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della L.R. 65/2014. Tali costi sono determinati in euro **505.827,71**.

Tutte le opere d'urbanizzazione di cui al precedente 1° comma dovranno essere eseguite conformemente al progetto approvato dal Comune nonché in coerenza con le soluzioni progettuali ritenute approvabili dagli Enti erogatori dei servizi, della rete elettrica, telefonica, idropotabile e del gas.

Con la sottoscrizione del presente atto il Soggetto attuatore si impegna tra l'altro:

a) a realizzare tali opere secondo il progetto approvato dai competenti servizi comunali, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta

successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;

b) ad eseguire a propria cura e spese il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, nel rispetto delle norme vigenti in materia e secondo quanto previsto dal successivo art. 3 bis, ed a versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato, a meno che, su indicazione dal Comune, tale conguaglio non venga utilizzato per la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione.

Si precisa che la somma ammissibile allo scomputo per i manufatti da destinare a cabina di trasformazione elettrica previsti su aree di proprietà comunale non potrà eccedere il corrispettivo riconosciuto al Comune dall'ente gestore, decurtato del valore dei suoli sui quali il manufatto sarà collocato oltre relative superfici di pertinenza esterna, valore determinato secondo le valutazioni operate dal competente ufficio del Comune. Le maggiori somme ammesse allo scomputo in sede edilizia rispetto alla differenza come sopra determinata dovranno essere versate al Comune di Prato prima del trasferimento in proprietà della cabina elettrica e della relativa area di pertinenza all'ente gestore del servizio elettrico.

#### **ART. 3 BIS - ESECUZIONE, VARIANTI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

##### **I Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel presente atto, propedeutiche all'intervento edilizio, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge urbanistica, nell'art. 16 del DPR 380/01 e nella LR 65/2014.

Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare le opere non vi è alcun nesso di corrispettività.

Prima dell'inizio dei lavori il Soggetto attuatore comunicherà all'Amministrazione Comunale il nominativo del tecnico incaricato della direzione dei lavori, concedendo il termine di quindici giorni per l'eventuale motivata opposizione alla nomina.

In caso di rigetto nei termini della proposta di nomina, il Soggetto attuatore provvederà ad una nuova indicazione di soggetto di comune fiducia. Il direttore dei lavori dovrà essere munito di polizza assicurativa a copertura dei rischi di natura professionale per un massimale almeno pari all'ammontare presunto dei lavori di cui al precedente articolo 3.

L'esecuzione delle opere d'urbanizzazione sarà articolata in due fasi, in derivazione dei contenuti della D.C.C. n.

241/1997, e successive modifiche, a cui si rimanda, di cui la prima ulteriormente distinta in prima e seconda parte.

L'esecuzione delle opere d'urbanizzazione dovrà iniziare entro 90 (novanta) giorni dalla consegna delle aree da parte del Comune, che avverrà contestualmente al rilascio del P.d.C. con le modalità descritte al precedente articolo 2, a seguito di formale avviso da parte della DD.LL. e dovrà concludersi entro gg. 1020 (MILLEVENTI) dalla data di rilascio del Permesso di costruire. Eventuali proroghe potranno essere concesse dietro istanza motivata solo per fatti estranei alla volontà del Soggetto attuatore che siano sopravvenuti a ritardare tali termini.

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti approvati dai competenti servizi comunali, di cui al precedente articolo, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

Nel corso dei lavori il Comune potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti settori.

L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate è a completo carico del Soggetto attuatore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Sarà pure a carico del Soggetto attuatore la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Il Soggetto attuatore si obbliga inoltre a:

- apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
- assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

L'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte della prima e della seconda parte della prima fase, dichiarate dal Direttore dei lavori, saranno verificate dal competente servizio comunale entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati. Decorsi inutilmente tali termini farà fede dell'esecuzione a regola d'arte la certificazione in tal

senso del Direttore dei lavori, che ne risponderà ad ogni effetto di legge anche nei rispetti dell'Amministrazione Comunale di Prato.

Per l'efficacia dell'atto in sostituzione della verifica comunale, di tale assunzione di responsabilità dovrà essere fatta esplicita menzione nel corpo del medesimo.

Alle richieste di convalida dovranno allegarsi:

- rilievo "as-built" delle opere eseguite, con esplicitazione dei capisaldi di rilievo;
- documentazione fotografica delle stesse;
- documentazione tecnica delle componenti poste in opera e relative certificazioni del produttore;
- certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente realizzate;
- le altre attestazioni necessarie in base alla normativa vigente.

#### **II) Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione**

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiscono automatico aggiornamento del presente atto.

Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare il presente atto. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione, nell'ambito della necessaria variante al progetto dell'opera.

#### **III) Collaudo delle opere di urbanizzazione**

Il Soggetto attuatore si impegna a:

- far eseguire a propria cura e spese il collaudo tecnico-amministrativo, nel rispetto delle norme del Codice dei Contratti, da parte di soggetto avente i necessari requisiti secondo la vigente normativa per i Lavori Pubblici;
- richiedere al competente servizio comunale la convalida delle opere ultimate, allegando i frazionamenti catastali eventualmente necessari per l'individuazione delle aree pubbliche e tutte le attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;
- impegnarsi a eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida, consapevoli che, una volta trascorso il termine prescritto dal Servizio comunale competente senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 4.

La convalida del collaudo sarà effettuata dal competente servizio comunale.

Il Soggetto attuatore dovrà allegare il certificato di

collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti; delle opere elettriche ed elettromeccaniche; gli eventuali frazionamenti catastali necessari per la cessione delle opere al Comune e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e disciplinari vigenti in materia.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole.

Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti.

Ferma restando la responsabilità del Soggetto attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.

Con la definitiva riconsegna delle aree e delle opere collaudate viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle stesse (art. 1669 Codice Civile).

Il Comune si riserva la facoltà infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e a quanto altro si renda necessario, in sostituzione del Soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 4, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando Esso non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

#### **IV) manutenzione della vasca di laminazione**

In merito alla vasca di laminazione inclusa nel progetto delle opere di urbanizzazione di cui sopra si precisa che, ferma restando la responsabilità postuma decennale di cui all'art.1669 del Codice Civile il cui termine decorrerà dalla data di convalida dell'opera da parte del Comune, faranno carico al Soggetto attuatore, anche dopo il completamento e la convalida dell'opera e per tutta la durata della presente convenzione, ovvero finché non saranno decorsi 20 (venti) anni dal deposito dell'attestazione di agibilità, gli oneri manutentivi ordinari, straordinari, gestionali e di custodia dell'opera e degli elementi a questa afferenti, comprese le opere a protezione, ed ogni responsabilità a tali obblighi connessa.

A tale scopo il Soggetto attuatore si impegna a mettere in atto tutti gli interventi manutentivi e gestionali



dettagliati nel piano di manutenzione e di gestione dell'opera a regola d'arte, allegato alla P.E. n. 2806/2018, il cui rispetto nel tempo sarà accertato dai competenti uffici comunali.

Inoltre, una volta completamente realizzata l'opera sulla base del progetto approvato dall'A.C., il Soggetto attuatore dovrà presentare, ai fini del rilascio del provvedimento di convalida da parte del competente Ufficio comunale, una idonea garanzia fideiussoria a copertura del corretto adempimento dei predetti obblighi manutentivi e gestionali, il cui importo sarà pari al costo medio annuale riportato nel predetto piano, moltiplicato per il coefficiente 1,1 e per il numero di anni di residua validità della convenzione, stabiliti fin da ora per semplicità in 20 (venti) anni, e pari quindi a Euro 57.200,00. La polizza dovrà essere rinnovabile tacitamente e non potrà essere disdettata per tutta la durata della convenzione. Successivamente alla data di scadenza della convenzione il Comune dovrà restituire al Soggetto attuatore originale della polizza.

L'area interessata dalla vasca di laminazione dovrà essere dotata di idonea staccionata o recinzione, a seconda che per questa sia previsto o meno anche l'uso ludico quale spazio a verde liberamente fruibile nell'ordinaria condizione di assenza di acque all'interno, e di rampa di accesso al fondo atta a consentire l'intervento di mezzi meccanizzati per la sfalciatura.

Il Comune di Prato si riserva di valutare proposte eventualmente avanzate dal Soggetto attuatore o dai suoi aventi causa di assumere in proprio, ovvero a mezzo di proprio soggetto attuatore, tali oneri manutentivi e gestionali, a fronte del versamento di una somma ritenuta congrua in considerazione del residuo periodo di validità dell'obbligazione così sostituita e del costo degli interventi eventualmente necessari a ripristinare la funzionalità della vasca.

#### **ART. 4 - IMPRESE COSTRUTTRICI E GARANZIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PER GLI EDIFICI.**

##### **I) Imprese costruttrici**

Il Soggetto attuatore si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo, le procedure previste dalla normativa vigente in materia di Opere Pubbliche.

Per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione, il Soggetto attuatore dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà osservare e fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori nonché sottoscrivere prima dell'inizio dei lavori, congiuntamente alle imprese costruttrici, l'accordo quadro con le OO.SS. sulla sicurezza e regolarità nei luoghi di lavoro.

L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del Soggetto attuatore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

## **II) Garanzie e penali**

A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e della consegna delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli, il Soggetto attuatore ha consegnato, come precisato all'articolo 2, idonea polizza fideiussoria dell'importo di euro 556.410,48.

La garanzia per le opere di urbanizzazione è espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle stesse e delle eventuali somme da restituire a conguaglio e sarà restituita dopo l'approvazione del collaudo delle opere.

La garanzia finanziaria per le OO.UU. sarà svincolata su richiesta del Soggetto attuatore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere.

La parziale esecuzione delle opere non darà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo di tutte le opere e la consegna al Comune delle OO.UU., salva la riduzione del suo importo su richiesta del Soggetto attuatore, qualora il Comune di Prato lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal Soggetto attuatore o aventi causa. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti, e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti servizi comunali e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, il Soggetto attuatore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato.

Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale alla rivalsa sul Soggetto attuatore per eventuali maggiori spese.

## **ART. 5 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DEI LOTTI**

L'inizio dei lavori degli edifici rimane subordinato all'avvio della realizzazione delle opere di urbanizzazione ed al tracciamento completo del perimetro delle stesse.

Il picchettamento planimetrico ed altimetrico dei sedimi stradali e dei lotti ai fini dell'inizio dell'attività edificatoria deve essere verificato con gli Uffici Tecnici Comunali.

Non è consentito alcun uso abitativo o finale assimilabile degli edifici realizzati prima dell'ultimazione della prima

fase di costruzione delle opere di urbanizzazione, almeno per la porzione di esse necessaria alla sicurezza degli utenti e di terzi ed all'igiene dell'abitato.

**ART. 6 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE - TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI - PROROGHE.**

La costruzione degli edifici destinati alla locazione quindicennale per i quali è concesso il diritto di proprietà oggetto del presente atto, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) le costruzioni dovranno essere eseguite conformemente alla normativa vigente per l'edilizia, gli impianti e le strutture, alla proposta progettuale presentata per la gara di aggiudicazione e al progetto redatto dal professionista incaricato, nonché alle prescrizioni del Piano Attuativo e del Permesso di costruire rilasciato dal Comune.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui alle concessioni edilizie, ovvero a quelle di eventuali varianti autorizzate dal Comune;

b) - le caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi dovranno essere coerenti con quelle previste nell'offerta presentata in sede di gara e corrispondere con quelle contenute nel Permesso di Costruire di cui all'istanza presentata il 26.09.2018 con PG 177316 (**PE 2820/2018**) e nel capitolato che si allega al presente atto sotto la lettera **F**).

Le eventuali varianti dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune.

Tali varianti non potranno comunque dare luogo alla realizzazione di alloggi con caratteristiche qualitative inferiori al livello qualitativo minimo previsto dalla Regione per interventi di edilizia agevolata ne' alla realizzazione di alloggi con caratteristiche classificabili di lusso secondo la normativa vigente;

c) - i lavori di costruzione nell'area oggetto del presente atto dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire P.E. 2820/2018, ed ultimati entro giorni 1020 naturali e continuativi dal medesimo termine iniziale, come indicato dal Soggetto attuatore nella proposta di partecipazione al Bando presentata il 13 luglio 2017.

I lavori si intenderanno ultimati con il deposito del certificato di agibilità.

In caso di mancato rispetto dei predetti termini di inizio lavori, o risultando ancora non completato l'intervento edilizio entro i termini di fine lavori proposti dal Soggetto attuatore aggiudicatario, oltre un ulteriore anno di proroga concessa con applicazione della penale

giornaliera di seguito prevista, l'Amministrazione può a suo insindacabile giudizio:

- 1) concedere una proroga anche in ipotesi diverse da quelle previste dall'art. 133 della L.R. 65/14, su richiesta di parte, motivata e documentata, nel qual caso si continua ad applicare la penale di euro 600 (seicento) per ogni giorno di ritardo per l'inizio o per la conclusione dei lavori; tale proroga potrà essere concessa, ove necessario, previa estensione della durata delle garanzie fideiussorie all'uopo fornite di cui al precedente art.2;

- 2) incamerare le fidejussioni all'uopo prestate a garanzia di cui al precedente art.2 e riallineare l'intervento alle regole dell'housing sociale di iniziativa privata riconducendo gli obblighi allo schema di convenzione per gli alloggi a canone calmierato allegato alla DCC 56/2015 in quanto il Soggetto attuatore ha, di fatto, acquistato il terreno e rimane tenuto a tutte le norme della convenzione escluso unicamente l'abbattimento del canone che era conseguente all'ipotesi di cessione del terreno senza corresponsione di un prezzo in danaro; il canone mensile degli alloggi sarà quello dei patti territoriali vigenti e non più quello ulteriormente agevolato come da offerta presentata in sede di gara.

Il Soggetto attuatore si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ove si verifichi la condizione di cui al precedente numero "2" a sottoscrivere l'atto di modifica entro 180 (centottanta) giorni dalla data di ricezione della comunicazione dell'avvenuto accertamento da parte del Comune del mancato rispetto di detto termine.

#### **ART. 7 - OBBLIGAZIONI NELL'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

Nell'esecuzione dell'intervento il soggetto attuatore si obbliga ad inserire nel contratto di appalto la clausola con cui la ditta appaltatrice si obbliga:

- ad osservare le norme legislative sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro anche con riguardo a quanto stabilito in materia di subappalto;

- a non subappaltare per intero i lavori;

- a sottoscrivere prima dell'inizio dei lavori, unitamente al Soggetto attuatore, che a tale sottoscrizione con il presente atto parimenti si impegna, l'accordo quadro con le OO.SS..

Il soggetto attuatore si obbliga a verificare l'osservanza della detta clausola.

Alla fine dei lavori il soggetto attuatore si obbliga a presentare tempestivamente idoneo certificato di agibilità ai sensi della L.R.T. n. 65/2014.

#### **ART. 7 BIS - OBBLIGAZIONI IN RELAZIONE ALLA GESTIONE SOCIALE**

**DELL'INTERVENTO, AI SERVIZI AGGIUNTIVI OFFERTI E RELATIVE  
GARANZIE E SANZIONI**

In relazione a quanto offerto con l'istanza di partecipazione al bando di cui alla D.D. n. 1408/2017 presentata il 13 luglio 2017, il Soggetto attuatore si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo all'esecuzione, per tutta la durata della convenzione, degli adempimenti previsti dal "Progetto sociale per il nuovo Social Housing di via di Gello a Prato", documento che si compone di due elaborati che si allegano al presente atto in uno sotto la lettera "G", rispettando la tempistica realizzativa e le fasi ivi indicate.

Per tutta la durata della validità della Convenzione il Soggetto attuatore dovrà dare dimostrazione al Comune di Prato dell'avvenuto integrale adempimento degli impegni dettagliati nei suddetti elaborati e del costante svolgimento delle relative attività di gestione sociale, inviando con cadenza annuale entro la fine del mese di gennaio un'apposita rendicontazione.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di compiere eventuali verifiche sul posto al fine di accertare la rispondenza di quanto rendicontato dal Soggetto attuatore e il rispetto degli impegni come sopra dallo stesso assunti.

Si precisa che per le attività di gestione sociale dettagliate negli elaborati sopra allegati al presente atto sotto la lettera "G" non saranno dovuti a nessun titolo corrispettivi o maggiorazioni del canone d'affitto da parte dei fruitori, degli affittuari o dei proprietari.

**ART. 8 - Obbligo di osservare le condizioni e vincoli per il regime di uso dell'alloggio.**

Il soggetto attuatore dichiara di essere a conoscenza che il terreno, cui si riferisce il presente atto, fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale convenzionata e dichiara altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di seguito specificati e regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici esistenti sul terreno di cui trattasi.

**ART. 9 - Requisiti soggettivi**

Il Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente atto si impegna a locare, nei primi 15 (quindici) anni dalla data del deposito del certificato di agibilità, e a cedere, nei limiti di validità della presente convenzione, gli alloggi a soggetti in possesso dei requisiti equiparabili a quelli previsti per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata qui di seguito riportati:

- a) - avere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente alla Unione Europea; i cittadini stranieri hanno diritto di accesso secondo quanto previsto dalle disposizioni statali che regolano la materia;
- b) - avere la residenza anagrafica o attività lavorativa,

stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno cinque anni;

c) - avere una situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, l'accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Tale situazione reddituale, determinata con i criteri di cui al regolamento adottato con decreto PCM 05.12.2013 n. 159 deve risultare non superiore ad euro 38.734,27 di valore ISEE in modo tale da garantire un mix sociale e di reddito del nucleo familiare;

d) - assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero;

e) - assenza di titolarità da parte dei componenti il nucleo familiare di beni mobili registrati il cui valore complessivo sia superiore ad euro **40.000,00** ad eccezione dei casi in cui tale valore risulti superiore al suddetto limite per l'accertata necessità di utilizzo di tali beni per lo svolgimento della propria attività lavorativa;

f) - assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggi realizzati con contributi pubblici o finanziamenti agevolati concessi per l'acquisto in qualunque forma dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altre enti pubblici, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno.

Per il controllo sull'esatta applicazione di quanto prescritto dal presente articolo, il soggetto attuatore si obbliga ad inviare all'Amministrazione Comunale la documentazione che attesti il possesso dei requisiti sopra elencati in capo all'affittuario almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula del relativo contratto di locazione.

**ART. 9 BIS - MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE E REVISIONE DEL CANONE DEGLI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE PER ALMENO 15 ANNI**

Nei 15 (quindici) anni successivi al deposito del certificato di agibilità il canone annuo di locazione massimo di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato in euro 72,00 (settantadue/00) **(pari a € 6,00 mensili x 12)** oltre IVA, spese di registrazione e oneri accessori (come da allegato G di cui all'art. 4 Legge n.431/1998 come successivamente modificata dalla Legge n.2/2002) per metro quadrato di superficie. Il canone così determinato sarà rivalutato dalla data della stipula del primo contratto di locazione e dei successivi rinnovi sulla base della rivalutazione del 75% ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati per il tempo intercorso dalla stipula del presente atto.

Ai fini della determinazione del canone annuo di locazione, il canone unitario (euro/metro quadrato) di cui al

precedente comma sarà applicato alla Superficie come definita dal DPR 23 marzo 1998, n. 138, al netto delle tamponature e tramezzature ovvero calcolata come somma di:

- l'intera superficie netta dell'unità immobiliare, al netto dei muri interni e perimetrali, inclusiva dei locali principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali e delle superfici di collegamento verticale ad uso esclusivo, computato in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;

- lo 0,50 dei locali accessori, ovvero cantine e soffitte e posto auto coperto, collegati all'unità principale se di altezza  $\geq$  di m. 2,40;

- lo 0,35 dei sottotetti non abitabili, collegati all'unità principale se di altezza minima  $>$  di m. 1,50 e di altezza media inferiore a m. 2,40;

- lo 0,25 dei locali accessori, ovvero cantine e soffitte e posto auto coperto, non collegati all'unità principale se di altezza m.  $\geq$  di m. 2,40;

- lo 0,30 della superficie utile dei balconi e terrazze al piano dell'unità principale fino alla superficie di 25 metri quadrati, lo 0,10 per superfici superiori;

- lo 0,15 della superficie utile dei balconi e terrazze non al piano dell'unità principale fino alla superficie di 25 metri quadrati, lo 0,05 per superfici superiori;

- lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore fino a copertura della superficie totale dell'unità immobiliare, lo 0,02 per le superfici eccedenti;

- lo 0,50 della superficie delle autorimesse /box singoli.

In ogni modo detto canone di locazione non potrà essere superiore a quanto stabilito dalla legge che regola i canoni di locazione di immobili urbani adibiti a civile abitazione in vigore alla data di stipula dell'atto di locazione (accordi territoriali per la stipula dei contratti di locazione per Prato ed i Comuni della Provincia ai sensi delle L.431/98 e n. 2/02 e s.m.i.).

Al momento del deposito del documento di agibilità, e comunque almeno 30 giorni prima della stipula del primo contratto di locazione, devono essere consegnati, per la verifica di congruità agli Uffici comunali, gli elenchi degli alloggi realizzati contenenti il calcolo delle superfici utili nette e il relativo canone mensile validi per il primo contratto di locazione e unitamente a questo sarà consegnato anche l'elenco degli alloggi contenente il calcolo delle superfici commerciali. Inoltre, almeno 30 giorni prima della sottoscrizione dei successivi rinnovi o di nuovi contratti, dovranno essere consegnati gli aggiornamenti dei canoni ai fini della verifica di congruità. Trascorsi trenta giorni dal ricevimento, da parte

dell'Amministrazione Comunale, della suddetta documentazione senza che siano state sollevate osservazioni e/o richieste di integrazioni, i canoni si ritengono approvati.

Ai fini del controllo del rispetto delle condizioni pattuite, entro 30 giorni dalla registrazione dovranno essere trasmessi al Comune le copie dei contratti di locazione e dei successivi rinnovi.

#### **ART. 10 - CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

La vendita dei singoli alloggi non potrà avvenire prima della scadenza dell'obbligo quindicennale a locazione.

Nel rimanente periodo di validità della convenzione gli alloggi potranno essere alienati esclusivamente a favore di soggetti aventi, al momento della stipula dell'atto, i requisiti di cui al precedente articolo 9 e al prezzo massimo determinato in euro 1.850,00 (milleottocentocinquanta virgola zero zero) a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata con le modalità indicate al successivo art. 10 bis, da rivalutarsi secondo le variazioni stabilite dall'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione dalla firma della presente convenzione al momento di stipula del contratto notarile di compravendita, previa applicazione di un coefficiente di degrado pari all'1% per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello del certificato di agibilità. Se si è proceduto a lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o restauro dell'immobile, l'applicazione del coefficiente di degrado come sopra determinato decorre dalla data di ultimazione di detti lavori.

L'affittuario ha diritto di prelazione.

Questi vincoli permangono anche per le vendite successive alla prima nei termini di validità della presente convenzione, ove sia concessa l'autorizzazione alla vendita anticipata ai sensi del successivo art. 11.

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in tutti i contratti di alienazione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi insieme ai vincoli di cui al presente articolo.

Al fine del controllo circa l'esatta applicazione di quanto prescritto dal presente articolo, il Soggetto attuatore si obbliga per la prima alienazione di ciascun alloggio ad inviare all'Amministrazione Comunale il relativo prospetto dimostrativo del prezzo massimo di cessione, come sopra determinato, almeno trenta giorni prima della stipula di ciascun atto notarile di compra vendita.

Per le successive cessioni nei termini di validità della presente convenzione, ove ammesse ai sensi del successivo art. 11, entro il medesimo termine, il venditore dovrà inviare all'Amministrazione Comunale idonea perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato, attestante il prezzo



massimo di vendita, come sopra determinato.

Trascorsi 30 giorni dal ricevimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della suddetta documentazione senza che siano state sollevate osservazioni e/o richieste di integrazioni, i prezzi si riterranno approvati.

Inoltre, entro 30 giorni dalla registrazione dovranno essere trasmessi al Comune le copie dei contratti di vendita.

#### **ART. 10 bis - CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Ai fini della determinazione del prezzo di cessione, (euro/metro quadrato) dei singoli alloggi di cui al precedente articolo la superficie commerciale sarà calcolata come somma di:

- 100% della superficie calpestabile dell'alloggio;
- 100% dei muri perimetrali fino allo spessore max di cm 50 dell'alloggio e dei locali accessori;
- 50% dei muri perimetrali in comune fino allo spessore max di 25 cm dell'alloggio e dei locali accessori;
- 75% di eventuali mansarde con altezza minima di mt 2,40
- 60% delle sup.calp. delle verande coperte e chiuse da almeno due lati collegate ai vani principali;
- 60% delle sup. calp. delle cantine e locali seminterrati con altezza minima di mt 2,40
- 35% delle sup. calp. di balconi e terrazze in aggetto collegate ai vani principali;
- 45% delle sup. calp. dei box in autorimessa collettiva;
- 60% delle sup. calp. dei box singoli (collegati ai vani principali);
- 50% delle sup. calp. dei box singoli (non collegati ai vani principali);
- 35% delle superfici dei posti auto coperti riservati in autorimessa collettiva
- 20% delle superfici di posti auto scoperti riservati;
- 15% delle superfici di giardini di pertinenza dei singoli appartamenti.

#### **ART. 10 TER - MODALITÀ E PREZZO DI CESSIONE DEGLI EDIFICI NEL PERIODO DELL'OBBLIGO ALLA LOCAZIONE.**

La cessione degli alloggi, prima della scadenza dell'obbligo quindicennale alla locazione, è ammessa a seguito dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale a condizione che interessi almeno un intero edificio e che questo venga trasferito ad un unico soggetto. Ciò comporterà per l'acquirente l'assunzione di tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione da riportarsi nell'atto di compravendita e nelle relative note di trascrizione unitamente all'aggiornamento delle garanzie originariamente prodotte.

Il prezzo di cessione massimo degli edifici sarà determinato con le stesse modalità di cessione degli alloggi di cui all'articolo precedente. Il mancato rispetto delle condizioni contenute nel presente articolo comporterà la

risoluzione dell'atto.

**ART. 11- CLAUSOLE LIMITATIVE DELL'USO E DEL GODIMENTO DEGLI ALLOGGI IN PROPRIETÀ**

Gli alloggi acquistati a norma del precedente art. 10 possono essere alienati o locati quando siano decorsi i termini di validità della presente convenzione (20 anni dal deposito dell'Attestazione di agibilità), salva autorizzazione del Comune da concedersi quando ricorrano giusti e documentati motivi appresso specificati:

- decesso dei titolari;
- trasferimento in altra Provincia per cause di lavoro;
- gravi motivi economici;
- motivi di salute documentabili;
- incremento o diminuzione del nucleo familiare che renda inadeguato l'alloggio in base ai criteri di cui all'allegato A della L.R. 41/2015;
- ritiro in casa di riposo;
- altri motivi sopravvenuti indipendenti dalla volontà dei titolari da valutarsi di volta in volta.

Tali vincoli rimangono validi anche per le successive rivendite nei limiti di validità della presente convenzione (20 anni dal deposito dell'Attestazione di agibilità).

**ART. 12 - CRITERIO PER LA REVISIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Al termine dei 15 anni di locazione a canone agevolato e fino ai termini di validità della presente convenzione, per i contratti successivi, il canone mensile massimo dell'alloggio, anche ammobiliato, è determinato secondo le modalità descritte dal precedente art. 9 bis applicando una maggiorazione nella misura massima del 20% (venti per cento) e comunque non dovrà superare l'importo risultante dall'applicazione della legge 431/98.

**ART. 13 - PRIORITÀ PER L'ASSEGNAZIONE E PER LA VENDITA**

**I) Priorità assegnatari con l'obiettivo di garantire un mix sociale**

Gli alloggi sono destinati prioritariamente a prima casa per i soggetti definiti al punto A4 dell'allegato "A" della D.G.R.T. n. 343 del 16.05.2011 a cui si rimanda e di seguito riportati sinteticamente:

- a) Nucleo familiare a basso reddito, anche monoparentale o monoreddito;
- b) Giovane coppia (coniugati o conviventi con una persona di età non superiore a 34 anni);
- c) Anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate (uno di età superiore a 65 anni);
- d) Studenti fuori sede (max 26 anni residenti a più di un'ora di percorrenza con mezzi pubblici);
- e) Soggetti sottoposti a procedure di rilascio (sfratto esecutivo dell'autorità Giudiziaria);
- f) Altri soggetti con requisito di cui all'art. 1, L. 9/07 (familiare con disabilità superiore al 66%);

g) Immigrati regolari a basso reddito residenti da più di 10 anni in Italia o 5 anni nella Regione.

## **II) Vendita degli alloggi**

Al termine del periodo di locazione a canone agevolato, gli alloggi potranno essere alienati secondo l'ordine di seguito indicato:

1. Offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;
2. Offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;
3. Cessione degli alloggi sul mercato.

### **ART. 14 - Sanzioni**

Oltre a quanto sopra previsto dalla presente convenzione per gli inadempimenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla manutenzione della vasca di laminazione, il Soggetto attuatore sarà assoggettato alle seguenti sanzioni:

- a) - l'alienazione dell'alloggio, incluse le alienazioni successive alla prima, per tutto il periodo di validità della convenzione (20 anni decorrenti dal deposito dell'Attestazione di agibilità), a prezzo superiore rispetto a quello stabilito secondo i criteri di cui al precedente art. 10 comporta, per l'assegnante o l'alienante il pagamento a favore del Comune, a titolo di penale, di una somma pari al maggiore prezzo realizzato rispetto al massimo ammissibile oltre al 30% (trenta per cento) sullo stesso.
- b) - la locazione dell'alloggio a canone superiore rispetto a quello stabilito al precedente art. 9 bis e art. 12 comporta, per il locatore, il pagamento a favore del Comune di una penale pari al maggior canone annuo pattuito rispetto al massimo ammissibile oltre al 30% (trenta per cento) su tale importo, con obbligo, altresì, di restituzione al locatario di quanto percepito in eccesso.
- c) - la locazione o l'alienazione dell'alloggio a favore di soggetti non aventi i requisiti previsti dal precedente art. 9 o del mancato rispetto delle priorità di cui all'art. 13, comporta la risoluzione dell'atto di locazione o cessione della proprietà dell'alloggio e quindi la decadenza e nullità dell'atto di assegnazione o vendita. E' inoltre previsto, a carico dell'assegnante/alienante, il pagamento di una penale a favore del Comune pari al 20% del canone di locazione o del prezzo di vendita di cui ai precedenti articoli 9 bis e 10.
- d) - l'alienazione dell'alloggio, o dell'intero fabbricato, senza l'autorizzazione del Comune, nel periodo di validità della convenzione, comporta la risoluzione dell'atto di alienazione dell'alloggio ed il pagamento, a favore del Comune da parte del proprietario, di una penale

pari al 20% (venti per cento) del prezzo di vendita come precedentemente determinato;

e) - la costruzione di alloggi non aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche come specificato al precedente art. 6, comporta il pagamento a favore del Comune da parte del soggetto attuatore, di una penale pari al 40% (quaranta per cento) del prezzo stabilito all'articolo 10 relativo agli alloggi risultati difformi. Il Soggetto attuatore può evitare il pagamento della predetta penale riconducendo gli alloggi alle caratteristiche previste dal capitolato allegato alla Convenzione per la cessione dell'area in diritto di proprietà, nel termine che sarà fissato dal Comune;

f) - l'inosservanza del termine di inizio e fine lavori comprensivo del deposito dell'attestazione di agibilità, comporterà l'applicazione o delle penali o dei provvedimenti previsti nel precedente art. 6;

g) - il mancato rispetto dell'obbligo di inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi (art.10) comporta il pagamento, a favore del Comune, da parte del soggetto attuatore, di una penale pari al 20% (venti per cento) del prezzo degli alloggi interessati come determinato al precedente art. 10;

h) - fatto salvo quanto previsto per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle procedure di cui alla normativa vigente l'obbligato è assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in materia vigenti;

i) in caso di mancato invio della rendicontazione di cui al precedente ART.7 BIS entro i 30 giorni successivi al termine annuale o nel caso di mancato, incompleto o irregolare svolgimento delle attività descritte negli elaborati sopra allegati all'Art.7BIS nell'annualità di riferimento, il Comune di Prato avrà diritto a pretendere il pagamento da parte del Soggetto Attuatore di una penale annuale massima pari ad Euro 10.000,00 (diecimila), da corrisondersi entro 30 giorni dalla ricezione della relativa richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale; in caso di mancato pagamento della penale entro 30 giorni dalla ricezione della relativa richiesta da parte dell'A.C., quest'ultima avrà diritto ad escutere, per la cifra corrispondente, la garanzia finanziaria di cui al secondo alinea del secondo comma dell'articolo 2 dell'importo di Euro 456.092,19.

#### **ART. 15 - GARANZIE**

Il Comune di Prato garantisce che l'area oggetto del presente atto è libera da qualsiasi ipoteca e da ogni altro vincolo od onere sia reale che personale o fiscale pregiudizievole.

#### **ART. 16 - DOCUMENTAZIONE**

Il Soggetto attuatore rinuncia alla documentazione di rito.

**ART. 17 - TRASCRIZIONE E RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

Il Comune di Prato rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

**ART. 18 - SPESE**

Le spese e competenze inerenti il presente atto e conseguenti sono a carico del Soggetto attuatore, che se le assume.

Le parti dichiarano che la presente convenzione è un atto preordinato alla trasformazione del territorio realizzato mediante accordo tra privati ed ente pubblico.

Il Soggetto attuatore richiede pertanto l'applicazione del trattamento tributario di cui all'art. 32, secondo comma, del D.P.R. n. 601/1973, come richiamato dall'art.20 della L. n.10 del 28 gennaio 1977 come modificato dall'art.1 comma 88 della L.205/2017; conseguentemente il Soggetto attuatore richiede la registrazione del presente atto in misura fissa ed in esenzione dall'imposta ipotecaria e catastale.

**ART. 19 - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO**

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente atto è stato oggetto di negoziazione in ogni sua clausola, non fa riferimento a condizioni generali di contratto e non è stato concluso mediante moduli o formulari; pertanto, in relazione ad esso non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

**ART. 20 - NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO**

I comparenti, ciascuno per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi dell'art. 55 d.lgs. n. 231 del 2007, dichiarano:

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati dal notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato d.lgs;
- che tali informazioni e dati sono aggiornati.

Le parti comparenti mi dispensano dal dare lettura della documentazione allegata.

Del presente atto ho dato lettura alle parti comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su sette fogli per ventotto pagine.

Sottoscritto alle ore tredici e quaranta.

All'originale firmato: Paolo Carlo Boleso - Francesco Caporaso - Francesco Steidl Notaio

