COMUNE DI PRATO
Servizio Urbanistica

Bozza della convenzione

Oggetto:	Bando di gara a procedura aperta per l'assegnazione dei lotti YY e KK del PdL Gello, di proprieta' comunale, destinati a Social Housing ai sensi dell'art. 63 della L.R.T. 65/2014 e art. 1, c. 258 e 259 della L. 244/2007, per la costruzione di n° 2 edifici per circa 80 alloggi in **Prato via del Purgatorio**

N.B. la convenzione verrà stipulata dopo l'aggiudicazione e prima del rilascio del permesso di costruire

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATE AD HOUSING SOCIALE ALLA ……..

L'anno……il giorno……del mese di ……
in Prato, …… davanti a me Dott. …….. Notaio in …….. con studio in Via ……, ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, senza l'assistenza dei testimoni per avervi gli infrascritti comparenti concordemente e con il mio consenso rinunciato

Si costituiscono

Per il Comune di Prato…… domiciliato per la carica presso il Municipio, non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente Responsabile del …… del Comune di Prato (C.F. ……..) il quale interviene ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la disciplina dei contratti" approvato con D.C.C. n. 194 del 10.11.2005 e successive modificazioni a quanto appresso autorizzato ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, nonché con Determinazione a contrarre n …… del……
LA…… " con sede in ……Via …… n. ……, numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di……. …….. e codice fiscale……in seguito più brevemente chiamata "……", in quest'atto rappresentata da…… nato a …… il …… domiciliato per la carica presso la sede della …… a quanto appresso autorizzato in virtù della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del…… il cui verbale in copia autenticata da me Notaio in data…… Rep. …… si allega al presente atto sotto la lettera "……..", in prosieguo chiamato anche "concessionario".

Premesso che

- con delibera del Consiglio Comunale del 30.07.2012 n. 68 venne 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, venne approvato il progetto di massima delle opere di urbanizzazione dello stesso P.d.L.;
- con pratica edilizia n. 778/2012 venne 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 fu 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;
- con delibera della Giunta Comunale in data 28.02.2017 n.62 venne deciso di attivare le procedure per destinare ad Housing Sociale anche gli altri lotti YY e KK del sopracitato Piano di Lottizzazione
- con delibera del C.C. del 10.04.2017 n: 36 venne adottata la variante al P.d.L. "Gello" con contestuale variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico, successivamente approvata con delibera C.C. del…….n:…..
- con *determina dirigenziale* …… il Dirigente del Servizio Urbanistica ha affidato il servizio di collaborazione a Edilizia Pubblica Pratese Spa (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…… 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 € 5,80 a mq di superficie utile netta e prezzo di vendita nei successivi 5 anni di € 1.850 a mq di superficie commerciale nelle aree messa a disposizione dal Comune;
- il bando di gara è stato pubblicato sul sito web …….. del Comune in data …… oltre che per estratto sul quotidiano ……. Il ……...;
- a conclusione delle operazioni di gara, di cui al verbale del ……., risultò provvisoriamente aggiudicatario l'operatore economico
……
In data…… si è svolta la negoziazione per le ulteriori migliorie e condizioni in aggiunta a quelle offerte;
- la gara è stata ratificata con……..
- con PEC del……., inviata ai concorrenti che hanno emesso offerta e pubblicazione sul sito del Comune venne comunicata l'aggiudicazione definitiva;
- entro i termini stabiliti non sono state sollevate eccezioni e o riserve;
oppure ……

Preso atto che: (*le richieste potrebbero anche essere distinte per i due edifici)*
- la ……con istanza P.G……del…… busta……, 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 ……., con istanza P.G……del……, busta……, ha presentato la richiesta di permesso di costruire n…… (……) alloggi, interessando il/i. Lotto/i.. residenziale/i…… del Piano ……;
- con deliberazione ……..…….. n…… del……, verificata la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla ……, è stata assegnata in diritto di proprietà a ……, operatore del comparto ……, l'area del lotto residenziale …… del Piano……, con superficie catastale di mq……(……) e suscettività edificatoria di Slp……../mc. ……residenziali;
- l'area di cui sopra, posta in Comune di Prato, evidenziata con perimetratura 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 "……", è rappresentata al N.C.T. del Comune di Prato nel foglio …… dalle particelle: …… Confini: ……, s.s.a.
- detta area è pervenuta in proprietà al Comune di Prato per gli effetti .....
.....
.....
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. si allega, con lettera "……", al presente atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data…… dal Comune di Prato, il cui rappresentante dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

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

Vista la …… n. …….. del …….. di approvazione dello schema di convenzione
si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - Concessione del diritto di proprietà.
Il Comune di Prato, quale proprietario dei suoli sopra indicati, concede a "……", che accetta per sé e per i suoi aventi causa a norma di legge il diritto di proprietà esclusiva sull'area posta in Comune di Prato, dei lotti residenziali YY e KK del P.d.L. di iniziativa pubblica "Gello", con superficie catastale di mq ……. per il lotto YY e mq …… per il lotto KK e quindi per complessivi mq …….. (……..) e suscettività edificatoria totale di Slp 6.300 (3.650+2.650) con volume residenziale totale di mc 18.890 (10.880+8.010), evidenziata con perimetratura rossa nella planimetria come sopra allegata sub. "……..", e rappresentata al N.C.T. del Comune di Prato nel foglio 74 dalle particelle **…….** e **……** per la realizzazione, previo rilascio del permesso di costruire di abitazioni di edilizia convenzionata.
Confini:
……
……, s.s.a.

Il diritto di proprietà come sopra indicato sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.
Il diritto di proprietà è esteso:
- alla realizzazione di abitazioni ed altri eventuali locali accessori;
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza, in favore del Concessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.
Come valore delle aree costituenti i lotti YY e KK si assume quello indicato nella Conferenza dei Servizi del 27.012017, di valutazione della manifestazione di interesse per gli stessi lotti, pari ad **€ 3.040.614,60** nel caso di mancato realizzo del valore del terreno.
Come valore delle aree urbanizzate si assume il valore pari a € …….. Così come determinato con …. …… n…….. del……., e così formato ……...
Tenuto conto che il costo stimato dell'area …….. si intende compensato con il contenuto dell'offerta di partecipazione al bando …… ….. resta da corrispondere quanto determinato per gli oneri di urbanizzazione, detratto …… quanto riconosciuto a scomputo per la realizzazione diretta delle opere e la riduzione prevista dell'allegato K del Regolamento edilizio del Comune.
Il pagamento a conguaglio di €……della quota afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto delle opere di urbanizzazione del Piano collegate agli interventi edilizi in questione, realizzate a scomputo dagli Operatori e riconosciuto scomputabile per un valore pari a € ……., avverrà secondo le seguenti modalità:……...

ART. 2 - condizioni per la concessione del diritto di Proprietà dei lotti YY e KK del P.d.L. "Gello" destinati ad Housing sociale
Le aree vengono cedute gratuitamente alle condizioni previste nell'offerta presentata dall'operatore economico selezionato tramite gara di evidenzia pubblica che qui si intendono richiamate, come meglio disciplinato nei successivi articoli, fra cui:
- costruzione di n. 2 edifici per n….. alloggi da realizzare entro gg. …. dalla data di rilascio dei Permessi di costruire;
- canone concordato ad € …….. al mq di superficie utile **netta** oltre iva, per un periodo di anni 15 decorrenti dal deposito del certificato di abitabilità, soggetto a rivalutazione;
- prezzo di vendita nei successivi 5 anni ad € 1.850 a mq di superficie commerciale soggetto a rivalutazione**;**
- requisiti dei soggetti beneficiari riportati nella presente convenzione;
- caratteristiche degli edifici e degli alloggi contenuti nell'offerta di qualità presentata dall'operatore economico in sede di gara, nel progetto edilizio e delle OO.UU. approvati.
Contestualmente all'atto di assegnazione delle aree costituenti i lotti YY e KK, l'Assegnatario consegna la fidejussione con le caratteristiche contenute nel bando e nell'appendice della presente convenzione ……. a escussione immediata con importo assicurato pari al solo valore del terreno di €…… così come indicato al precedente art. 1. Tale polizza n. ….. del …….. rilasciata da ……. a garanzia del rispetto della tempistica realizzativa e del versamento di tutte le penali e sanzioni disciplinate dalla presente convenzione. La garanzia di ……. potrà essere ridotta nel suo ammontare, successivamente al deposito del certificato di abitabilità, garantendo **almeno il 15%** dell'importo originario e sarà svincolata alla scadenza della presente convenzione (20 anni dal Certif. di abit.).
Vengono inoltre fornite anche le seguenti garanzie:
- fidejussione n …… del …… rilasciata da ….. 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;
- fidejussione n …… del …… rilasciata da ….. a garanzia delle realizzazione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, compiutamente descritte nel successivo art. 4
- fidejussione n …… del …… rilasciata da ….. a garanzia delle eventuali rateizzazioni sul conguaglio degli oneri di urbanizzazione;

Per quanto riguarda **l'uso temporaneo** dell'area ….. esterna al lotto fondiario …., con la sottoscrizione del presente atto l'Operatore si impegna per se e per i suoi aventi causa a liberare e rendere disponibile la stessa per tutto il tempo necessario alla realizzazione delle restanti OO.UU. sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità impegnandosi inoltre a non avanzare alcuna richiesta danni per il mancato uso di tale area e ……

ART. 3 - Opere di urbanizzazione
L'operatore ……, 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, con il ……. e di seguito elencate sinteticamente e/o contenute nel: ……..
……..;

- il Progetto delle opere di urbanizzazione, di cui sopra, è stato esaminato …….. e in ultimo ritenuto approvabile con . ....., n. , del ..... Il documento è allegato a ……..
I costi a carico dell' operatore economico 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 presuntivamente determinati in €. ……..”
Tutte le opere d'urbanizzazione di cui al precedente 1° comma dovranno essere eseguite conformemente al progetto approvato dal Comune con ……. n. …… del . ..., 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 l' operatore si impegna tra l'altro:

a) a realizzare tali opere secondo il progetto validato dal competente Servizio Urbanizzazione Primaria, 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) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
c) 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 o su indicazione dal Comune potranno essere utilizzati per la realizzazione di ulteriori opere.

ART. 3 bis - Esecuzione, varianti e collaudo delle opere di urbanizzazione.
- 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 gli art. ……. della 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 l'operatore 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, l'operatore 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 30 (trenta) giorni dalla consegna delle aree da parte del Comune che avverrà contestualmente al rilascio del P.d.C. , a seguito di formale avviso da parte della DD.LL. e dovrà concludersi nei successivi **……..** , eventuali proroghe potranno essere concesse dietro istanza motivata solo per fatti estranei alla volontà dell'operatore che siano sopravvenuti a ritardare tali termini.
Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti validati dal Servizio Urbanizzazione Primaria, 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 degli operatori fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico degli operatori la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
Gli operatori si obbligano 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 Servizio Urbanizzazione Primaria entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati. Decorsi inutilmente tali termini farà fede dell'esecuzione a regola d'arte 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.

- 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.
Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere 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 l’Operatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

- COLLAUDO delle opere di urbanizzazione

L’ operatore 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 Servizio Urbanizzazione Primaria 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 Urbanizzazione Primaria 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 dovrà essere effettuata dal Servizio Urbanizzazione Primaria. Gli operatori dovranno 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 dell’ Operatore 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 dell' operatore 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 Essi non vi abbiano provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 4 - Imprese costruttrici e garanzie per le Opere di Urbanizzazione e per gli edifici.
- IMPRESE costruttrici
L'operatore 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, l'operatore 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 l'accordo quadro con le OO.SS. sulla sicurezza e regolarità nei luoghi di lavoro.
L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità dell' operatore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.
- GARANZIE e PENALI
A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e della cessione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi, l'operatore come sopra rappresentato, **produce** in favore del Comune:
- cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione per l' importo di Euro ……., corrispondente all'importo della perizia estimativa delle opere di urbanizzazione calcolato in base al tariffario comunale e vistato dai competenti uffici comunali, e moltiplicato per il coefficiente **1,1** (uno virgola **uno**).
L' operatore fornisce le fidejussioni di cui sopra alla sottoscrizione del presente atto. La garanzia per le opere di urbanizzazione è espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle stesse e sarà restituita dopo l'approvazione del collaudo delle opere.
La garanzia finanziaria per le OO.UU. sarà svincolata su richiesta degli operatori dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere. la parziale esecuzione delle opere non dà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo di tutte le opere e la cessione al Comune delle OO.UU., salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta degli operatori, il Comune di Prato lo ritenesse possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dall' operatore 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 dal Servizio Urbanizzazione Primaria, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, gli operatori autorizzano 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 stessa della rivalsa sugli operatori.

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, 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 corrispondere a quelle previste nell'offerta presentata in sede di gara, nel Permesso di Costruire …….. 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 dei P.d.C. ……., ed ultimati entro giorni …… naturali e continuativi dal medesimo termine iniziale, come indicato dall'Operatore nella proposta di partecipazione del …….. I lavori si intenderanno ultimati con il deposito del certificato di agibilità/abitabilità.
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 dall'operatore aggiudicatario, oltre un ulteriore anno di proroga concessa con applicazione della penale giornaliera prevista, l'Amministrazione può a suo insindacabile giudizio:
- **1**) concedere una proroga anche in ipotesi diverse da quelle previste dall'art. … della L.R. 65/14, su richiesta di parte, motivata e documentata, nel qual caso si continua ad applicare la **penale** di **€ 600** per ogni giorno di ritardo per l'inizio o per la conclusione dei lavori;
- **2**) incamerare la fidejussione 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 l'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 gratuita del terreno; 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 se 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 giorni dalla data di ricezione della comunicane 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 concessionario si obbliga ad inserire nel contratto di appalto, e a verificarne l'osservanza, 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, e che comunque i lavori non potranno essere subappaltati per intero, oltre a sottoscrivere l'accordo quadro con OO.SS.
Alla fine dei lavori il concessionario si obbliga a presentare tempestivamente idoneo certificato di abitabilità ai sensi della L.R.

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 dall'Operatore ……..

ART. 8 - Obbligo di osservare le condizioni e vincoli per il regime di uso dell'alloggio.
Il concessionario 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 -
L'Operatore con la sottoscrizione del presente atto si impegna a locare, nei primi 15 anni dalla data del deposito del certificato di abitabilità, 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) – 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 ***€ 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 €…… 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 concessionario si obbliga ad inviare all'Amministrazione Comunale la documentazione che attesti il possesso dei requisiti sopra elencati in capo all'affittuario almeno 15 giorni prima della stipula.

ART. 9 bis – Modalità per la determinazione e revisione del canone degli alloggi destinati all'affitto per almeno 15 anni
Nei 15 anni successivi al deposito del certificato di abitabilità il canone annuo di locazione massimo di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato in €/mq annuo …… revisionato alla data della stipula del primo contratto di locazione e dei successivi rinnovi sulla base della rivalutazione del 75% ISTAT per il tempo intercorso dalla stipula del presente atto.
Ai fini della determinazione del canone annuo di locazione, il canone unitario (€/mq) di cui al precedente comma sarà applicato in base alla Superficie definita dal DPR 23 marzo 1998, n. 138 e della superficie utile netta così come nelle istruzioni del manuale della banca dati OMI, 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 ≥ 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. ≥ di m. 2,40;
- lo **0,30** della superficie utile dei balconi e terrazze **al piano** dell'unità principale fino alla superficie di 25 mq, 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 mq, 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. 2/02e s.m.i.).
- Al momento del deposito del documento di abitabilità, 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 all'affitto. 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 **€ 1.850,00** a mq 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 compra vendita, previa applicazione di un **coefficiente di degrado** pari **all'1%** per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello del **certificato** di abitabilità. 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 concessionario 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 concessionario 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 ritengono approvati.
Inoltre, entro 30 giorni dalla registrazione dovranno essere trasmessi al Comune le copie dei contratti di vendita.

ART. 10 bis - Ai fini della determinazione del prezzo di cessione, (€/mq) 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 all'affitto.
La cessione degli alloggi, prima della scadenza dell'obbligo quindicennale all'affitto, è ammesso 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 del certif. di abit.), salva autorizzazione del Comune da concedersi quando ricorrano giusti e documentati motivi appresso specificati:

- decesso dei titolati,
- 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 sopravenuti 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 del certif. di abit.),.

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 %** e comunque non dovrà superare l'importo risultante dall'applicazione della legge 431/98.

ART. 13 – priorità per l'assegnazione e per la vendita
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.
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
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'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% 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% 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% 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 concessionario, di una penale pari al 40% del prezzo stabilito all' articolo 10 relativo agli alloggi risultati difformi. Il concessionario 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 del certificato di abitabilità , 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 concessionario, di una penale pari al 20% 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* .

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 concessionario rinuncia alla documentazione di rito.

ART. 17 - Trascrizione
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 reimpegno del ricavato della presente concessione.

ART. 18 – Spese
Le spese e competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico del concessionario, che chiede i benefici fiscali di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, assumendone i relativi oneri.

ART. 19 – Condizioni generali di contratto
Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art.1341, secondo comma c.c., le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli …… del presente atto.

Nota 1) **Le garanzie fidejussorie devono possedere i seguenti requisiti:**

a. *essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/93;*
b. *essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc;*
c. *riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 cc) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 cc;*
d. *essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune.*
e. *conservare validità fino alla comunicazione di svincolo da parte dell'Amministrazione comunale;*
f. *essere intestata a tutti gli obbligati;*
g. *constare di certificazione notarile attestante l'identità e i poteri di chi rilascia la garanzia.*