

SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA ALL'ATTO DEL NOTAIO ALBA BUONAIUTO STIPULATO IN DATA 9.7.2010 - REPERTORIO N. 9973, RACCOLTA N. 5381, REGISTRATO A VERONA IL 14/07/2010 AL N. 11935 E TRASCritto IL 15/07/2010 AL N. 28116 R.G. E N. 17102 R.P. - PER LA LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO DEGLI ALLOGGI SOCIALI DI CUI AL D.M. 22 APRILE 2008 ED IN ATTUAZIONE DEL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA PREVISTO DAL DPCM 16 LUGLIO 2009 CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI VERONA, VIA POGGIANI – VIA ONGARO – VIALE DELL'INDUSTRIA.

PREMESSO CHE:

- In data nove luglio duemiladieci (09/07/2010) veniva stipulata la Convenzione Urbanistica Attuativa relativa al Comparto Urbanistico n.4, rientrante nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica dei Comparti ex Magazzini Generali ed ex Mercato Ortofrutticolo, tra il Comune di Verona, rappresentato dal Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale del Comune di Verona Grison Mauro, e la società per azioni "Marani S.p.a." rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Marani Andrea;
- L'oggetto della suddetta Convenzione veniva definita all'articolo 1 della stessa;
- Gli interventi di Edilizia residenziale Convenzionata venivano definiti al capo V della Convenzione Urbanistica e risultavano pari a mc. 9.189,60 (Art. 27 comma 1);
- In data 5 novembre 2012, con atto a ministero notaio Chiaruttini di Venezia rep. n. registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia 1 il, Beni Stabili gestioni, per conto del Fondo Veneto Casa si è impegnata ad acquistare – a fine lavori - dalla società "Impresa di Costruzioni Marani S.p.A.", un complesso immobiliare a destinazione residenziale, commerciale e direzionale composto da due blocchi, il Blocco A (al tempo in corso di costruzione) e il Blocco B (al tempo in fase di avvio di costruzione) (il "**Contratto Preliminare Il Borgo**");
- In data venti dicembre 2013 (20/12/2013), con atto a rogito notaio Chiaruttini rep. n. 38721 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia 1 il 17/01/2014 ("**Contratto di Acquisto Blocco A**"), parte della proprietà del complesso immobiliare "Il Borgo" (il cosiddetto "**Blocco A**" come meglio descritto nell'Atto Notarile All. n. 2) veniva trasferita al Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "FONDO VENETO CASA" (di seguito il "**Fondo**"), istituito da "BENI STABILI S.P.A. - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO" (di seguito la "**SGR**") con la finalità di incrementare la dotazione di alloggi sociali sul territorio;
- Il Fondo ha infatti la finalità di gestire professionalmente e valorizzare il proprio patrimonio realizzando i propri investimenti immobiliari con il fine di contribuire ad incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti nel D.M. 22 aprile 2008 e in attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa previsto dall'art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e poi approvato con DPCM 16 luglio 2009, nonché coniugando contenuti sociali ed obiettivi di redditività atti a realizzare condizioni di interesse, non solo economico, per potenziali investitori istituzionali che si prefiggono finalità etiche;
- Il Fondo è partecipato dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) gestito da CDP

Investimenti SGR S.p.a. e fa parte del Sistema Integrato dei Fondi immobiliari (SIF) per la realizzazione e la gestione di progetti di edilizia privata sociale di cui al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa approvato dal DPCM 16 luglio 2009;

- Tutti gli alloggi oggetto della Convenzione sono riconducibili alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi del DM 22 aprile 2008, trattandosi di unità adibite all'uso residenziale, aventi le caratteristiche di adeguatezza, salubrità e sicurezza di cui all'art. 2 comma 7 del DM 22 aprile 2008, offerte in locazione al fine perseguire l'integrazione di diverse fasce sociali e di concorrere al miglioramento di vita dei destinatari (art. 1, co. 4 DM 22 aprile 2008), i cui canoni non eccedono il limite massimo di cui dell'art. 1 comma 3 del DM 22 aprile 2008 (vd. Accordi Contratti Tipo Comune di Verona – Legge 431/98) ed i cui destinatari sono giovani e famiglie che non sarebbero stati in grado di accedere alla locazione alloggi nel libero mercato;

CONSIDERATO TUTTO CIO':

i sottoscritti:

- **"Comune di Verona"** con sede in Verona (VR), piazza Brà n. 1, partita I.V.A. 00215150236, rappresentato dal Dirigente del Servizio di seguito **"Comune"**

e

- **"Beni Stabili Gestioni S.p.A."** - Società di Gestione del Risparmio con sede in Roma, via Piemonte n. 38, capitale Sociale deliberato Euro 18.963.000,00, sottoscritto e versato Euro 16.820.000,00, iscritta al n. 71 dell'albo di cui all'art. 35, comma 1, del D.Lgs. n. 58/98, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 05571911006, R.E.A. n. 900875, ivi rappresentata dall'arch. Anna Pasquali, Amministratore Delegato e legale rappresentante, debitamente munita dei necessari poteri, la quale Beni Stabili Gestioni S.p.A. – S.g.r. interviene al presente atto a proprio nome, imputandone gli effetti nel patrimonio del fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso riservato di housing sociale denominato "Veneto Casa" (di seguito "BSG") di seguito **"Soggetto Attuatore Veneto Casa"**;
- **"Marani S.p.A."** con sede in Verona (VR), Vicolo San Domenico n. 15, capitale sociale Euro 500.000,00 i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Verona 00209730233, debitamente munito dei necessari poteri in virtù del vigente statuto sociale ed in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 17.12.2013, ivi rappresentata da Andrea Marani presidente e legale rappresentante debitamente munito dei necessari poteri di seguito **"Soggetto Attuatore Marani"**,

STIPULANO E CONVENGONO:

1) Premesse e Definizioni

Le premesse costituiscono parte essenziale del presente atto essendo accettate dalle parti.

Ai fini del presente atto si intendono:

COMUNE: soggetto cointeressato nell'attuazione delle politiche abitative e deputato al controllo delle attività del Soggetto Attuatore;

SOGGETTO ATTUATORE VENETO CASA: il soggetto proprietario attuale del Blocco A e promissario acquirente del Blocco B e futuro gestore del medesimo il quale sottoscrive la presente convenzione ed assume gli obblighi ivi previsti;

SOGGETTO ATTUATORE MARANI: il soggetto realizzatore dell'Immobile il quale sottoscrive la presente convenzione ed assume gli obblighi ivi previsti;

DESTINATARI: i nuclei familiari aventi i requisiti di cui al successivo art. 3.

I soggetti Attuatori non assumono responsabilità solidale nei confronti del Comune per le obbligazioni nascenti dal presente atto.

2) OGGETTO

Oggetto della presente convenzione è la gestione a canone calmierato (edilizia privata sociale) di n. 57 unità abitative comprese nell'immobile "Il Borgo" situate nel **Comune di Verona in Via Poggiani n. 4-8-12-16, Via Ongaro 3-7-11** (di seguito le "Unità Abitative"). Delle suddette unità abitative:

- a. 41 corrispondenti al Blocco A già di proprietà del Fondo Veneto Casa sono identificate presso il NCEU del Comune di Verona come descritto nell'allegato n. 5;
- b. le rimanenti 16 unità abitative (corrispondenti al Cd. Blocco B come meglio descritte _____), attualmente ancora in fase di costruzione, sono ad oggi di proprietà del Soggetto Attuatore Marani e risultano non ancora accatastate.

Il Soggetto Attuatore Veneto Casa, nella sua qualità di proprietario del Blocco A, e il Soggetto Attuatore Marani, nella sua qualità di proprietario del Blocco B, ciascuno per le porzioni di rispettiva proprietà, si impegna, irrevocabilmente e per tutta la durata della presente convenzione, a destinare:

- n. 30 Unità abitative alla locazione a canone calmierato nel rispetto dei requisiti di cui al decreto interministeriale 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".
- n. 27 Unità abitative alla locazione a canone calmierato (con accessorio patto di futura vendita che prevede degli ulteriori pagamenti ai fini del futuro acquisto), restando inteso che il solo canone calmierato del contratto di locazione è soggetto alle previsioni del decreto interministeriale 22 aprile 2008.

Resta inteso che, se e quando il Soggetto Attuatore Veneto Casa diverrà proprietario anche del Blocco B – per averlo acquistato dal Soggetto Attuatore Marani ai sensi del Contratto Preliminare - il Soggetto Attuatore Veneto Casa subentrerà automaticamente negli obblighi e nelle previsioni della presente Convenzione anche per il Blocco B, con contestuale liberazione del Soggetto Attuatore Marani.

3) INDIVIDUAZIONE DEI DESTINATARI E GESTIONE DELLE UNITÀ ABITATIVE

L'individuazione dei Destinatari delle Unità Abitative che si renderanno disponibili è effettuata previa adeguata pubblicità all'intervento, dei suoi contenuti, dei beni offerti in locazione, del canone di locazione, della necessità della presenza dei requisiti, delle modalità di accertamento degli stessi e dei controlli, delle responsabilità e degli effetti di cui agli articoli 75 e 76 del DPR 445/2000 consistenti in decadenza dei benefici, responsabilità penali e civili del procedimento sopradetto e delle sue caratteristiche. Ciascun Soggetto Attuatore provvederà ad effettuare uno o più pubblicazioni su quotidiani

locali ed adotta, eventuali, altre forme di pubblicità presso operatori del mercato della locazione immobiliare oltre che su di una pagina internet dedicata.

Ciascun Soggetto Attuatore si impegna altresì a pubblicizzare preventivamente i criteri d'individuazione tra quanti presentano domanda e assicura che comunque saranno rispettati i principi di trasparenza.

Ai sensi dell'articolo 11 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, le Unità Abitative saranno destinate esclusivamente alla locazione a canone calmierato in favore di:

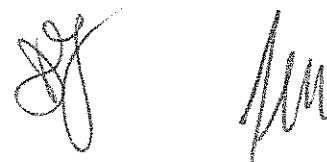
- a) giovani coppie, ovvero nuclei familiari composti da coniugi o da nubendi e dall'eventuale prole, i quali abbiano contratto matrimonio in data non anteriore a quattro anni dalla data di stipula del contratto di locazione o che lo contrarranno entro 12 mesi dalla suddetta data, purché entrambi abbiano una età non superiore ai 40 anni;
- b) presenza nel nucleo familiare di pensionati o di persone disabili;
- c) conduttori raggiunti da ordinanza esecutiva di sfratto, per ragioni diverse dalla morosità, da scegliersi nell'ambito di elenchi forniti dal Comune;
- d) titolari di un contratto di lavoro a tempo determinato;
- e) iscritti a corsi di studio;
- f) soggetti che possano dimostrare, tramite documentazione scritta proveniente da terzi la temporanea necessità locativa, per esigenze di cure mediche propria o di un proprio familiare.

I requisiti soggettivi per beneficiare degli alloggi sono i seguenti:

- 1) indicatore della situazione economica del nucleo familiare (ISE) non superiore a euro 60.000,00 aumentato di euro 2.000,00 per ogni figlio a carico (anno d'imposta 2012);
- 2) non essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato, ai sensi della vigente normativa, alle necessità del proprio nucleo familiare, nel raggio di 50 chilometri dal Comune di Verona. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione che, esclusi i vani accessori:
 - a) ha un vano utile per componente della famiglia (con un minimo di due vani e un massimo di cinque vani);
 - b) non ha parti in proprietà comune;
 - c) è stata dichiarata abitabile dall'autorità competente;
- 3) non aver beneficiato di alcun contributo/finanziamento agevolato concesso dallo Stato, dalla Regione o da altro ente pubblico per l'acquisto o il recupero dell'abitazione principale, ubicata nel territorio della Regione Veneto;
- 4) non occupare senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

I requisiti di cui alle precedenti lettere 2) e 4) devono essere posseduti, oltre all'assegnatario, anche dai componenti del proprio nucleo familiare.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi ovvero da un genitore e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati e loro conviventi. Fanno parte altresì del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino a terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio da almeno due anni e sia dimostrata nelle forme di legge. Per i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione Europea, sono considerati componenti del nucleo i familiari per i



quali è stato richiesto il ricongiungimento in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

Per l'assegnatario dell'alloggio in procinto di contrarre matrimonio:

- 1) i requisiti di cui alle precedenti lettere b) e c) devono essere posseduti, oltre che dal medesimo, anche dal futuro coniuge;
- 2) l'indicatore della situazione economica ISE di cui alla precedente lettera a) è dato dalla sommatoria del proprio ISE esclusivamente con quello del futuro coniuge. In tali casi (nubendi), il matrimonio deve intervenire entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto di compravendita/assegnazione definitiva dell'alloggio finanziato, pena la rideterminazione dei requisiti soggettivi tenendo conto della situazione familiare anagrafica di origine dell'intestatario dell'alloggio.

Alla sua naturale scadenza non si provvede al rinnovo del contratto nel caso siano venuti meno i requisiti di permanenza o per morosità del destinatario.

Ciascun Soggetto Attuatore – almeno sei mesi prima della prima scadenza del contratto di locazione (sesto anno) – dovrà richiedere ai destinatari un'autocertificazione della permanenza dei requisiti per l'accesso. La mancata collaborazione dell'inquilino con il Soggetto Attuatore nella consegna della documentazione richiesta è causa di impossibilità di rinnovo del contratto alla prima scadenza.

In caso di riscontrata falsità delle autocertificazioni, il Soggetto Attuatore comunicherà l'inefficacia del contratto all'inquilino ed al Soggetto Attuatore il quale procederà allo sgombero.

4) AMMONTARE DEL CANONE

Il canone calmierato di ciascuna Unità Abitativa è determinato nel piano economico finanziario presentato dal Soggetto Attuatore, in funzione delle caratteristiche dell'unità abitativa e in misura tale da coprire gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria delle unità abitative.

Il canone di locazione viene determinato tramite l'applicazione degli accordi validi per il territorio del Comune di Verona relativi alle locazioni a canone agevolato, ai sensi art.2-III-comma 3 della legge 431/98 nonché dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge, ed ai sensi del d.m. 30.12.2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Nella fattispecie viene adottato il valore definito per l'area omogenea n. 5 "Quartieri residenziali a sud – sud/ovest (Santa Lucia, Golosine, Borgo Roma, Cadidavid) - subfascia superiore" indicizzato in misura pari al 75% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo FOI al netto dei tabacchi alla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 75% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo FOI al netto dei tabacchi.

Al canone di locazione dovrà essere aggiunta l'imposta di legge laddove applicabili.

Il canone di locazione si considera al netto delle spese condominiali, le quali saranno quantificate dalla Amministrazione del complesso.

5) OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

Ciascun Soggetto Attuatore deve assicurare il mantenimento dell'immobile in buone condizioni generali locative provvedendo alla manutenzione straordinaria, restando al conduttore la cura e responsabilità della manutenzione ordinaria.



Il riparto delle spese per le manutenzioni e i servizi e ogni altro profilo a ciò inerente è disciplinato dalle disposizioni della Legge 392/78 e 431/98 e s.m.i.

Il Soggetto Attuatore in caso di cessione dell'Immobile prima della scadenza del periodo di durata della presente convenzione, deve darne comunicazione al Comune a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno spedita con un preavviso non inferiore a 30 giorni dalla data di stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà dell'Immobile.

6) OBBLIGHI IN CASO DI CESSIONE

L'Immobile non potrà essere ceduto in modo frazionato a terzi in vigore della presente convenzione (fermo restando il diritto di Marani di vendere il Blocco B al Fondo Veneto Casa ai sensi del Contratto Preliminare), salvo il caso in cui il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione.

Per cessione si intende qualsiasi atto di alienazione a titolo oneroso o gratuito, al pari di qualsiasi atto di conferimento, a qualsiasi titolo, dei beni oggetto della convenzione.

7) DURATA

Gli obblighi della presente convenzione hanno efficacia dalla data del 1 giugno 2014 e perdureranno per i successivi 8 (otto) anni, fino al 31 maggio 2022.

In deroga a quanto sopra, qualora l'equilibrio economico - finanziario dell'intervento non risponda più ai requisiti di sostenibilità il Comune, valutate le motivazioni addotte dal Soggetto Attuatore, potrà ridefinire i termini della presente convenzione o la risoluzione della stessa.

8) CONTROLLI E IMU

Il Comune, anche per tramite di soggetti delegati, potrà effettuare ispezioni presso la sede del Soggetto Attuatore allo scopo di verificare lo stato d'attuazione ed il rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Tenuto conto della finalità di utilità sociale della presente iniziativa immobiliare, l'IMU applicabile all'Immobile è pari all'aliquota più bassa determinata dal Comune di Verona, ad oggi pari [al 3%]

9) CLAUSOLA RISOLUTIVA

La presente convenzione si risolverà laddove il Soggetto Attuatore non provveda, a seguito di rituale diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni o nel diverso maggiore termine indicato dal Comune, a rimuovere una o più delle seguenti inadempienze:

- a) mancato rispetto degli impegni in tema di locazione a canone calmierato;
- b) mutamento di destinazione d'uso in corso di convenzione;
- c) mancata sottoposizione a procedure di pubblicità della disponibilità delle unità abitative;
- d) cessione frazionata dell'Immobile in corso di convenzione.

Qualora a seguito della diffida non vi sia stato adempimento, l'avvenuta risoluzione di diritto della convenzione dovrà essere dichiarata dal Comune e avrà ogni effetto di legge dal momento della notifica al Soggetto Attuatore convenzionato.

Qualora l'inesatto adempimento o il ritardo siano determinati da causa di forza maggiore, il Soggetto Attuatore dovrà tempestivamente notificare tale circostanza al Comune.

10) CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 le parti consentono il trattamento dei dati personali contenuti nella presente convenzione e nei successivi atti da essa derivati per finalità esclusivamente connesse all'adempimento di obblighi contrattuali.



La presente convenzione si compone, di una premessa e di n. 10 articoli.
Letto, confermato e sottoscritto

Verona, lì

COMUNE DI VERONA

SOGGETTO ATTUATORE VENETO CASA
BENI STABILI GESTIONI S.P.A. – SGR PER CONTO DEL FONDO VENETO CASA

Nome Arch. Anna Pasquali - Amministratore Delegato

SOGGETTO ATTUATORE MARANI S.P.A.

Nome Cav. Andrea Marani - Presidente

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Marani', is located in the bottom right corner of the page.

Allegato "5": "Determinazione del canone massimo annuo di locazione"

fogli o	mappal e	subalter no	cat.	class e	con s. Vani	rendita	pian o	interno
332	724	19	A/2	5	4,5	801,8	1	C3
332	724	20	A/2	5	3	534,53	1	C2
332	724	21	A/2	5	6	1069,07	1	C1
332	724	22	A/2	5	6	1069,07	1	B1
332	724	23	A/2	5	3	534,53	1	B2
332	724	24	A/2	5	5	890,89	1	B3
332	724	25	A/2	5	4,5	801,8	1	A3
332	724	26	A/2	5	3	534,53	1	A2
332	724	27	A/2	5	6	1069,07	1	A1
332	724	28	A/2	5	5	890,89	1	L3
332	724	29	A/2	5	3	534,53	1	L2
332	724	30	A/2	5	6	1069,07	1	L1
332	724	31	A/2	5	5	890,89	1	I3
332	724	32	A/2	5	3	534,53	1	I2
332	724	33	A/2	5	6	1069,07	1	I1
332	724	34	A/2	5	4,5	801,8	2	C6
332	724	35	A/2	5	3	534,53	2	C5
332	724	37	A/2	5	4,5	801,8	2	B4
332	724	38	A/2	5	3	534,53	2	B5
332	724	39	A/2	5	5	890,89	2	B6
332	724	40	A/2	5	4,5	801,8	2	A6
332	724	41	A/2	5	3	534,53	2	A5
332	724	42	A/2	5	5,5	979,98	2	A4
332	724	43	A/2	5	4,5	801,8	2	L6
332	724	44	A/2	5	3	534,53	2	L5
332	724	45	A/2	5	5	890,89	2	L4
332	724	46	A/2	5	4,5	801,8	2	I6
332	724	47	A/2	5	3	534,53	2	I5
332	724	48	A/2	5	5,5	979,98	2	I4



332	724	50	A/2	5	4,5	801,8	3	C7
332	724	52	A/2	5	3	534,53	3	B8
332	724	53	A/2	5	5	890,89	3	B9
332	724	54	A/2	5	4,5	801,8	3	A8
332	724	55	A/2	5	4,5	801,8	3	A7
332	724	56	A/2	5	5	890,89	3	L8

foglio	mappale	subalterno	cat.	classe	cons. Vani	rendita	piano	interno
332	724	ATTUALMENTE NON ACCATASTATI					1	D1
332	724						1	D2
332	724						1	D3
332	724						2	D4
332	724						2	D5
332	724						2	D6
332	724						3	D7
332	724						3	D8
332	724						2	H4
332	724						2	H5
332	724						2	H6
332	724						3	H7
332	724						3	H8
332	724						3	H9
332	724						4	H10
332	724						4	H11

332	724	57	A/2	5	6	1069,07	3	L7
332	724	58	A/2	5	4,5	801,8	3	I9
332	724	59	A/2	5	3	534,53	3	I8
332	724	60	A/2	5	5,5	979,98	3	I7
332	724	61	A/2	5	4,5	801,8	4	L10
332	724	62	A/2	5	5	890,89	4	L9



