

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE TIPO PER LA DISCIPLINA E L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) IN LOCAZIONE, VENDITA CONVENZIONATA E PATTO DI FUTURA VENDITA, DA ESEGUIRSI SUGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FERRARA, IN VIA BEETHOVEN, DENOMINATI "CORTI DI MEDORO" (U.M.I. 1B-EDIFICI "A B C D" E UMI 1C EDIFICIO "E"), IN ATTUAZIONE DEL "PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN" E SUCCESSIVE VARIANTI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012, è stato approvato l'Accordo di Programma in variante al PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare SpA, e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011;

che ai sensi del comma 7 dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il decreto di approvazione dell'Accordo di programma ha comportato, a far data dalla pubblicazione del relativo comunicato nel BUR n. 35 del 29.2.2012, la variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere;

che con delibera di GC n. 230 PG 95584 del 27.12.2012 è stato approvato il progetto di attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" presentato dalla Soc. Ferrara 2007 srl, approvato nell'ambito del suddetto Accordo di Programma;

che con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 (registrata e trascritta ai sensi di legge) è stata stipulata, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Ferrara 2007 srl, convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven";

che con la sottoscrizione di detta convenzione il soggetto attuatore si è obbligato per sè e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare un edificio destinato all'edilizia residenziale sociale. Inoltre il soggetto attuatore si è obbligato per sè e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a sottoscrivere le convenzioni che regoleranno i rapporti con il Comune con particolare riferimento alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione, alla determinazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e alla durata di validità, sulla base di specifiche norme in materia di edilizia convenzionata. La destinazione a edilizia residenziale sociale non era modificabile e alla scadenza della convenzione, in caso di mancata realizzazione di alloggi aventi caratteristiche ERS, il Comune poteva esercitare poteri sostitutivi;

che, nell'anno 2014, vista anche la particolare fase di congiuntura economica, la Società FERRARA 2007, al fine di dare completa attuazione all'intervento complessivo previsto dal P.d.R. ha promosso una nuova operazione di investimento, con l'intento anche di ampliare la quota di ERS inizialmente prevista dallo stesso P.d.R. utilizzando i finanziamenti nazionali che vengono proposti anche da leggi dello Stato, oltre che l'intervento stesso connesso alla delegazione comunale, attraverso la partecipazione a un Fondo Immobiliare, riservato a investitori qualificati;

che in data 25/06/2014 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa dalla Soc. Ferrara 2007 Srl, CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Fondo FIA), Intercantieri Vittadello S.p.A., Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara e dal Comune di Ferrara per l'attuazione di un intervento di ERS nell'ambito di uno stralcio del Piano di Recupero "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" attraverso la costituzione di un fondo immobiliare;

che la Soc. Ferrara 2007 Srl con nota del 18/03/2015, assunta al PG 27069 del 19/03/2015, facendo seguito agli incontri tecnici ed agli impegni assunti con il suddetto Protocollo d'Intesa ha richiesto l'attivazione dell'iter urbanistico al fine di addivenire ad una variante al PdR per allineare l'intervento alle caratteristiche richieste dal Social Housing;

che gli alloggi di Social Housing essendo case a costi accessibili, sono destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell'Edilizia Residenziale Pubblica (la cosiddetta "fascia grigia");

che in data 13.04.2015, ACER Ferrara ha indetto un bando per la selezione di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati, da istituirsi ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, finalizzato alla realizzazione (ovvero alla ristrutturazione) e gestione di immobili a prevalente destinazione abitativa di edilizia residenziale sociale (social housing), ai fini della sottoscrizione di quote; al termine della gara, in data 18.06.2015 risulta essere stato selezionato il Fondo Ferrara Social Housing, gestito dalla Soc. InvestIRE SGR, già Investire Immobiliare SGR spa, con sede a Roma via Po n. 16/a;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 569 PG 116102 del 09/11/2015, è stata approvata la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" e lo schema della nuova convenzione di modifica a quella stipulata con la Soc. Ferrara 2007 Srl in data 09/01/2013 con atto notaio Zecchi rep. n. 24858/12296, registrata e trascritta ai sensi di legge. Il fine di detta variante, era quello di poter rendere attuabile e confacente con i parametri dell'edilizia sociale l'intervento di ERS, compatibile con una logica della locazione a canoni "calmierati" e con caratteristiche tecniche e distributive molto diverse dall'intervento a libero mercato, così come era stato previsto in origine;

che, con atto a rogito Notaio Andrea Zecchi in data 09/12/2015, rep.n. 26876/13329, trascritto a Ferrara in data 28.12.2015 al n. 15344, è stata stipulata tra il Comune di Ferrara e la Ferrara 2007 una convenzione modificativa e integrativa della precedente, che ha recepito la suddetta variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica;

che con deliberazione di Consiglio Comunale PG 37381 del 10.04.2017 è stata approvata la nuova convenzione di modifica e integrazione delle convenzioni attuative del Piano di Recupero di iniziativa pubblica di cui trattasi e sua variante, stipulate con atti notaio Zecchi Andrea in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296 e in data 09/12/2015 rep. 26876/13329, accogliendo di fatto la richiesta presentata in data 10/03/2017 PG 29143 del 13/03/2017 dalla Soc. Ferrara 2007 srl e dalla Soc. InvestIRE SGR spa, in qualità di futuro gestore del Fondo;

che, con atto a rogito notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302, registrato e trascritto ai sensi di legge, successivo all'acquisto da parte del Fondo di Investimento Alternativo Italiano Immobiliare Riservato denominato "FERRARA SOCIAL HOUSING", gestito dalla Soc. Investire SGR, dell'immobile destinato alla realizzazione della delegazione comunale, la Soc. Ferrara 2007, il Fondo e il Comune di Ferrara hanno sottoscritto una convenzione modificativa e integrativa di quelle originarie a rogito Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 09/01/2013, rep. n. 24858/12296 e in data 09/12/2015 rep.n. 26876/13329, attuative del Piano di Recupero;

che con la convenzione a rogito notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120012/46303, il Fondo Ferrara Social Housing tramite il proprio gestore, si è obbligato per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare l'estendimento dell'intervento di edilizia residenziale sociale (ERS) già previsto nella convenzione originaria nell'UMI 1c, anche all'UMI 1b. Il Fondo Ferrara Social Housing si è obbligato altresì, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a sottoscrivere le convenzioni che regoleranno i rapporti con il Comune con particolare riferimento alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione; alla determinazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e alla durata di validità, sulla base di specifiche norme in materia di edilizia convenzionata;

che il Fondo è proprietario di un complesso immobiliare in corso di riqualificazione sito a Ferrara in Via Beethoven in forza del P.D.R., con capacità edificatoria complessiva massima pari a mq.

21.081 di superficie utile (S.u.), di cui la capacità massima destinata a residenze è pari a 18.131 mq e quella destinata a servizi commerciali di vicinato è pari a 2.950 mq; tale complesso è identificato presso il Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio 192, Particelle 682-683-684-685-686-687-2599-2601-2604-2606 per una superficie pari a 29.849 mq, ed è identificato dalle unità minime d'intervento UMI 1be UMI 1c del P.d.R. L'immobile oggetto della convenzione riguarda la porzione destinata alla residenza e relative pertinenze per un massimo di 18.131 mq. censita al Foglio 192 particelle 682/683/684/686/2599/2614/2615 identificate nell'allegato sub.0;

che il Fondo, istituito e gestito da Investire, costituisce una piattaforma di investimento nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi ed è riservato ad investitori istituzionali rappresentati per la partecipazione maggioritaria dal FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare - gestito da CDP Investimenti Sgr SpA e oggetto di investimenti da parte di Cassa Depositi e Prestiti SpA;

che con la sottoscrizione della sopracitata Convenzione avvenuta in data 26.05.2017, la Soc. Investire Spa ha aderito, per quanto di propria competenza e secondo quanto ivi precisato, all'attuazione dell'operazione urbanistica prevista dal P.d.R.;

che in data 18.12.2017 PG 155949 la Soc. Investire Spa ha presentato al Comune richiesta per il rilascio del permesso di costruire sull'area di come indicato negli elaborati di progetto depositati agli atti dell'Amministrazione Comunale (Edificio "E" UMI 1c), in variante essenziale alla SCIA – P.G. 123196 – P.R. 3089 del 16/10/2017;

che l'ERS in locazione, vendita convenzionata e patto di futura vendita, da eseguirsi sugli edifici A B C D (UMI 1b) la cui SCIA risulta in corso di definizione da parte dell'Operatore, sarà oggetto di convenzione di cui al presente provvedimento, previa verifica dei requisiti da parte dell'Amministrazione Comunale;

il termine dei lavori inerenti l'edificio E, da notizie da parte della Soc. Investire Spa, potrebbe essere anticipato rispetto al termine dei lavori di ristrutturazione del blocco degli edifici A, B, C e D; tenuto conto del fatto che gli edifici A, B, C e D avranno nell'interrato anche i posti auto pertinenziali afferenti l'edificio E, al termine dei lavori inerenti quest'ultimo edificio potranno essere individuate temporaneamente delle altre aree di pertinenza, anche esterne, al fine di rendere fruibile sin da subito la dotazione di parcheggi inerenti alla residenza temporanea per studenti;

Considerato:

che per effetto della convenzione di cui al presente atto, il contributo di cui all'art. 29 della LR 15/2013 e smi è ridotto alla sola quota di cui all'art. 32 comma 3 della LR 15/2013 e smi (oneri di urbanizzazione. In tal caso gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti in quanto l'area verrà interamente urbanizzata dal Fondo Ferrara Social Housing tramite il gestore, Soc. Investire Spa;

che resta in ogni caso confermato quanto già previsto nella convenzione sottoscritta in data 26.05.2017 a rogito notaio Mazza Pietro di Roma rep. n. 120011/46302 che consente alla Soc. Investire SGR spa in sede di presentazione dei titoli abilitativi, di scomputare quanto dovuto a titolo di oneri relativi alla superficie commerciale;

che la Soc. Investire SGR spa e ACER Ferrara hanno espresso il loro consenso ai contenuti della convenzione di cui al presente atto in data 09.02.2018;

Ritenuto di approvare la convenzione tipo per la disciplina e l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) in locazione, vendita convenzionata e patto di futura vendita, da eseguirsi sull'immobile sito nel Comune di Ferrara, in via Beethoven, denominato "Corti di Medoro" (U.M.I. 1b e 1c), in attuazione del "Piano di Recupero di iniziativa pubblica Ex Direzionale pubblico di via Beethoven" e successive varianti.

Visto il D.M. 22.04.2008;

Vista la L.R. n. 15/2013 e smi;

Vista la L.R. n. 24/2017;

VISTI gli atti;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e dal Dirigente di Ragioneria in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000 T.U. ordinamento EE. LL.;

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di approvare per le motivazioni di cui in premessa, la convenzione tipo allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Investire Spa in qualità di gestore del Fondo di Investimento Alternativo Italiano Immobiliare Riservato denominato "FERRARA SOCIAL HOUSING" con sede in Roma, via Po n. 16/A, per la disciplina e l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) in locazione, vendita convenzionata e patto di futura vendita, da eseguirsi sugli immobili siti nel Comune di Ferrara, in via Beethoven, denominati "Corti di Medoro" (U.M.I. 1b e 1c), in attuazione del "Piano di Recupero di iniziativa pubblica Ex Direzionale pubblico di via Beethoven" e successive varianti;

di dare atto che per effetto della convenzione di cui al presente atto, il contributo di cui all'art. 29 della LR 15/2013 e smi è ridotto alla sola quota di cui all'art. 32 comma 3 della LR 15/2013 e smi (oneri di urbanizzazione). Nel caso di cui trattasi gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti in quanto l'area verrà interamente urbanizzata dal Fondo;

di dare atto che resta in ogni caso confermato quanto già previsto nella convenzione sottoscritta in data 26.05.2017 a rogito notaio Mazza Pietro di Roma rep. n. 120011/46302, che consente alla Soc. Investire SGR spa in sede di presentazione dei titoli abilitativi, di scomputare quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione relativi alla superficie commerciale;

di dare atto che il termine dei lavori inerenti l'edificio E, da notizie da parte della Soc. Investire Spa, potrebbe essere anticipato rispetto al termine dei lavori di ristrutturazione del blocco degli edifici A, B, C e D; tenuto conto del fatto che gli edifici A, B, C e D avranno nell'interrato anche i posti auto pertinenziali afferenti l'edificio E, al termine dei lavori inerenti quest'ultimo edificio potranno essere individuate temporaneamente delle altre aree di pertinenza, anche esterne, al fine di rendere fruibile sin da subito la dotazione di parcheggi inerenti alla residenza temporanea per studenti;

di dare atto che alla stipula della convenzione di cui al presente atto in rappresentanza del Comune di Ferrara, parteciperà l'Arch. Perelli Paolo Dirigente del Servizio Pianificazione e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiatì Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

di dare atto che le spese, inerenti e dipendenti dalla convenzione di cui al presente atto sono a carico della Soc. Investire spa, comprese quelle per una copia autentica e una copia semplice dell'atto medesimo e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, copie che dovranno essere consegnate al Comune di Ferrara entro 90 (novanta) giorni dalla stipula dell'atto stesso;

che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione;

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs n. 267/2000, con il voto favorevole espresso da tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
CAVALLARI ORNELLA

CONVENZIONE TIPO PER LA DISCIPLINA E L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) IN LOCAZIONE, VENDITA CONVENZIONATA E PATTO DI FUTURA VENDITA, DA ESEGUIRSI SULL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI FERRARA, IN VIA BEETHOVEN, DENOMINATO "CORTI DI MEDORO" (U.M.I. 1B-EDIFICI "A B C D" E UMI 1C EDIFICIO "E"), IN ATTUAZIONE DEL "PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN" E SUCCESSIVE VARIANTI.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2018 (duemiladiciotto) nel mese di _____ il giorno _____

Avanti a me, notaio in Ferrara iscritto al Collegio notarile di Ferrara, sono comparsi:

- Arch. Paolo Perelli nato a ... il ... e domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Ferrara in via ... n. ..., che agisce in nome, per conto e in rappresentanza del **COMUNE DI FERRARA**, codice fiscale 00297110389, ed interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e progettazione, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e di ..., come risulta da _____ n. _____ che in copia conforme si allega al presente atto sotto le lettera "...", di seguito denominato il "**Comune**",

e

- il signor ... nato a ... il ... e domiciliato per la carica presso la sede sociale nella sua qualità di procuratore e come tale in rappresentanza della società **INVESTIRE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**, in forma abbreviata "Investire", con sede in Roma, via Po n. 16/A, C.F., P. IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 06931761008, iscritta al n. 50 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35 del D. Lgs. 58 del 1998, la quale interviene al presente atto quale società di gestione del fondo comune chiuso di investimento immobiliare etico riservato ad investitori qualificati denominato "Ferrara Social Housing" (di seguito anche solo il "**Fondo**"), munito degli occorrenti poteri in virtù di ... in data ..., che in estratto autentico al presente si allega sotto la lettera ..., società di seguito denominata l'"**Operatore**",

soggetti comparenti della cui identità personale e poteri io notaio sono certo,

premessato che

con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012, è stato approvato l'Accordo di Programma in variante al PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare SpA, e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011;

ai sensi del comma 7 dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il decreto di approvazione dell'Accordo di programma ha comportato, a far data dalla pubblicazione del relativo comunicato nel BUR n. 35 del 29.2.2012, la variazione degli strumenti di pianificazione

territoriale ed urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere;

con delibera di GC n. 230 PG 95584 del 27.12.2012 è stato approvato il progetto di attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" presentato dalla Soc. Ferrara 2007 srl, approvato nell'ambito del suddetto Accordo di Programma;

con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 (registrata e trascritta ai sensi di legge) è stata stipulata, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Ferrara 2007 srl, convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven";

con la sottoscrizione di detta convenzione il soggetto attuatore si è obbligato per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare un edificio destinato all'edilizia residenziale sociale. Inoltre il soggetto attuatore si è obbligato per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a sottoscrivere le convenzioni che regoleranno i rapporti con il Comune con particolare riferimento alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione, alla determinazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e alla durata di validità, sulla base di specifiche norme in materia di edilizia convenzionata. La destinazione a edilizia residenziale sociale non era modificabile e alla scadenza della convenzione, in caso di mancata realizzazione di alloggi aventi caratteristiche ERS, il Comune poteva esercitare poteri sostitutivi;

nell'anno 2014, vista anche la particolare fase di congiuntura economica, la Società FERRARA 2007, al fine di dare completa attuazione all'intervento complessivo previsto dal P.d.R. ha promosso una nuova operazione di investimento, con l'intento anche di ampliare la quota di ERS inizialmente prevista dallo stesso P.d.R. utilizzando i finanziamenti nazionali che vengono proposti anche da leggi dello Stato, oltre che l'intervento stesso connesso alla delegazione comunale, attraverso la partecipazione a un Fondo Immobiliare, riservato a investitori qualificati;

in data 25/06/2014 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa dalla Soc. Ferrara 2007 Srl, CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Fondo FIA), Intercantieri Vittadello S.p.A., Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara e dal Comune di Ferrara per l'attuazione di un intervento di ERS nell'ambito di uno stralcio del Piano di Recupero "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" attraverso la costituzione di un fondo immobiliare;

che la Soc. Ferrara 2007 Srl con nota del 18/03/2015, assunta al PG 27069 del 19/03/2015, facendo seguito agli incontri tecnici ed agli impegni assunti con il suddetto Protocollo d'Intesa ha richiesto l'attivazione dell'iter urbanistico al fine di addivenire ad una variante al PdR per allineare l'intervento alle caratteristiche richieste dal Social Housing;

che in data 13/4/2015, ACER Ferrara ha indetto un bando per la selezione di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati, da istituirsi ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, finalizzato alla realizzazione (ovvero alla ristrutturazione) e gestione di immobili a prevalente destinazione abitativa di edilizia residenziale sociale (social housing), ai fini della sottoscrizione di quote; al termine della gara, in data 18/06/2015 risulta essere stato selezionato il Fondo Ferrara Social Housing, gestito dalla Soc. InvestiRE SGR, già Investire Immobiliare SGR spa, con sede a Roma via Po n. 16/a;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 569 PG 116102 del 09/11/2015, è stata approvata la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" e lo schema della nuova convenzione di modifica a quella stipulata con la Soc. Ferrara 2007 Srl in data 09/01/2013 con atto notaio Zecchi rep. n. 24858/12296, registrata e trascritta ai sensi di legge. Il fine di detta variante, era quello di poter rendere attuabile e confacente con i parametri dell'edilizia sociale l'intervento di ERS, compatibile con una logica della locazione a canoni "calmierati" e con caratteristiche tecniche e distributive molto diverse dall'intervento a libero mercato, così come era stato previsto in origine;

con atto a rogito Notaio Andrea Zecchi in data 09/12/2015, rep.n. 26876/13329, trascritto a Ferrara in data 28.12.2015 al n. 15344, è stata stipulata tra il Comune di Ferrara e la Ferrara 2007 una convenzione modificativa e integrativa della precedente, che ha recepito la suddetta variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica;

con deliberazione di Consiglio Comunale PG 37381 del 10.04.2017 è stata approvata la nuova convenzione di modifica e integrazione delle convenzioni attuative del Piano di Recupero di iniziativa pubblica di cui trattasi e sua variante, stipulate con atti notaio Zecchi Andrea in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296 e in data 09/12/2015 rep. 26876/13329, accogliendo di fatto la richiesta presentata in data 10/03/2017 PG 29143 del 13/03/2017 dalla Soc. Ferrara 2007 srl e dalla Soc. InvestiRE SGR spa, in qualità di futuro gestore del Fondo;

con atto a rogito notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302, registrato e trascritto ai sensi di legge, successivo all'acquisto da parte del Fondo di Investimento Alternativo Italiano Immobiliare Riservato denominato "Ferrara Social Housing", gestito dalla Soc. Investire SGR, dell'immobile destinato alla realizzazione della delegazione comunale, la Soc. Ferrara 2007, il Fondo e il Comune di Ferrara hanno sottoscritto una convenzione modificativa e integrativa di quelle originarie a rogito Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 09/01/2013, rep. n. 24858/12296 e in data 09/12/2015 rep.n. 26876/13329, attuative del Piano di Recupero;

con la convenzione a rogito notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120012/46303, Il Fondo Ferrara Social Housing si è obbligato per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare l'estendimento dell'intervento di edilizia residenziale sociale (ERS) già previsto nella convenzione originaria nell'UMI 1c, anche all'UMI 1b. Il Fondo Ferrara Social Housing si è obbligato altresì, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a sottoscrivere le convenzioni che regoleranno i rapporti con il Comune con particolare riferimento alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione; alla determinazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e alla durata di validità, sulla base di specifiche norme in materia di edilizia convenzionata;

il Fondo è proprietario di un complesso immobiliare in corso di riqualificazione sito a Ferrara in Via Beethoven (di seguito anche solo l'"Iniziativa") in forza del P.D.R., con capacità edificatoria complessiva massima pari a mq. 21.081 di superficie utile (s.u.), di cui la capacità massima destinata a residenze è pari a 18.131 mq e quella destinata a servizi commerciali di vicinato è pari a 2.950 mq; tale complesso è identificato presso il Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio 192, Particelle 682-683-684-685-686-687-2599-2601-2604-2606 per una superficie pari a 29.849 mq, come risulta negli elaborati sub 0, 2.1, 2.5, 5.1, A allegati al presente atto ed è identificato dalle unità minime d'intervento UMI 1be UMI 1c del P.d.R. L'immobile oggetto della presente convenzione riguarda la porzione destinata alla residenza

e relative pertinenze per un massimo di 18.131 mq. censita al Foglio 192 particelle 682/683/684/686/2599/2614/2615 identificate nell'allegato sub.0;

il Fondo, istituito e gestito da Investire SGR SpA, costituisce una piattaforma di investimento nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi ed è riservato ad investitori istituzionali rappresentati per la partecipazione maggioritaria dal FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare - gestito da CDP Investimenti Sgr SpA;

con la sottoscrizione della sopracitata Convenzione avvenuta in data 26/05/2017, l'Operatore ha aderito, per quanto di propria competenza e secondo quanto ivi precisato, all'attuazione dell'operazione urbanistica prevista dal P.d.R.;

in data 18.12.2017 PG 155949 l'Operatore ha presentato al Comune richiesta per il rilascio del permesso di costruire sull'area di come indicato negli elaborati di progetto depositati agli atti dell'Amministrazione Comunale (Edificio "E" UMI 1c), in variante essenziale alla SCIA – P.G. 123196 – P.R. 3089 del 16/10/2017;

l'area/edificio oggetto di intervento PG 155949/2017 è distinta in Catasto al foglio n. 192 part. n. 2599 sub. 1-2-3 come indicato negli elaborati di progetto presentati per ottenere il permesso di costruire;

in dataPGè stata presentata la SCIA per la ristrutturazione e ampliamento con cambio di destinazione d'uso finalizzata alla realizzazione di un complesso residenziale denominato "le Corti di Medoro" – edifici "A B C D" - UMI 1b (Allegato sub A);

il termine dei lavori inerenti l'edificio E, da notizie da parte dell'Operatore, potrebbe essere anticipato rispetto al termine dei lavori di ristrutturazione del blocco degli edifici A, B, C e D; tenuto conto del fatto che gli edifici A, B, C e D avranno nell'interrato anche i posti auto pertinenziali afferenti l'edificio E, al termine dei lavori inerenti quest'ultimo edificio potranno essere individuate temporaneamente delle altre aree di pertinenza, anche esterne, al fine di rendere fruibile sin da subito la dotazione di parcheggi inerenti alla residenza temporanea per studenti;

per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 29 della LR 15/2013 e smi è ridotto alla sola quota di cui all'art. 32 comma 3 della LR 15/2013 e smi (oneri di urbanizzazione. In tal caso gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti in quanto l'area verrà interamente urbanizzata dal Fondo;

resta in ogni caso confermato quanto già previsto nella sopracitata Convenzione del 26.05.2017, che consente all'Operatore, in sede di presentazione dei titoli abilitativi, di scomputare quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione relativi alla superficie commerciale;

lo schema tipo di convenzione del presente atto, predisposto ai sensi della disciplina vigente in materia di edilizia convenzionata, unitamente ai relativi allegati, è stato approvato con deliberazione di G.C. n. ... del

sono parte di questa convenzione i seguenti documenti:

sub 0: catastale;

sub 2.5 relazione tecnica;

sub 5.1 planimetria edificio E;

sub A planimetria edifici A B C D.

Tutto quanto sopra premesso, tra le suddette Parti si conviene e si stipula quanto segue:

*

ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

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

*

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1 L'Operatore, al fine di dare attuazione al Piano di Recupero in premessa richiamato, si impegna a realizzare, nei tempi e con le caratteristiche di seguito indicati, sulle aree di proprietà del Fondo edifici destinati ad edilizia residenziale convenzionata per un massimo di 18.131 mq. di s.u.

2.2 Gli alloggi oggetto della presente Convenzione saranno riconducibili alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 3, del D.M. 22 aprile 2008 pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008 recante "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea", trattandosi di unità immobiliari adibite all'uso residenziale che svolgono la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo in particolare di giovani coppie, individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

2.3 Gli alloggi sociali realizzati saranno ripartiti secondo il seguente mix funzionale:

(a) almeno il 50% (cinquanta per cento) del numero di alloggi totali dell'intervento, da destinarsi a edilizia convenzionata in locazione a canone convenzionato da calcolarsi secondo quanto previsto ai successivi artt.3, 4 e 5;

(b) non più del 50% (cinquanta per cento) degli alloggi totali dell'intervento da destinarsi a edilizia convenzionata in vendita o con patto di futura vendita (di seguito "p.f.v.") i cui prezzi e canoni sono da calcolarsi secondo quanto previsto ai successivi artt. 6, 7 e 8.

2.4 In relazione a quanto previsto all'art.2.3 (b), al fine di consentire il miglior soddisfacimento dell'effettivo fabbisogno del mercato dell'edilizia residenziale sociale, le Parti convengono che, qualora dopo il decorso di 6 (sei) mesi dalla data di fine lavori, non risultasse in tutto o in parte una richiesta del mercato rispetto agli alloggi di cui al precedente art.2.3 (b) con conseguente mancata assegnazione totale o parziale di tali alloggi, l'Operatore potrà, previa comunicazione al Comune tramite PEC, modificare quanto previsto all'art.2.3 (b) che precede sia (i) aumentando la quota di alloggi in locazione a canone convenzionato, sia (ii) aumentando la quota di alloggi in locazione a studenti.

2.5 Gli alloggi di cui alla presente Convenzione dovranno essere realizzati, previo ottenimento dei relativi titoli abilitativi, nel pieno rispetto della vigente normativa in materia edilizia. Le caratteristiche tecniche degli alloggi dovranno essere quelle prescritte dalle disposizioni vigenti. Gli alloggi dovranno inoltre possedere le caratteristiche tipologiche e costruttive meglio specificate nella relazione allegata sub 2.5 alla presente Convenzione.

ART. 3 - INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO

3.1 Con riferimento alla quota indicata all'art. 2.3 (a) della presente Convenzione, l'Operatore si impegna nei confronti del Comune a destinare gli alloggi realizzati nell'intervento alla locazione per i successivi 15 (quindici) anni dalla data di presentazione delle SCIA di agibilità degli stessi, al canone determinato secondo le modalità indicate nei successivi articoli 4 e 5 al

presente atto.

3.2 Tali alloggi verranno destinati a soggetti in possesso dei requisiti di seguito indicati:

a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità a trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno di durata almeno biennale;

b) residenza o svolgimento di attività lavorativa nell'ambito territoriale della Regione Emilia Romagna da almeno cinque anni per il periodo immediatamente precedente alla data di presentazione della domanda;

c) reddito complessivo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario risultante da attestazione vigente al momento della presentazione della domanda entro i valori di seguito indicati:

- valore ISE compreso tra l'importo di euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) e l'importo di euro 98.000,00 (novantottomila virgola zero zero);

- incidenza del canone sul valore ISE non superiore al 30%; l'attestazione ISE potrà essere rilasciata da un centro di assistenza fiscale (CAAF) o dall'INPS;

d) non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o convivente o il convivente in caso di unioni civili, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in materia di alloggio sociale sul territorio del Comune di Ferrara e dei comuni confinanti con esso (è fatto salvo il caso in cui la vendita dell'alloggio posseduto sia perfezionata prima della sottoscrizione del contratto di locazione); tale condizione non è richiesta per gli alloggi destinati a studenti;

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

f) non essere stato sfrattato per morosità negli ultimi 5 (cinque) anni;

h) non aver occupato senza titolo o abusivamente alloggi ERP negli ultimi 10 (dieci) anni.

3.3 Decorsi quindici anni dalla presentazione delle SCIA di agibilità degli edifici di cui al precedente art. 3.1, al termine della durata del vincolo locativo, gli alloggi potranno essere assegnati in proprietà a prezzo convenzionato secondo quanto previsto dal presente atto. In tal caso, sino allo scadere del termine ventennale di cui al successivo art.12, il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà, in ogni caso, essere superiore a € 1.550,00 (millecinquecentocinquanta virgola zero zero) al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata assumendo i parametri di cui al successivo art. 7 oltre rivalutazione annua pari all'indice ISTAT a far data dalla firma della presente Convenzione.

3.4 In relazione agli alloggi destinati ad edilizia convenzionata in locazione, al fine di consentire il miglior soddisfacimento dell'effettivo fabbisogno del mercato dell'edilizia residenziale sociale, le Parti convengono che, qualora non risultasse in tutto o in parte una richiesta del mercato rispetto agli alloggi destinati ad edilizia convenzionata in locazione, con conseguente mancata assegnazione totale o parziale degli alloggi, l'Operatore potrà previa comunicazione tramite PEC al Comune, destinare tali alloggi a residenza temporanea per studenti.

*

ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE ALLOGGI A CANONE CONVENZIONATO

4.1 Il canone annuo di locazione massimo di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze non può essere superiore al 5% del prezzo massimo di cessione come meglio definito dal precedente art. 3.3; fino alla scadenza dell'obbligo previsto dal precedente art.3.1,

alla data di firma di ciascun contratto di locazione, tale importo sarà incrementato in misura pari al 100% della variazione (se positiva) dell'indice ISTAT FOI calcolato in corrispondenza del mese di presentazione delle SCIA di agibilità degli alloggi e dell'ultima rilevazione dello stesso indice disponibile alla data di sottoscrizione del contratto di locazione. Successivamente, durante la vigenza del contratto di locazione, il canone annuo sarà soggetto a revisione annuale nella misura (se positiva) del 75% dell'indice ISTAT FOI.

4.2 Ai fini della determinazione del canone annuo di locazione, il canone unitario (€/mq) di cui al precedente comma sarà applicato in base alla Superficie Locativa calcolata come somma di:

- l'intera superficie utile dell'unità immobiliare (per superficie utile si intende l'area effettivamente calpestabile escludendo da tale calcolo i palchi morti, le intercapedini fra i soffitti e tutte le aree con altezza inferiore a cm. 240);
- il 30% della superficie utile di balconi, terrazze, logge ed altri accessori simili;
- il 25% della superficie delle cantine ed altri accessori simili;
- il 50% della superficie del posto macchina coperto/box in autorimesse di uso comune;
- il 25% della superficie del posto auto esterno;
- il 10% della superficie scoperta di pertinenza in godimento esclusivo del conduttore;

Si accetta una tolleranza di +- 2% sul calcolo delle superfici.

4.3 Al momento dell'ultimazione dei lavori dovrà essere presentata al Comune di Ferrara l'indicazione dell'ammontare del canone di locazione, in rapporto alla effettiva superficie locativa realizzata, riservandosi il Comune di Ferrara di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

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

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

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

4.7 La durata dei contratti di locazione è pari a anni 3+2 (tre + due). Dopo i primi tre anni il contratto sarà prorogato per gli altri 2 (due) anni, con successive proroghe di 2 anni in 2 anni, a meno che l'inquilino non provveda ad inviare la disdetta entro 6 mesi prima della scadenza.

4.8 In caso di morosità del locatario superiore a 3 (tre) mensilità si avrà l'immediata risoluzione del contratto di locazione. In caso di mancato rilascio dell'alloggio da parte del locatario sarà da questo dovuta al locatore la relativa indennità di occupazione.

*

ART. 5 - CONTRATTI DI LOCAZIONE EDILIZIA CONVENZIONATA IN LOCAZIONE A STUDENTI

5.1 In relazione a quanto indicato all'art. 2.3 (a) si prevede che 45 (quarantacinque) appartamenti situati nell'edificio E individuato nell'elaborato allegato sub 5.1, siano destinati a residenza per locazione a studenti.

5.2 Tali alloggi verranno destinati a soggetti in possesso dei requisiti di seguito indicati:

- essere studenti universitari regolarmente iscritti all'Università di Ferrara;
- essere ricercatori/dottorandi, con l'Università di Ferrara.
- reddito complessivo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario risultante da attestazione vigente al momento della presentazione della domanda entro i valori di seguito indicati:

- valore ISE compreso tra l'importo di euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) e l'importo di euro 98.000,00 (novantottomila virgola zero zero);

- incidenza del canone sul valore ISE non superiore al 30%; l'attestazione ISE potrà essere rilasciata da un centro di assistenza fiscale (CAAF) o dall'INPS.

5.3 La durata dei contratti di locazione disciplinati nel presente articolo sarà da un minimo di 12 (dodici) mesi ad un massimo di 36 (trentasei) mesi.

5.4 Il canone di locazione massimo di ciascun posto letto non potrà essere superiore a 200,00 (duecento virgola zero zero) euro/mese in camera doppia e superiore a 300,00 (trecento virgola zero zero) euro/mese per la camera singola, oltre oneri accessori e costi per servizi e prestazioni aggiuntive. Tale importo sarà incrementato in misura pari al 100% della variazione (se positiva) dell'indice ISTAT FOI calcolato in corrispondenza del mese di ritiro dei PdC degli alloggi e dell'ultima rilevazione dello stesso indice disponibile alla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

5.5 Al canone come sopra determinato dovranno essere aggiunte l'IVA e/o l'imposta di registro laddove applicabili.

5.6 In relazione agli alloggi destinati a residenza temporanea per studenti, al fine di consentire il miglior soddisfacimento dell'effettivo fabbisogno del mercato dell'edilizia residenziale sociale, le Parti convengono che, qualora non risultasse in tutto o in parte una richiesta del mercato rispetto agli alloggi destinati a residenza temporanea per studenti, con conseguente mancata assegnazione totale o parziale degli alloggi, l'Operatore potrà, previa comunicazione tramite PEC al Comune, destinare tali alloggi ad edilizia residenziale in locazione a canone convenzionato.

5.7 In caso di morosità del locatario superiore a 3 (tre) mensilità si avrà l'immediata risoluzione del contratto di locazione. In caso di mancato rilascio dell'alloggio da parte del locatario sarà da questo dovuta al locatore la relativa indennità di occupazione.

5.8 Le previsioni di cui al presente articolo si applicheranno per la durata di quindici anni di cui al precedente art. 3.1, fermo restando quanto previsto ai precedenti artt.3.3 e 5.6.

*

ART. 6 - INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA E IN LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

6.1 Con riferimento alla quota indicata all'art. 2.3 (b) l'Operatore si impegna nei confronti del Comune di Ferrara a destinare gli alloggi realizzati nell'intervento alla vendita convenzionata e al p.f.v. convenzionata.

6.2 Tali alloggi verranno destinati a soggetti in possesso dei requisiti di seguito indicati:

a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità a trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno;

b) residenza o svolgimento di attività lavorativa nell'ambito territoriale della Regione Emilia Romagna da almeno cinque anni per il periodo immediatamente precedente alla data di presentazione della domanda;

c) non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o convivente o del convivente in caso di unioni civili, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in materia di alloggio sociale alle esigenze del nucleo familiare sul territorio della Provincia di Ferrara (è fatto salvo il caso in cui la vendita dell'alloggio posseduto sia perfezionata prima della sottoscrizione del contratto di locazione);

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

nucleo familiare;

e) reddito complessivo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario risultante da attestazione vigente al momento della presentazione della domanda entro i valori di seguito indicati:

- valore ISE compreso tra l'importo di euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) e l'importo di euro 98.000,00 (novantottomila virgola zero zero);

- incidenza della somma del canone e dell'acconto prezzo sul valore ISE non superiore al 30%; l'attestazione ISE potrà essere rilasciata da un centro di assistenza fiscale (CAAF) o dall'INPS.

f) non essere stato sfrattato per morosità negli ultimi 5 (cinque) anni;

g) non aver occupato senza titolo o abusivamente alloggi ERP negli ultimi 10 (dieci) anni.

*

ART. 7 - MASSIMO PREZZO DI CESSIONE INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA E CON PATTO DI FUTURA VENDITA "PFV"

7.1 Il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà, in ogni caso, essere superiore a € 1.550,00 (millecinquecinquanta virgola zero zero) al metro quadrato di Superficie Vendibile calcolata assumendo i parametri, di cui al successivo art. 7.2. Tale prezzo massimo è stato determinato sulla base del costo delle aree, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione, e degli oneri di preammortamento e finanziamento. Per il contratto di vendita e di locazione con p.f.v. tale importo potrà essere incrementato in misura pari al 100% della variazione (se positiva) dell'indice ISTAT FOI calcolato tra il mese di presentazione delle SCIA di agibilità degli alloggi e il mese dell'ultima rilevazione dello stesso indice disponibile alla data sottoscrizione del suddetto contratto. Successivamente, durante la vigenza del contratto di locazione con p.f.v. il prezzo potrà essere soggetto a revisione annuale nella misura (se positiva) del 100% dell'indice ISTAT FOI.

7.2 La Superficie Vendibile da indicare per i singoli alloggi dovrà essere calcolata assumendo i seguenti parametri:

- a) intera superficie lorda dell'alloggio, comprensiva di muri divisorii interni e perimetrali (questi ultimi al 50% se confinanti con altro alloggio o al 100% in ogni altro caso);
- b) il 30% delle superfici lorde di logge, balconi e di terrazzi ed altri accessori simili;
- c) il 25% delle superfici adibite a cantine ed altri accessori simili;
- d) il 50% della superficie del posto macchina/box in autorimesse di uso comune;
- e) il 25% della superficie del posto auto esterno;
- f) il 10% delle superfici scoperte esterne di pertinenza esclusiva degli alloggi.

Si accetta una tolleranza di +- 2% sul calcolo delle superfici.

*

ART. 8 - CANONE ALLOGGI IN LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

8.1 Gli alloggi da destinare con la formula del patto di futura vendita dovranno essere locati ai seguenti termini, con riferimento alla superficie calcolata come al precedente art.7.2:

(i) un canone massimo annuo pari a €/mq 35,00 (trentacinque virgola zero zero), soggetto a revisione annuale nella misura del 75% dell'indice ISTAT FOI. Ai fini della determinazione del canone annuo di locazione, il canone unitario (€/mq) di cui al presente comma sarà applicato in base alla Superficie Vendibile di cui al precedente articolo 7.2;

(ii) un acconto prezzo dell'importo massimo pari ad €/mq 35,00 (trentacinque virgola zero zero), oltre rivalutazione annuale nella misura del 100% (se positiva) dell'indice ISTAT FOI, da corrispondere in rate mensili fino alla stipula del contratto definitivo di compravendita, sarà applicato in base alla Superficie Vendibile di cui al precedente comma 7.2, e che in caso di

risoluzione del contratto verrà restituita dall'Operatore;

(iii) una caparra massima corrispondente al 10% del valore del prezzo di acquisto da versarsi alla sottoscrizione del contratto di locazione con patto di futura vendita e che in caso di risoluzione del contratto verrà trattenuta dall'Operatore.

8.2 Al canone come sopra determinato dovranno essere aggiunte l'IVA e/o l'imposta di registro laddove applicabili.

8.3 La durata del patto di futura vendita è di 8 (otto) anni con possibilità di acquisto anticipato a partire dal 7 (settimo) anno dall'inizio della locazione. In particolare, entro otto anni dalla stipula del contratto di locazione, il conduttore che, decorsi almeno sette anni dalla data di inizio della locazione, non sia proprietario, unitamente agli altri componenti del proprio nucleo familiare, di altra abitazione nel territorio del Comune di Ferrara e dei comuni confinanti, adeguata alle esigenze del nucleo familiare ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in materia di alloggio sociale, avrà facoltà di riscattare l'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto del contratto di locazione e di futuro riscatto, acquistandone la proprietà.

8.4 Il diritto di riscatto potrà essere esercitato dal conduttore mediante trasmissione della relativa dichiarazione, da inviare al locatore mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata. Le parti stipuleranno il relativo atto di trasferimento entro 120 giorni dal ricevimento della dichiarazione di riscatto, presso il Notaio designato dal conduttore.

8.5 In caso di esercizio del diritto di riscatto, l'immobile non potrà essere alienato successivamente prima dello scadere dei cinque anni dalla data di comunicazione della volontà di riscattare, che deve risultare dall'atto di trasferimento.

8.6 Nel contratto di locazione con p.f.v. sono espressamente indicati i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione sull'alloggio e gli altri vincoli disposti nella presente Convenzione, nonché gli eventuali atti posti in essere per l'affrancamento degli stessi vincoli.

8.7 Il contratto di locazione con p.f.v. dovrà essere trascritto nei registri immobiliari, per una durata massima di dieci (dieci) anni.

8.8 Nel contratto di locazione sarà disciplinata l'eventuale quota del corrispettivo trattenuto dal locatore in conto del prezzo di acquisto dell'alloggio, che il locatore stesso sarà autorizzato a trattenere nel caso in cui il conduttore non acquisti l'unità immobiliare entro il termine stabilito.

8.9 In caso di morosità del locatario superiore a 3 (tre) mensilità si avrà l'immediata risoluzione del contratto di locazione con p.f.v., con trattenuta da parte dell'Operatore della caparra del 10% versata dal promissario acquirente.

*

ART. 9 –DISPOSIZIONI GENERALI

9.1 Ogni contratto di locazione, di vendita e di locazione con p.f.v. dovrà contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con il presente atto.

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

9.3 L'individuazione degli assegnatari in locazione, vendita o p.f.v. degli alloggi di cui alla presente Convenzione, in possesso dei requisiti descritti agli articoli che precedono, sarà svolta dall'Operatore, previa adeguata pubblicità dell'intervento, dei suoi contenuti, dei beni offerti in locazione, dei canoni di locazione o dei prezzi di cessione, della necessità del possesso dei requisiti, e successivamente comunicata al Comune di Ferrara, entro 60 giorni dall'avvenuta individuazione.

9.4 Le Parti danno atto che l'Operatore, al fine della gestione sociale degli alloggi di cui al presente atto (ivi inclusa l'individuazione dei locatari/cessionari), avrà la facoltà di avvalersi di un soggetto (Gestore Sociale) dallo stesso individuato ed il cui nominativo sarà comunicato al Comune. Il Gestore Sociale sarà tenuto al rispetto di tutte le previsioni di cui al presente atto e delle disposizioni vigenti in materia. L'Operatore comunica di aver già individuato ACER Ferrara quale Gestore sociale per i primi 5 (cinque) anni di gestione in attuazione del Bando di cui in premessa.

9.5 Un elenco dettagliato dei contratti di locazione, di vendita o di locazione con p.f.v. stipulati dovrà essere inviato al Comune di Ferrara, tramite PEC all'indirizzo serviziopianificazione@cert.comune.fe.it ogni anno (aggiornato al 31 dicembre di ogni anno di convenzione).

9.6 Ai fini del calcolo della Superficie Locativa (ossia la superficie definita al precedente art. 4.2.) e Superficie Vendibile (ossia la superficie definita al precedente art. 7.2.), sono definite convenzionalmente le seguenti superfici: pari a 13 mq (tredici metri quadri) per i posti auto/box e pari a 4,5 mq (quattro virgola cinque metri quadri) per i locali cantina.

9.7 Allo scadere del termine previsto art.12 della durata della presente Convenzione, gli immobili non saranno più vincolati ai patti e alle condizioni contenuti nella presente Convenzione e nelle norme da questa richiamate e le singole unità abitative e le loro pertinenze potranno essere locate o cedute a prezzi di libero mercato e senza necessità di dover corrispondere quote di contributo di costruzione.

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

*

ART. 10 -RISPETTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI ED EQUILIBRIO ECONOMICO

10.1 Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 ogni pattuizione stipulata in violazione dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione stabiliti dalla presente Convenzione è nulla per la parte eccedente.

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

10.3 Qualora l'equilibrio complessivo dell'intervento non risponda più ai requisiti di sostenibilità, il Comune di Ferrara, su istanza dell'Operatore e/o aventi causa, potrà valutare le motivazioni addotte dal medesimo, e verificare la possibilità di ridefinizione dei termini della Convenzione.

*

ART. 11 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, IMPOSTE E AGEVOLAZIONI

Si dà atto che ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/2001, dell'art. 32 L.R. n. 15/2013 modificato dall'art. 30 della L.R. 12/2017, relativamente alla porzione di intervento a destinazione residenziale, non è dovuto il contributo relativo al costo di costruzione. Si dà altresì atto che l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione è già stato assolto nell'ambito dell'attuazione della Convenzione di P.d.R.

*

ART.12 - DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La validità della presente Convenzione è di 20 (venti) anni a far data dalla data di presentazione della SCIA agibilità degli edifici.

*

ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

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

*

ARTICOLO 14 - SPESE IMPOSTE E TASSE

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

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

*

ARTICOLO 15 - PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO

15.1 Le Parti danno atto di essere state da me Notaio previamente informate del contenuto dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) e mi autorizzano al trattamento dei dati personali riportati nel presente atto per gli adempimenti conseguenti. Ai fini della normativa antiriciclaggio, le Parti dichiarano di essere titolari dei seguenti documenti d'identità:

Per il COMUNE DI FERRARA

Per INVESTIRE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.G.R., nella sua qualità di gestore del Fondo FERRARA SOCIAL HOUSING
