



COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
PROVINCIA DI FIRENZE
Servizio Assetto del Territorio
U.O. Urbanistica

**BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELL'AREA DESTINATA AD
EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA COMPRESA NEL**

“P.E.E.P. DI SAN DONATO IN POGGIO

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER DISCIPLINARE GLI IMPEGNI RELATIVI
AGLI ALLOGGI DA REALIZZARE IN EDILIZIA CONVENZIONATA NEL
PEEP DI SAN DONATO IN POGGIO**

approvato con delibera del Consiglio Comune n.23 del 3/5/2012



COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

Provincia di Firenze

**CONVENZIONE PER DISCIPLINARE GLI IMPEGNI RELATIVI AGLI ALLOGGI DA
REALIZZARE IN EDILIZIA CONVENZIONATA NEL PEEP DI SAN DONATO IN POGGIO.**

L'anno..... Il giorno.....del mese di.....

presso la sede Comunale.....

avanti a me Dr.notaio

in.....iscritto al collegio Notarile

.....

senza assistenza di testimoni ai quali comparenti rinunciano di accordo tra loro e con il mio
consenso, sono presenti i Signori:

- da una parte:

- dall'altra: la quale interviene e sottoscrive il presente atto nella qualità di
"Concessionario";

PREMESSO CHE:

- il Comune di Tavarnelle Val di Pesa è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con
deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1 luglio 2008, pubblicato sul BURT il 3 settembre
2008;

- in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. del Comune di Tavarnelle Val di Pesa,
la realizzazione degli interventi previsti nell'area, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune
medesimo nel Foglio 58 dalle particelle 803, 805, 852, 854, 855, 856 e 857 e identificata nel RUC
come Area Strategica "AS n.2/B - San Donato ovest" di cui all'art. 102 delle NTA del R.U., è
soggetta a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L. 18.4.62 n.167 e L.R.
3.1.2005 n.1 art.71;

- con delibera del Consiglio Comune n.33 del 21/04/2009 è stato approvato il PEEP di iniziativa
pubblica relativo all'Area Strategica "AS n.2/B - San Donato ovest" ;



COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

PROVINCIA DI FIRENZE
Servizio Assetto del Territorio
U.O. Urbanistica

- l'area, contraddistinta al Catasto Terreni dalle particelle 803,805, 852, 854, 856 e 857, destinata alla realizzazione dell'insediamento di edilizia residenziale convenzionata risulta di proprietà del Comune di Tavarnelle Val di Pesa:
- l'area, contraddistinta al Catasto Terreni dalla particella 855, destinata alla realizzazione di attrezzature pubbliche o strutture commerciali di servizio risulta di proprietà della Soc. Farmapesa spa, soggetto abilitato alla realizzazione di tali opere;
- il Piano Attuativo di cui sopra contiene, in sintesi, la consistenza e caratteristiche dell'insediamento destinato a edilizia residenziale convenzionata la cui realizzazione è demandata al Soggetto Assegnatario individuato con i criteri ed i meccanismi di selezione di cui al Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree edificabili comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 21.10.2008 e successive modifiche;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 28/7/2011 è stato approvato lo schema dell'atto di cessione dell'area in diritto di proprietà per la realizzazione degli edifici residenziali;
- con determinazione del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, la _____, risulta l'assegnataria della concessione in diritto di proprietà dell'area di cui trattasi;
- in data ____ rep. ____ è stata sottoscritta la convenzione di cui sopra, che regola le obbligazioni del soggetto assegnatario con l'amministrazione comunale;
- con tale atto è stato concesso il diritto di proprietà sull'area contraddistinta al Catasto Terreni nel foglio 58 dalle particelle _____, destinata alla realizzazione dell'insediamento di edilizia residenziale convenzionata, che sarà esercitato secondo i principi generali e le norme vigenti in materia ed in particolare dall'art.35 della legge 865/71 ;
- l'atto di cessione sottoscritto, agli artt. 9 e 10 prevede che il soggetto assegnatario si impegni a cedere tutti gli alloggi ai prezzi di cessione determinati con apposita convenzione che regoli altresì le modalità per l'individuazione dei soggetti destinatari di tali alloggi.
- la stipula della convenzione per la cessione degli alloggi è condizione per il rilascio del/dei Permesso/i di Costruzione relativi all'intervento di edilizia economica e popolare di cui trattasi;



COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

PROVINCIA DI FIRENZE
Servizio Assetto del Territorio
U.O. Urbanistica

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stato approvato in schema il presente atto per la cessione degli alloggi;
- in data ____ prot. ____ la _____ ha trasmesso la documentazione relativa a _____.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto i componenti convergono e stipulano quanto segue:

ART. 1.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Concessionario si impegna a realizzare nell'area posta nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa, gli interventi di edilizia abitativa di cui al Piano di Edilizia Economica e Popolare relativo all'Area Strategica "AS n.2/B - San Donato ovest" descritta in premessa, così come approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.33 del 21/04/2009, a cedere tutti gli alloggi, con le caratteristiche, le condizioni, le modalità e i termini di cui ai successivi articoli.

Il Comune di Tavarnelle Val di Pesa, a fronte degli obblighi assunti dal Soggetto Assegnatario con la presente convenzione, lo esonera dalla corresponsione della quota di contributo afferente ai Permessi di Costruire di cui all'art. 17 del D.P.R. n.380/2001 e artt. 121 e 122 della L.R. n.1/2005, determinato ai sensi delle disposizioni vigenti. (ai sensi dell'art.35 comma 8 della L22/10/1971 n.865)

Il Concessionario si impegna ad applicare prezzi di vendita nella misura determinata dalla presente convenzione agli immobili compresi nel Piano approvato.

Il Concessionario si impegna a cedere le unità immobiliari ai soggetti individuati ai sensi del regolamento comunale per l'assegnazione delle aree, vigente alla data di sottoscrizione del presente atto e in particolare come stabilito agli artt. 3 e 11 del citato regolamento e dal relativo bando.

ART. 3 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura degli alloggi saranno quelle risultanti dagli



elaborati dei Permessi a Costruire nel rispetto del Piano Attuativo approvato.

ART. 4 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto del presente atto fa parte di un piano di zona destinato all'edilizia residenziale economica e popolare ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, e si obbliga per se e i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo ad accettare le condizioni e i vincoli che ne regolano la cessione a terzi del diritto di proprietà ed i casi di trasferimento, di cessione degli alloggi.

E' altresì vietata la cessione a terzi degli alloggi costruiti in mancanza totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione primaria e comunque prima che sia stata dichiarata l'abitabilità degli immobili. L'inosservanza del suddetto divieto comporta la decadenza del diritto di proprietà.

ART. 5 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI CONVENZIONATE

Il Concessionario è tenuto a trasmettere al Comune le copie dei contratti di vendita degli immobili realizzati entro 60 gg dalla stipula.

In corso d'opera il Comune può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui al precedente articolo 3.

ART. 6 DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE AL METRO QUADRO

Il prezzo massimo di cessione al metro quadro di tutte le unità immobiliari convenzionate è costituito dalle seguenti voci, oltre all'IVA:

- a) costo di realizzazione dell'intervento;
- b) costo delle opere di urbanizzazione primaria
- c) oneri di urbanizzazione secondaria;
- d) costo dell'area edificatoria;
- e) spese tecniche, prospezioni geognostiche pari al del 12% dell'importo risultante dalla somma delle voci *sub* a), b) limitatamente alle opere che saranno realizzate direttamente del Concessionario ;
- f) spese generali pari al 12% dell'importo risultante dalla somma delle voci *sub* a), b), d);



COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

PROVINCIA DI FIRENZE
Servizio Assetto del Territorio
U.O. Urbanistica

- g) oneri di finanziari pari al 12% dell'importo risultante dalla somma delle voci *sub a), b), c), d), e)*;
- h) imprevisti 3% dell'importo risultante dalla somma delle voci *sub a), b)*.

Il "prezzo massimo di cessione al metro quadrato commerciale" sarà quindi determinato dividendo il costo complessivo dell'intervento, come sopra determinato, per il totale della "Superficie Commerciale" come di seguito definita.

La "Superficie Commerciale" delle unità immobiliari è calcolata sommando alla superficie commerciale dell'appartamento e del parcheggio, le superfici delle pertinenze esclusive opportunamente omogeneizzate, così come utilizzate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. *(A tal fine si richiamano le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", allegato n.2 al manuale della Banca dati dello stesso Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, che fanno riferimento al DPR 23/03/1998 n.139)*

Per quanto sopra, per "Superficie Commerciale" si intende la "superficie catastale" delle unità immobiliari come definita dal Decreto del Presidente della Repubblica 23/04/1998 n.139.

Il "costo di realizzazione dell'intervento" è quello determinato dal computo metrico estimativo presentato dal Concessionario ed approvato dall'Amministrazione prima della sottoscrizione del presente Atto.

ART. 7 PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEI SINGOLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di cessione delle singole unità immobiliari sarà quindi determinato moltiplicando il "prezzo massimo di cessione al metro quadrato commerciale" per la "Superficie Commerciale" dell'unità immobiliare come sopra determinati.

ART. 8 REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il prezzo come determinato al precedente articolo potrà essere aggiornato al mese successivo a quello della stipula della presente convenzione fino alla mese di ultimazione dei lavori applicando la seguente formula:

$$\text{Prezzo finale} = \text{Prezzo iniziale} \times (1 + 0,50 \times (I_f - I_i) / P_i)$$



COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

PROVINCIA DI FIRENZE
Servizio Assetto del Territorio
U.O. Urbanistica

Dove I_f = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

I_i = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di inizio dei lavori;

Successivamente all'ultimazione dei lavori, per il periodo di validità della convenzione, il prezzo massimo di cessione di cui al precedente articolo può essere rivalutato a scadenza biennale in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori, previa applicazione al costo, di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di ultimazione della costruzione dell'immobile stabilito nel modo seguente:

- a) 1% annuo per i successivi quindici anni
- b) 0,50 annuo per gli anni ulteriori.

La revisione non si applica sulle somme già versate.

Ove le costruzioni di cui alla presente convenzione beneficino di contributi pubblici a fondo perduto, erogati in unica soluzione, il prezzo massimo di cessione sarà ridotto dell'intero ammontare di tali contributi.

Ove le costruzioni beneficino di contributi pubblici erogati in annualità, la rivalutazione del prezzo massimo iniziale deve essere ridotta nella stessa proporzione esistente fra tale prezzo e il "valore attuale" dell'annualità di contributo pubblico complessivamente impegnati.

Il "valore attuale" viene determinato alla data di stipula della presente convenzione utilizzando il tasso corrispondente al costo complessivo della relativa operazione di mutuo.

La cessione ad un prezzo superiore a quello determinato in osservanza all'articolo precedente comporterà l'obbligo da parte del cedente di corrispondere all'Amministrazione comunale un importo calcolato nel modo seguente:

- dal 1° a 5° anno: pari a 4 volte il costo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e art.121 della LR1/2005;
- dal 6° a 15° anno: pari a 3 volte il costo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e art.121 della LR1/2005;
- dal 16° al 20° anno: pari a 2 volte il costo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/2001



e art.121 della LR1/2005.

ART. 9 TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire a successori o aventi causa del Concessionario prima della dichiarazione di abitabilità degli alloggi convenzionati, il nuovo Concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri, obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Il titolo che consente il trasferimento del permesso deve essere presentato al Comune e deve contenere esplicita dichiarazione d'obbligo con la quale il subentrante si impegna al rispetto integrale di tutte le sue clausole.

Gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del Concessionario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per scritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ART.10 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE

Ciascuna unità immobiliare e le relative pertinenze potranno essere locare al canone annuo determinato in base ai contratti tipo vigenti ai sensi del terzo comma art.2 della L.431/1998.

Il canone annuo è oggetto di revisione a norma di legge, ovvero secondo quanto previsto dai contratti tipo richiamati al comma precedente.

Nel caso in cui, alla stipula del contratto di locazione, il Comune di Tavarnelle Val di Pesa non rientri nell'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative il canone di locazione sarà determinato facendo riferimento alla media dei prezzi individuati nell'Accordo Territoriale sottoscritto dai Comuni limitrofi prevedendo una riduzione dello stesso pari al 10% .



ART. 11 DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata e validità della presente convenzione è determinata in anni 20 (venti), decorrenti dalla data della stipula. Durante tale periodo i concessionari o loro eventuali aventi causa sono pertanto tenuti al rispetto di tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione.

ART. 12 CONDIZIONI PARTICOLARI PER LA CESSIONE

Il Concessionario in attuazione degli obblighi di cui all'art.2 della presente convenzione è tenuto, esclusivamente nei casi previsti dal regolamento richiamato allo stesso art..2, a richiedere al Comune l'elenco dei soggetti o, in caso di cooperativa, l'eventuale integrazione dei soci (nei casi e secondo quanto stabilito dal comma 3, art.11 del citato regolamento) con i quali stipulare i contratti di alienazione degli alloggi oggetto della presente convenzione.

In tale caso il Comune al fine di formare le graduatorie dei soggetti interessati alla vendita degli alloggi di edilizia convenzionata pubblicherà un apposito Bando entro 45 (quarantacinque) giorni dalla stipula della presente convenzione. Il Concessionario dovrà comunicare tramite lettera raccomandata a/r, ai soggetti iscritti nelle graduatorie, secondo l'ordine in essa contenuto, le condizioni ed il prezzo di acquisto dell'alloggio. La stessa comunicazione dovrà essere contestualmente trasmessa all'Amministrazione Comunale. Entro trenta giorni da tale comunicazione i soggetti di cui alle graduatorie dovranno confermare l'intenzione di procedere all'acquisto, con diritto di scelta secondo l'ordine della rispettiva graduatoria, altrimenti saranno considerati rinunciatari. Il Concessionario potrà procedere alla vendita diretta degli alloggi solo a seguito dell'avvenuto esaurimento dalla graduatoria e comunque al prezzo di vendita stabilito in base ai precedenti articoli.

ART. 13 SOGGETTI ESCLUSI DAGLI OBBLIGHI DEL PRESENTE ATTO

Sono esclusi dagli obblighi di cui al presente atto il Comune e gli altri Enti Pubblici e/o loro aziende o società, comunque costituite, operanti nel settore della casa, qualora subentrino al soggetto attuatore per il conseguimento dei loro fini istituzionali.

ART. 14 TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La convenzione con l'eventuale integrazione o modifiche viene trascritta nei registri immobiliari a



cura e spese del Concessionario.

ART. 15 SPESE DELLA CONVENZIONE

Le spese della convenzione e della sua registrazione sono a carico del soggetto attuatore.

ART. 16 SANZIONI CONTRATTUALI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

INADEMPIENTE

In caso di violazione delle clausole della presente convenzione relative ai prezzi di cessione e locazione degli alloggi, i concessionari e i suoi aventi causa, e successivi proprietari, fermi restando gli obblighi sottoscritti nella convenzione, sono tenuto al pagamento a titolo di penale, di una somma pari al contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 nonché dell'art. 121 della legge regionale n. 1/2005 con gli interessi di mora nella misura prevista dal decreto di cui all'art.133, primo comma, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163 e decorrenti dal sessantunesimo giorno successivo all'ultimazione dei lavori fino alla data dell'effettivo pagamento in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità dei patti convenzionali.

I concessionari e i suoi aventi causa, e successivi proprietari sono altresì tenuti al pagamento di una penale pari al doppio della somma di cui al primo comma.

Ferme restando le eventuali sanzioni previste dal vigente ordinamento, nel caso di inosservanza anche parziale, delle caratteristiche costruttive influenti sulla determinazione del prezzo di cessione e quindi del canone di locazione, il Comune può, a sua discrezione, imporre il rispetto delle prescrizioni previste nel capitolato oppure l'adeguamento del prezzo del canone fissato in convenzione.

Nel caso in cui il Comune richieda l'adeguamento del prezzo di cessione fissato in convenzione il soggetto assegnatario è tenuto al pagamento di una penale pari al doppio della differenza tra il prezzo di cessione fissata in convenzione e il nuovo prezzo adeguato ai sensi del comma precedente.

Nel caso in cui il Comune richieda l'adeguamento del canone di locazione, il soggetto assegnatario è tenuto al pagamento di una penale pari al doppio della differenza tra il canone di locazione fissato in convenzione e il nuovo canone adeguato per nove anni.



COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

PROVINCIA DI FIRENZE
Servizio Assetto del Territorio
U.O. Urbanistica

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione previsti dalla presente convenzione è nulla per la parte eccedente.

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, fatte salve le diverse e inderogabili disposizioni di legge, entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato ai sensi degli artt. 806 e seguenti del Codice di procedura civile.

Gli arbitri saranno nominati uno dal Comune, uno dal soggetto attuatore, il terzo d'accordo tra le parti o in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Firenze su istanza della parte più diligente.

Il Collegio arbitrale avrà sede in Firenze e deciderà anche sulle spese del giudizio.