

**Art. 12 - Interventi di edilizia convenzionata e di edilizia pubblica - modalità di attuazione**

1. In ragione della volontà del "Comune" di finalizzare una parte della capacità edificatoria dell'intero piano, pari al 20% della slp totale, ad edilizia convenzionata, il "Soggetto Attuatore" si impegna a realizzare mq 1600 di slp in alloggi sociali, in proprietà, aventi vincolo di destinazione per un periodo di 15 anni dalla firma dell'atto di convenzione.

2. Le porzioni di edificio da destinare a dette residenze saranno individuate in sede di predisposizione del progetto edilizio previsto dal Piano di Lottizzazione.

3. Gli alloggi di cui ai commi precedenti dovranno avere:

a) le caratteristiche tecniche prescritte dalla legge 5.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, con alloggi aventi una superficie utile abitabile (Su) massima, così come definita dal titolo IV articolo 6 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5.8.1994, non superiore a mq. 95,00 (novantacinque/00); nonché con una superficie non residenziale (Snr) ed una superficie parcheggi (Sp) non superiori al 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile; tale percentuale è riferita ad ogni singola voce e si intende afferente alla superficie utile abitabile dell'intero edificio. L'eventuale esubero della superficie non residenziale e/o dei parcheggi dovrà essere esplicitamente dettato, in fase di presentazione del provvedimento edilizio abilitativo, da soluzioni progettuali esplicitamente approvate dall'Amministrazione Comunale, come miglioramento della qualità dell'intervento.

Stante le caratteristiche di cui sopra, agli alloggi

realizzandi non potranno in alcun modo applicarsi le disposizioni previste dagli articoli 63 e 64 del Titolo IV della legge regionale 11.3.2005 n. 12 per il tempo di validità di cui al predetto comma 1 (15 anni);

b) le caratteristiche costruttive non inferiori a quelle indicate nella Descrizione Tecnica

allegata alla deliberazione del Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare) n. 1374 del 23/10/1991; e nel rispetto del Decreto Legislativo n. 192/2005 e s.m.i. dell'ulteriore normativa statale, regionale e locale in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici e dei criteri per i requisiti acustici passivi degli edifici residenziali, stabiliti dal DPCM 5/12/1997.

4. Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere in proprietà e/o a locare ai soggetti aventi i requisiti di cui al successivo comma 9 gli alloggi, i boxes e/o pertinenze realizzandi ad un costo convenzionale, rispetto alla corrispondente classe energetica, pari a:

CLASSE ENERGETICA:            COSTO CONVENZIONALE AL MQ:  
Classe "A" e superiori  
Euro 1.500,00=.

Ai fini della presente convenzione, per la determinazione del valore convenzionale, la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale così come di seguito definita:

"la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolata al 100% nei casi in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% nel caso contrario;

" la superficie di balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio calcolata al 50%;

" la superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, calcolata al 25%;

" la superficie di eventuali giardini pertinenziali calcolata al 15%;

aumentata forfettariamente del 5% per le parti comuni dell'edificio (androni, scale, porticati, ecc.).

5. Sin d'ora fra le parti si conviene che una quota non superiore all'85% (ottantacinque per cento) del "costo di costruzione convenzionale" di cui al comma precedente, potrà essere aggiornata in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. del costo di costruzione per un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti avendo come base iniziale l'indice del mese di gennaio 2019.

La determinazione del prezzo, anche in relazione alle successive precisazioni, costituisce elemento essenziale della presente convenzione anche in relazione alle future assegnazioni/cessioni attenendo ad esigenze di inte-

resse pubblico.

6. Acquisita l'agibilità il Soggetto Attuatore potrà locare una o più unità immobiliari, non ancora cedute, a persone fisiche in possesso dei requisiti previsti dal comma 9. Il canone annuo di locazione non potrà essere superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del valore di cessione, oggetto di rivalutazione nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente.

7. Le parti danno altresì atto che il Soggetto Attuatore relativamente alle caratteristiche costruttive pattuite:

a) non potrà apportare modifiche a quelle previste per le parti comuni, la cui esecuzione dovesse comportare maggiori oneri a carico degli assegnatari/acquirenti;

b) potrà apportare a richiesta esclusiva dei singoli assegnatari/acquirenti migliorie specifiche all'interno delle unità immobiliari realizzando per le seguenti categorie di lavori:

b.1 opere murarie;

b.2 impianto elettrico;

b.3 impianto di riscaldamento;

b.4 apparecchi sanitari e rubinetterie;

b.5 pavimenti e rivestimenti;

b.6 portoncino d'ingresso e serramenti interni.

Le suddette migliorie specifiche non potranno comunque eccedere complessivamente il 12% (dodici per cento) dei prezzi finali di assegnazione di ogni singolo alloggio, boxes e/o posti auto coperti, così come definibili in base al presente articolo.

8. L'individuazione dei destinatari è effettuata dal soggetto attuatore, previa adeguata pubblicità dell'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 D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. consistenti in decadenza dei benefici, responsabilità penali e civili del procedimento sopra-detto e delle sue caratteristiche;

9. Tutti gli acquirenti e/o assegnatari in locazione, dei predetti alloggi realizzandi a prezzo convenzionato devono avere i seguenti requisiti soggettivi :

a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;

b) avere la residenza o, in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa entro i comuni della Città metropolitana di Milano, con priorità per quelli del Comune di Novate Milanese;

c) non essere titolari essi stessi od il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, di uso o abitazione, di altra abitazione nei Comuni appartenenti alla Città metropolitana di Milano; nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso non costituisce impedimento per l'acquisizione del nuovo alloggio; al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della sottoscrizione, ai sensi dell'articolo 1351 del codice civile dell'atto preliminare d'acquisto l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito; nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici;

d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà ai sensi dell'articolo 35, comma 11, della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, tale clausola trova applicazione esclusivamente in caso di assegnazione/cessione dell'alloggio da parte dell'operatore realizzante l'intervento, mentre non si applica in caso di rivendita dell'alloggio tra soggetti privati;

e) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata incrementato del 25% (venticinque per cento), sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico; per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi. Qualora gli acquirenti degli alloggi

fossero fruitori di contributi agevolati, il limite di reddito non deve essere superiore a quello determinabile ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti. E' vietato l'acquisto in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi previsti dalle disposizioni vigenti. Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi, che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi; tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso.

10. La violazione o inadempimento delle disposizioni suindicate, costituiscono presupposto per l'annullamento degli atti di compravendita riferiti agli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e, in aggiunta alle sanzioni previste nei regolamenti e disposizioni vigenti, l'applicazione delle seguenti penali:

10.1 l'applicazione di una pena pecuniaria da un minimo di Euro. 1.150,00 ad un massimo di Euro. 4.000,00, da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza di ogni singola violazione od inadempimento accertati;

10.2 l'applicazione di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% (uno per cento) ed un massimo del 100% (cento per cento) dell'importo delle opere eseguite in difformità, da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza delle violazioni accertate.

11. Gli alloggi ed i boxes ceduti dal Soggetto Attuatore non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto legale di godimento per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione; il termine di 5 (cinque) anni decorre dalla data di sottoscrizione del rogito.

Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti, il "Comune" potrà concedere deroghe a tali divieti.

12. Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al primo comma, o il minor tempo in caso di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto coperti riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dal suindicato comma 9 ad esclusione di quello relativo al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva cessione. Decorsi 15 anni dall'effettiva consegna degli alloggi agli acquirenti essi possono essere liberamente alienati e cessano tutti i vincoli previsti dalla presente convenzione.

13. I trasferimenti in proprietà degli alloggi e dei boxes successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

" al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota

corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:

da 0 a 10 anni: lo 0% (zero per cento);

da 11 a 15 anni: lo 0,5% (zero virgola cinque per cento);

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

14. Il "Soggetto Attuatore" si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, delle loro pertinenze e delle parti comuni, il richiamo espresso alla presente Convenzione nonché in particolare le clausole limitative dell'uso e godimento previste dal presente articolo. Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli acquirenti o dei loro aventi causa.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa, in quanto contrastante con clausole e condizioni aventi carattere imperativo in relazione alla tutela di esigenze di pubblico interesse, comporterà la nullità delle clausole e/o pattuizioni illegittime.

Al fine di soddisfare le esigenze di determinate fasce sociali nonché a destinare degli alloggi a finalità socio-assistenziali mediante la consegna di unità immobiliari al Comune, così come disposto al successivo punto 15 del presente articolo;

15. Cessione alloggi socio - assistenziali.

Il "Soggetto Attuatore" edificerà e cederà al Comune di Novate Milanese, nell'ambito del piano di lottizzazione, n. 2 (due) appartamenti da destinare ad attività socio-assistenziali (alloggi anziani, nuclei monoparentali, ecc.) di superficie lorda pari a circa mq 65, oltre cantina e box di pertinenza.

Le porzioni di edificio da destinare a dette attrezzature saranno individuate in sede di predisposizione del progetto edilizio previsto dal Piano di Lottizzazione.

Interesseranno preferibilmente il piano terreno degli edifici e verranno realizzate con le stesse caratteristiche di capitolato degli altri alloggi residenziali insistenti nel medesimo edificio e comunque non inferiori con quanto previsto dalla descrizione tipo che si allega in appendice n. 1 al presente atto sotto la lettera "A".

Il valore delle attrezzature in cessione viene definito in Euro 2.000/mq di superficie complessiva, determinata ai sensi della Legge 05.08.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, riferito al mese di Gennaio 2018, oltre box Euro 20.000/cad