

(allegato delibera C.C. n. del)

**Schema contrattuale tipo per "edilizia convenzionata" nell'ambito
dell'ERS prevista dal PGT del Comune di Saronno**

Art. (1) - Residenza convenzionata

L'Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Saronno, per venti anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, a cedere le unità abitative corrispondenti alla volumetria di mc **(dato variabile)** insieme alle autorimesse di pertinenza al prezzo di cessione di € **(dato variabile)** per mq di superficie Commerciale e di € **(dato variabile)** per vano autorimessa.

La superficie commerciale risulta così definita: superficie lorda di pavimento dell'alloggio più il 50% di logge/balconi e cantine di pertinenza.

*

(da inserire in caso di realizzazioni pro quota all'interno di un più vasto intervento edilizio)

In particolare la quota di Edilizia Convenzionata di cui al precedente comma verrà ripartita all'interno dei vari edifici previsti nell'ambito del Piano Attuativo oggetto del presente atto, così come indicato nell'allegata Tavola, secondo quanto sarà meglio identificato in sede di presentazione dei relativi progetti esecutivi. Dovrà comunque essere garantita in ogni caso la realizzazione in totale di una superficie residenziale convenzionata, misurata in termini di superficie commerciale come di seguito definita, non inferiore a

mq **(dato variabile secondo la quantità volumetrica stabilita al precedente paragrafo)** Contestualmente alla presentazione della prima richiesta di Permesso di costruire relativa ad uno dei lotti interessati dall'edilizia convenzionata, così come indicato nella stessa tavola dei cui sopra, dovrà essere presentato anche un prospetto volumetrico individuante la ripartizione della superficie di edilizia convenzionata fra i vari lotti, con possibilità di modifica e aggiornamento a seguito delle successive esecuzioni edilizie

*

E' prevista la revisione del prezzo di cessione di cui sopra secondo le modalità specificate al successivo Art. (2) ed il suo adeguamento al momento della precisa determinazione della superficie commerciale in seguito alla definizione dei progetti edilizi, ovvero al momento dell'ultimazione degli interventi in caso di variazione della superficie commerciale in seguito all'approvazione di eventuali varianti da parte del Comune di Saronno.

Il prezzo sopra indicato è da ritenersi quale prezzo medio e potrà variare per i singoli alloggi in misura non superiore al 5%, in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e della proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma.

A tal fine, con la richiesta di emissione del singolo titolo edilizio abilitativo, l'Attuatore si obbliga a presentare una tabella dimostrativa contenente, per ogni alloggio, i seguenti dati:

la superficie utile abitabile;

la superficie in metri quadrati commerciali;

il prezzo per metro quadrato commerciale;

il prezzo di prima cessione;

il prezzo del box o posto auto di pertinenza.

Dovrà inoltre essere presentata una relazione tecnica con la descrizione delle principali caratteristiche costruttive, materiali utilizzati e dotazioni impiantistiche degli edifici realizzandi.

Dal prezzo di cessione convenzionato sono escluse le spese aggiuntive per l'eventuale esecuzione di fondazioni speciali e di opere strutturali speciali e bonifiche, nonché le spese per gli allacciamenti alle reti di pubblici servizi, per la assunzione di mutui e per le relative rate di mutuo e preammortamento, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili.

Il Comune di Saronno potrà in qualsiasi momento far eseguire ispezioni o visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dell'intervento edilizio alle previsioni progettuali autorizzate, o a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune stesso.

Al momento della ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Saronno il piano finanziario finale con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, riservandosi il Comune stesso di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, in modo da non poter essere successivamente trasferito separatamente dall'alloggio stesso.

In relazione agli obblighi specificati al presente articolo e ai successivi

articoli (3) e (4) il contributo per il rilascio del permesso di costruire - o altro titolo abilitativo - relativa all'intervento residenziale oggetto dei suddetti obblighi è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primarie e secondarie, secondo quanto stabilito dall'art. 17 DPR 380/2001.

Art. (2) - Revisione prezzi

Il prezzo degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata potrà essere aggiornato per effetto della revisione prezzi, per una quota non superiore all'85% del prezzo di vendita di cui all'Art. (1), in base alle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione per un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti dal ... **(indicare mese/anno immediatamente successivo alla data di stipula)** a quello antecedente l'inizio dei lavori avendo come base iniziale l'indice del mese di ... **(indicare mese/anno corrente o immediatamente precedente la data di stipula)**

Successivamente all'inizio dei lavori la revisione dei prezzi avverrà secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times (I_f + I_i) / I_i \quad \text{dove}$$

Q_f = Valore finale della quota residenziale

Q_i = Valore iniziale della quota residenziale

I_f = Indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori

I_i = Indice ISTAT del costo di costruzione alla data di inizio lavori

I trasferimenti in proprietà degli alloggi e relative pertinenze successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente

all'incremento percentuale medio degli indici nazionali mensili ISTAT 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 dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni 0%
- da 6 a 20 anni 1% annuo

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

Nel caso in cui l'Attuatore non provvedesse all'alienazione degli alloggi entro due anni dalla fine dei lavori, ovvero destinasse tutti o parte degli alloggi alla locazione, l'eventuale successiva vendita avverrà come segue:

- a) la data di fine lavori si configurerà come data convenzionale di prima cessione;
- b) il prezzo di vendita sarà quello di seconda cessione calcolato in conformità a quanto previsto nel presente articolo.

Art. (3) - Canone di locazione degli alloggi convenzionati

In caso di locazione degli alloggi il canone annuo non dovrà essere superiore al 4,5% del prezzo determinato ai sensi dei precedenti articoli (1) e (2).

Il canone di locazione è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di assegnazione e nei successivi atti di trasferimento.

Per quanto attiene agli ulteriori aspetti contrattuali (durata, spese condominiali, oneri accessori, cauzione, ecc.), si farà riferimento alla normativa vigente in materia di locazione abitativa di immobili urbani. E' riconosciuta all'Attuatore o corrispettivi aventi causa la facoltà di stipulare contratti di locazione ai sensi dell'Accordo locale di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431, purché il relativo canone non risulti superiore al canone determinato ai sensi del precedente cpv.

Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune di Saronno entro 15 giorni dalla sua stipulazione.

Art. (4) - Requisiti dell'utenza

Gli alloggi e relative pertinenze che l'Attuatore realizzerà potranno essere venduti o concessi in locazione, a soggetti aventi i seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere residenti in Italia da almeno 5 (cinque) anni ed avere un'attività lavorativa stabile;

b) avere la residenza a Saronno o, in alternativa:

- avere avuto la residenza a Saronno e svolgere attività lavorativa continuativa nel Comune di Saronno o in uno dei comuni delle province di Varese, Como, Lecco, Milano, Monza e Brianza, Lodi, Novara o in uno dei Comuni del Canton Ticino;

- avere avuto la residenza a Saronno e risiedere nei comuni limitrofi;

- svolgere attività lavorativa continuativa nel territorio del Comune di Saronno o nei comuni limitrofi, dove ai sensi delle presenti pattuizioni si intendono "comuni limitrofi" i territori di: Caronno Pertusella, Origgio, Uboldo,

Gerenzano, Turate, Cislago, Rovello Porro, Rovellasca, Cogliate, Ceriano Laghetto, Solaro;

c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Saronno; a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico - sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 5 (cinque) o più vani, ferma restando la rispondenza alle norme igienico-sanitarie;

d) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo (fascia unica) stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata ai sensi della L.R. 3/82 e L.R. 32/85; 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 disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia.

Il limite di reddito, indipendentemente dal fatto che concorrano redditi da lavoro dipendente o da lavoro autonomo, verrà calcolato secondo le modalità previste per i lavoratori dipendenti ovvero al reddito imponibile dovrà essere applicato l'abbattimento € 516,46 per ogni figlio a carico ed un ulteriore abbattimento del 40%.

Possono essere assegnatari degli alloggi di edilizia convenzionata anche le

categorie di seguito elencate sempreché gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a - b - c - d:

- persone singole, purchè maggiorenni;
- soggetti comunque conviventi;
- nubendi

I requisiti soggettivi di cui alle lettere a) e b) potranno essere dichiarati anche da uno solo dei componenti del nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c), d) dovranno essere possedute dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

L'Attuatore si impegna ad intraprendere iniziative di vendita degli alloggi convenzionati che adeguatamente pubblicizzino la precedenza data agli acquirenti in possesso dei requisiti soggettivi relativi alla residenza o allo svolgimento dell'attività lavorativa in Saronno e/o nei comuni limitrofi; dell'avvio di dette iniziative il Comune di Saronno dovrà essere notiziato e l'Attuatore si impegna quindi a comunicare formalmente, ed a documentare, l'inizio delle campagne di vendita. Solo trascorsi dodici mesi a fare data dalla suddetta comunicazione, i requisiti soggettivi di cui alla lettera b) potranno essere superati, comunque non prima del termine temporale certo sotto stabilito.

Trascorsi dodici mesi dall'inizio dei lavori di costruzione del singolo edificio destinato, anche solo in parte, ad accogliere la quota di edilizia convenzionata prestabilita al precedente art.(1), i requisiti soggettivi di cui ai punti b) e

c) dovranno intendersi soppressi rimanendo in essere tutte le altre condizioni di vendita o assegnazione o locazione.

L'Attuatore si impegna a fornire al Comune nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati i soggetti che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi e relative pertinenze, e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi, nonché il consenso alla trattazione dei dati sensibili, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., espresso per iscritto da ciascuno dei soggetti di cui sopra.

Art. (5) - Trasferimenti successivi al primo

Per tutta la durata di validità delle presenti pattuizioni sancito al precedente articolo (1), ovvero per il periodo di venti anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, alle modalità di calcolo del prezzo di seconda cessione e di individuazione dei successivi acquirenti in base ai requisiti soggettivi sopra esplicitati, si intendono obbligati, oltre all'Attuatore, anche gli aventi causa a qualsiasi titolo. Negli atti di trasferimento delle proprietà immobiliari qui normate è fatto obbligo di richiamare esplicitamente le condizioni di cui ai precedenti articoli (3) "Canone di locazione" e (4) "Requisiti dell'utenza".

Il proprietario venditore dell'alloggio è tenuto a fornire al Comune, la preventiva determinazione del prezzo di seconda cessione ed i documenti comprovanti il possesso dei requisiti soggettivi da parte dell'acquirente, sulla

base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi, nonché il consenso alla trattazione dei dati sensibili, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., espresso per iscritto dallo stesso acquirente.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi, né la stessa verifica sarà necessaria nel caso di cessione di quote dell'alloggio tra i comproprietari dello stesso.