

CONVENZIONE
ai sensi della L. 167/1962 e s.m.i.,
per programmi costruttivi ex art. 51 della L. 865/1971
ovvero ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

tra il COMUNE DI MONZA e _____ per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata siti nel Comune di Monza - via _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila____, il giorno____ del mese di_____ in _____,
via_____ davanti a me Dott._____ Notaio in_____ iscritto al Collegio
Notarile di _____,

sono presenti

1. _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Monza, piazza Trento e Trieste, il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore _____ ed in rappresentanza del Comune di Monza, con sede in piazza Trento e Trieste, di prosieguo chiamato "COMUNE", in forza della delibera/determinazione n. ___ del ___ allegata in copia autentica sotto la lettera " ___"
2. _____ nato a _____ il _____ residente in _____ via _____
3. _____ nato a _____ il _____ residente in _____ via _____

i quali intervengono al presente atto quali proprietari dell'area sita in via _____ a Monza rappresentati dal Signor _____ nato a _____ il _____ residente in _____, in prosieguo denominati "OPERATORE".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo e che d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza di testimoni, dichiarano di voler stipulare il presente atto con il quale:

premesse

- a) che il vigente Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) di Monza approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 71 il 29 novembre 2007, inserisce la proprietà dell'"OPERATORE" in _____;

b) che l'”OPERATORE” è proprietario in Comune di Monza dell'area sita in via _____ indicata in tinta _____ nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera _____, così identificata nel Catasto del Comune di Monza:

Fg. _____ mapp. _____ di ha _____

Fg. _____ mapp. _____ di ha _____

coerenze da NORD in senso orario: mapp. _____

c) che in occasione della presentazione del titolo abilitativo N° ____/____ relativo a un intervento di costruzione di edificio/i residenziale/i a Monza in via _____ l'”OPERATORE” si è impegnato con nota in data _____ a convenzionare alloggi di edilizia residenziale, porzione dell'erigendo fabbricato/i, per una volumetria complessiva di mc. _____ aventi le caratteristiche tecnico-costruttive di cui all'art. 3 punti 1.1 e 1.2;

d) che in data _____ l'Amministrazione Comunale ha preso atto del titolo abilitativo (N° ____/____) presentato dall'”OPERATORE” e di averlo ordinato nel Registro dei Permessi a Costruire al N° ____/____ per opere da realizzare in Monza - via _____ consistenti nella costruzione di un edificio/i residenziale/i;

e) che con delibera N° ____/____ la Giunta Comunale ha preso atto dell'impegno dell'”OPERATORE” a procedere al convenzionamento di cui al punto c);

f) che con delibera della Giunta Comunale n. ____ in data _____ è stato approvato il presente Schema di Convenzione ed i relativi allegati;

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, e in seguito agli intervenuti accordi

si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1 - CAMPO di APPLICAZIONE E DURATA

La presente convenzione regola la disciplina dell'edilizia convenzionata, ceduta in proprietà o locazione, nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare ai sensi della L. 167/1962 e s.m.i., di programmi costruttivi ex art. 51 della L. 865/1971 ovvero ex artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La stessa non si applica agli interventi relativi ad aree classificate come standard urbanistico all'interno degli strumenti di pianificazione ovvero alle quote di edilizia sociale previste all'interno di piani attuativi, classificate come standard urbanistico, se non nei limiti in cui sia dagli stessi atti espressamente richiamata

Con atto dell'organo competente è possibile, in sede di singolo convenzionamento, stabilire condizioni di miglior favore sotto il profilo sociale, rispetto ai limiti minimi fissati dalla presente convenzione.

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 30 (trenta) anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto, in ottemperanza all'impegnativa sottoscritta dall'"OPERATORE" ed alla presa d'atto da parte dell'Amministrazione Comunale come da delibera della Giunta Comunale N° _____/_____.

Articolo 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1 Sull'area di proprietà e nel suo sottosuolo l'"OPERATORE" come sopra rappresentato, si obbliga nei confronti del "COMUNE" a realizzare nei tempi di validità del titolo abilitativo e con le caratteristiche tecnico-costruttive indicate all'art. 3 punti 1.1 e 1.2 una quota di edilizia residenziale convenzionata avente una superficie lorda di pavimento (SLP) di mq. _____ in Monza in via _____, i cui alloggi, i boxes, e/o i posti auto coperti e loro pertinenze saranno ceduti/assegnati in proprietà e/o in locazione convenzionata esclusivamente a persone fisiche aventi i requisiti di cui al successivo art. 9 o ceduti/assegnati in proprietà a persone giuridiche che s'impegnano a locare a persone fisiche in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 9, per un periodo di tempo di almeno 8 anni.

Il canone massimo non potrà essere superiore al 4,5 % (quattro virgola cinque per cento) del valore di prima cessione/assegnazione, e potrà essere oggetto a rivalutazione nei limiti e con le modalità previsti dalle vigenti norme. In alternativa la persona giuridica potrà locare detti alloggi con patto di futura vendita come di seguito previsto.

Trascorsi gli 8 anni di locazione sopra richiamati il proprietario dell'alloggio potrà proseguire a locare in forma convenzionata oppure potrà cederlo in proprietà a persone fisiche aventi i requisiti previsti dall'art. 9 e alle condizioni stabilite dall'art. 7.

Articolo 3 - OBBLIGHI DELL'OPERATORE

L'"OPERATORE" si obbliga nei confronti del "COMUNE":

1. a realizzare nei termini di validità del titolo abilitativo, sull'area di proprietà, sita in Monza - via _____ alloggi di edilizia residenziale convenzionata, boxes, e/o posti auto coperti e pertinenze per una SLP di mq. _____ aventi:
 - 1.1. superficie utile abitabile massima pari a metri quadrati 95,0; per alloggi di almeno quattro locali la superficie utile abitabile non deve superare 110,0 metri quadrati. salve le deroghe previste dalla disciplina in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - 1.2. 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.

2. a presentare al "COMUNE", entro la fine lavori, il "Programma di Manutenzione" così come definito nell'allegato "A" - punto 6.2.2. della deliberazione della Giunta Regionale Lombarda n. 6/37691 del 24 luglio 1998, corredato da quanto previsto dal medesimo punto 6.2.2.
3. ad iniziare la costruzione degli alloggi residenziali entro dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
4. ad ultimare la costruzione degli alloggi residenziali entro tre anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire. I lavori si intendono iniziati e ultimati alla data dei relativi verbali da redigersi da parte dell'"OPERATORE"; tali verbali dovranno essere inviati al "COMUNE" a cura dell'"OPERATORE" stesso. I termini d'inizio e di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati dal "COMUNE" a richiesta dell'"OPERATORE" per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore, senza che questo comporti la modifica dei prezzi così come definiti dall' art. 4.

Qualora i lavori di costruzione degli alloggi residenziali non risultassero ultimati entro i termini previsti di cui al punto 4, così come eventualmente prorogati ai sensi del comma precedente, verrà applicata all'"OPERATORE" una sanzione pari ad € 1.000,00 (euro mille/00) per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di Euro 200.000,00 (euro duecentomila/00).

La determinazione dell'importo globale della sanzione avverrà a cura del "COMUNE" che introiterà la corrispondente somma.

L'applicazione della sanzione di cui sopra non modifica il prezzo di cessione degli alloggi, così come determinabile ai sensi dell' articolo 4, rimanendo la stessa ad esclusivo carico dell'"OPERATORE". Il Direttore dei Lavori dovrà certificare all'Ufficio Tecnico del "COMUNE" le diverse fasi di realizzazione del Programma Edilizio. Detta certificazione avverrà in tre momenti successivi mediante il rilascio di tre distinte dichiarazioni con assunzione diretta di responsabilità che dovranno essere riferite:

- 1) all'avvenuta realizzazione delle fondazioni;
- 2) al rustico, con avvenuta realizzazione dei tamponamenti esterni e dei tavolati interni;
- 3) alla fine lavori.

Spetta al "COMUNE" far eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal "COMUNE", nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione Analitica dei Lavori, approvate dal

“COMUNE” prima del rilascio del Permesso di Costruire, con quelle effettivamente realizzate.

Entro sessanta (60) giorni dalla comunicazione del termine dei lavori, dopo le verifiche di cui al presente articolo, il “COMUNE”, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati durante il corso dei lavori, provvederà a rilasciare Attestato da cui risulti la rispondenza dell’edificio realizzato con il progetto originario, o con le sue varianti debitamente approvate, nonché con le caratteristiche costruttive pattuite.

L’accertamento dell’inosservanza e/o dell’inadempimento relativi alla conformità dei lavori eseguiti alle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l’applicazione eventuale di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., è comunque presupposto per l’applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 12.

5. Qualora il Comune preveda nel Documento di Piano o in Programma Integrati d’intervento delle operazioni di edilizia convenzionata, l’“OPERATORE” dovrà porre in locazione una quota non inferiore al 30% degli eventuali alloggi (compresa la locazione con patto di futura vendita), secondo quanto disposto dal successivo art. 5. Tale obbligo non si applica alle convenzioni già approvate dalla Giunta o dal Consiglio al momento dell’approvazione della presente”.

Articolo 4 - FUTURI PREZZI DI CESSIONE

L’“OPERATORE” si obbliga nei confronti del “COMUNE” a cedere/assegnare in proprietà e/o a locare, in conformità ai contenuti dell’art. 5 (LOCAZIONE), a persone fisiche aventi i requisiti di cui all’art. 9 e assegnati/ceduti a persone giuridiche secondo le prescrizioni di cui all’art. 10, gli alloggi, i boxes e/o i posti auto coperti realizzandi ad un prezzo riferito al metro quadrato di “superficie complessiva” determinata a sensi della Legge 05/08/1978 n. 457 e s.m.i. (D.M. 05 agosto 1994 - G.U. n. 194 del 20 agosto 1994) non superiore a:

€ _____,___ al mq., per gli edifici con tipologia che prevede il mantenimento della superficie non residenziale (S.N.R.) e/o della superficie parcheggi (S.P.) entro il limite del 60 % della superficie utile (S.U.) dell’organismo abitativo,

o in alternativa,

€ _____,___ al mq., per gli edifici con tipologia che prevede un esubero di superficie non residenziale (S.N.R.) e/o superficie parcheggi (S.P.) entro la soglia del 60% della superficie utile (S.U.) dell’organismo abitativo con conseguente aumento della superficie complessiva (S.C.).

Tale esubero dovrà avere esplicito riscontro nella documentazione progettuale presentata per il rilascio del titolo abilitativo.

Il prezzo sopra indicato, definito quale “Costo di Costruzione Convenzionale”, fissato con deliberazione della Giunta Municipale di Monza n. ___del_____, dovrà essere moltiplicato per

la “superficie complessiva” indicata dal Progetto Edilizio approvato dal “COMUNE”, e dovrà essere incrementato:

di €____,__(euro____/__) quale costo per l’acquisizione delle aree;

di €____,__(euro____/__) per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, se di importo superiore agli oneri nei limiti del tabellare dovuto.

Il costo per l’acquisizione delle aree è determinato in misura tale che non superi il 20 % del costo di costruzione come definito dall’art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.,

ovvero:

pari al valore definito in occasione del trasferimento avvenuto nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

Il prezzo sopra determinato non comprende gli oneri di seguito elencati, che l’ “OPERATORE” porrà a carico degli assegnatari/acquirenti esclusivamente senza necessità di preventiva autorizzazione comunale, ma informando preventivamente gli acquirenti/assegnatari e documentando adeguatamente gli oneri stessi in sede di prenotazione o contratto preliminare:

1. eventuali spese aggiuntive per palificazioni, fondazioni speciali e/o consolidamento del terreno;
2. eventuali spese aggiuntive per la bonifica delle aree e per la demolizione degli immobili esistenti e dello smaltimento delle macerie;
3. spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzandi;
4. contributi di allacciamento agli Enti;
5. spese notarili per cessione/assegnazione degli immobili realizzati e per la accensione dei mutui;
6. costi relativi all’applicazione del D.Lgs. 20/06/2005 n. 122, attuativo della Legge 02/08/2004 n. 210 “Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire”.

Sin d’ora fra le parti si conviene che una quota non superiore all’85 % (ottantacinque per cento) del “Costo di Costruzione Convenzionale” sopra indicato, 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 da_____a quello antecedente l’inizio dei lavori, avendo come base iniziale l’indice del mese di _____.

Il prezzo dei singoli alloggi potrà variare in misura non superiore al 10 % (dieci per cento) in funzione del piano, degli affacci, dell’esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell’intervento, il prezzo medio non potrà essere superato.

L’ “OPERATORE” dovrà presentare al “COMUNE” prima del rilascio del permesso di costruire:

1. la descrizione Analitica dei Lavori, descrittiva degli alloggi realizzandi, redatta sulla base del capitolato tipo approvato così come indicata all'art. 3 punto 1.2;
2. la relazione geognostica con relative prove penetrometriche, tipo di fondazioni da realizzare in conseguenza di dette prove;
3. il Piano di Ripartizione e di Ammortamento dei capitali investiti contenente: l'esatto numero di unità abitative costruibili di edilizia convenzionata e relative pertinenze, compresi boxes e posti auto coperti; le caratteristiche degli alloggi, dei boxes e/o posti auto coperti da realizzare; un circostanziato piano finanziario con l'indicazione, a preventivo, del costo di costruzione (fondazioni, elevazioni, sistemazioni esterne) del corrispettivo per l'area, degli oneri di urbanizzazione e/o opere di urbanizzazione, degli oneri complementari (spese tecniche e generali, prospezioni geognostiche, oneri finanziari, tasse, ecc.) degli imprevisti e dei finanziamenti; detto piano di ripartizione dovrà essere redatto conformemente ai parametri economici della presente Convenzione ai fini della determinazione del futuro prezzo di cessione.

La documentazione di cui ai punti 1) e 3) dovrà essere approvata dal "COMUNE" prima del rilascio del permesso di costruire.

Il "COMUNE" dovrà verificare il costo finale degli alloggi, dei boxes e dei posti auto coperti a costruzione ultimata a tal fine l' "OPERATORE" si obbliga a presentare al "COMUNE" il Quadro Economico Finale (Conto Consuntivo) entro 150 giorni dalla fine dei lavori e comunque prima della consegna degli alloggi; nel Conto Consuntivo dovrà risultare oltre al prezzo di assegnazione al metro quadrato di superficie complessiva, il valore di ogni singolo alloggio riferito alla superficie commerciale ed il prezzo, a corpo del box e/o posto auto coperto di pertinenza:

La superficie commerciale dell'alloggio è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- 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.).

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte dell' "OPERATORE" comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 12.

Qualora i prezzi finali di assegnazione/cessione siano conformi a quelli risultanti dall'applicazione della presente Convenzione, il Conto Consuntivo sarà approvato dal "COMUNE".

Qualora invece i prezzi finali di assegnazione/cessione risultassero, seppur per documentate ragioni, maggiori di quelli derivanti dall'applicazione della presente Convenzione, il Conto Consuntivo sarà approvato dal "COMUNE" se valutato congruo. Nel caso il Quadro Economico Finale (Conto Consuntivo) non fosse ritenuto congruo da parte del "COMUNE" saranno applicate le sanzioni stabilite dall'art. 12.

Le parti danno altresì atto che l' "OPERATORE" 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.

Il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari agli assegnatari/acquirenti, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta degli assegnatari/acquirenti stessi ed il loro valore economico.

Nel conto consuntivo che l'"OPERATORE" dovrà presentare al "COMUNE", ai sensi e per gli effetti del presente articolo, dovranno risultare i suddetti dati, e cioè i nominativi degli assegnatari/acquirenti che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche nonché gli importi delle migliorie eseguite.

Articolo 5 - LOCAZIONE DA PARTE DELL'OPERATORE

Ottenuto il Certificato di agibilità, l'"OPERATORE" provvederà a locare, nel rispetto degli obblighi di cui all' art.3 punto 5), una o più unità immobiliari, non ancora assegnate/cedute, a persone fisiche in possesso dei requisiti previsti dall' articolo 9, per un periodo di tempo di almeno 8 anni; il canone annuo di locazione non potrà essere superiore al 4,5 % (quattro virgola cinque per cento) del valore di prima assegnazione/cessione, oggetto di rivalutazione nei limiti

e con le modalità previste dalla normativa vigente. Concluso il contratto di locazione l' "OPERATORE" potrà continuare a locare alle stesse condizioni prima indicate oppure potrà cedere in proprietà a persone fisiche aventi i requisiti previsti dall'art. 9 e alle condizioni stabilite dall'art. 7.

La mancata osservanza della sovra estesa pattuizione da parte dell' "OPERATORE" comporterà le sanzioni di cui all'art. 12.

Articolo 6 - BOX E POSTO AUTO COPERTO

Ogni alloggio ceduto o locato deve essere dotato di un box o posto auto coperto di pertinenza che non potrà essere trasferito separatamente. Qualora non fossero stati assegnati/ceduti tutti i boxes e posti auto coperti, l' "OPERATORE" ha la facoltà di procedere all'assegnazione/cessione in proprietà e/o in locazione ad altre persone fisiche. e/o persone giuridiche che s'impegnano a locare gli stessi a persone fisiche.

Tali posti auto coperti e/o boxes potranno essere assegnati/ceduti senza alcun vincolo di pertinenzialità.

Articolo 7 - VINCOLI - OBBLIGHI E DIVIETI

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto coperti assegnati/ceduti dall'"OPERATORE" non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto legale di godimento, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 10, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima assegnazione/cessione; il termine di 5 (cinque) anni decorre dalla data di effettiva consegna delle unità immobiliari agli assegnatari/acquirenti, risultante da apposito verbale di consegna.

Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari/acquirenti, il "COMUNE" potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Nel caso di edilizia convenzionata realizzata da Cooperativa di abitazione, gli assegnatari di alloggi, posti auto coperti e boxes realizzati dalla stessa Cooperativa che ottengano la deroga al divieto di alienabilità prima del termine previsto sono tenuti ad offrire la cessione degli stessi prioritariamente ai Soci della Cooperativa, purché in possesso dei requisiti soggettivi richiesti.

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 dall'art. 9, ad esclusione di quello relativo al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva cessione. Decorsi 30 anni dall'effettiva consegna degli alloggi agli acquirenti/assegnatari/conducenti essi possono essere liberamente alienati e cessano tutti i vincoli previsti dalla presente convenzione.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei posti auto coperti e dei boxes successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione/cessione così come risulta dal Conto Consuntivo approvato dal “COMUNE”, 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 20 anni: lo 0,5 % (zero virgola cinque per cento) annuo fino ad un massimo del 5 % (cinque per cento);
 - da 21 a 30 anni: 1% (uno per cento) annuo fino ad un massimo del 15 % (quindici per cento), comprensivo dell’incremento relativo al precedente decennio.

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

L’ “OPERATORE” si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione/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 assegnazione/cessione/locazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli assegnatari/acquirenti o dei loro aventi causa. Le clausole di cui agli articoli 2,3,4,5 e 6, impegnano l’operatore non solo nei confronti del Comune ma anche nei confronti degli assegnatari / acquirenti/conduttori.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte dell’ “OPERATORE” 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 , fatta salva comunque l’applicazione delle sanzioni di cui all’ art. 12.

Articolo 8 - NULLITA’

In relazione alla normativa di settore e, da ultimo, ai disposti dell’articolo 3 -comma 63- lettera e) della Legge 23 dicembre 1996 n.662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell’art. 18 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione/cessione, nonché dei canoni di locazione di cui all’art. 5, è nulla per la parte eccedente il limite massimo conseguente all’applicazione dei meccanismi previsti dalla presente Convenzione.

E' altresì colpita da nullità ogni assegnazione/cessione e locazione in violazione dell'art. 9, in quanto correlata a normativa statale e regionale inderogabile.

Articolo 9 - REQUISITI SOGGETTIVI

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto coperti che l'OPERATORE realizzerà sull'area di sua proprietà dovranno essere assegnati/ceduti in proprietà o locati a persone aventi i seguenti requisiti:

- 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 e accoglienza;
- b) avere la residenza, o in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa in uno dei Comuni appartenenti alla Provincia di Monza e della Brianza o nei Comuni già aderenti all' ex C.I.M.E.P. alla data del 27/06/2008 (si veda l'elenco allegato sotto la lettera "A") da almeno due anni antecedenti la data della delibera di assegnazione del Consiglio di Amministrazione/ del preliminare di compravendita, riservando ai residenti del Comune di Monza o che svolgono attività lavorativa nel Comune di Monza da almeno due anni antecedenti dalla data precedentemente indicata, una percentuale minima del 60 % del totale degli assegnatari/acquirenti dell'intervento oggetto della presente Convenzione.

L'operatore sarà sollevato dall'obbligo di riservare la percentuale minima del 60 % suindicata a condizione che :

- 1) Abbia effettuato comunicazione all'ufficio housing del Comune per inserire sul sito internet istituzionale l'avviso di disponibilità di alloggi;
- 2) Abbia affisso in Monza un congruo numero di manifesti, di dimensioni corrispondenti a quelli per le comunicazioni istituzionali .

L'avviso di cui sopra deve indicare la possibilità per gli aspiranti acquirenti/assegnatari/conducenti di acquisire le opportune informazioni sia presso l'operatore che presso l'ufficio housing del Comune

- 2) Siano decorsi almeno 60 giorni dagli adempimenti di cui ai precedenti paragrafi a) e b) senza che alcun aspirante acquirente/assegnatario/conducente - in possesso del requisito - abbia manifestato la propria disponibilità all'acquisto o alla locazione, ovvero, dopo aver manifestato tale intenzione, non abbia dato seguito alla stipulazione dei successivi atti preliminari e/o definitivi.

- c) non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altro alloggio idoneo ai bisogni del proprio nucleo familiare nei Comuni precisati nel testo alla lettera b); 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, ingressi,

disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 4 o più vani;

- d) 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 alloggio non costituisce impedimento per l'assegnazione del nuovo alloggio.
- e) al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della deliberazione di assegnazione del Consiglio di Amministrazione/preliminare di compravendita, 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;
- f) 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 50 % (cinquanta 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 alla composizione del nucleo familiare, nonché al 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.

Possono essere assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzandi dall' "OPERATORE" anche le categorie di seguito elencate sempre che 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.

E' vietata l'assegnazione/cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.

Nel caso in cui gli assegnatari/acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo 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) e d) dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi, che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi previsti dal presente articolo; tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso.

E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzandi dall' "OPERATORE" di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 9 (nove) mesi dalla data di consegna dell'alloggio stesso, a pena della risoluzione dei relativi atti di assegnazione/cessione promossa dal "COMUNE" in seguito a specifica azione di vigilanza.

L' "OPERATORE" si impegna a fornire al "COMUNE", nel momento in cui verranno da esso concretamente assegnati/ceduti i singoli alloggi, boxes, posti auto coperti, e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti il possesso da parte degli assegnatari/acquirenti 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 Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, espresso per iscritto da ciascun assegnatario/acquirente.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte dell' "OPERATORE" comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 12.

Articolo 10 **LOCAZIONE E DONAZIONE DA PARTE**
DELL'ASSEGNATARIO/ACQUIRENTE E LOCAZIONE DA PARTE
DELL'ASSEGNATARIO PERSONA GIURIDICA.

Gli alloggi e relative pertinenze realizzati dall'"OPERATORE" potranno essere locati dalle persone fisiche assegnatarie/acquirenti, per motivate ragioni soggettive che ne impediscano l'uso diretto, così come definite dalla DGR Lombardia n. 7/13719 del 18/07/2003 e s.m.i., anche nel primo quinquennio dalla data di prima assegnazione/cessione, previa specifica autorizzazione da richiedere al "COMUNE".

Gli alloggi potranno essere locati esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 9 ad un canone annuo non superiore al 4,5 % (quattro virgola cinque per cento) (del prezzo di assegnazione/cessione dell'alloggio stesso rivalutato secondo i meccanismi previsti dall'art. 7.

Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Le unità immobiliare acquisite dalle persone giuridiche così come previsto all'art. 2 dovranno essere locate rispettando le condizioni sopra riportate.

E' consentita altresì la donazione nonché la cessione dell'usufrutto delle unità immobiliari, nei termini e con le modalità legislativamente previsti, sempre che i soggetti fruitori delle unità immobiliari siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 9.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte degli aventi causa dell' "OPERATORE" comporterà le sanzioni di cui all'art. 12.

Articolo 11 - TRASMISSIONE ELENCHI

E' fatto obbligo all'"OPERATORE" di trasmettere ai competenti uffici del "COMUNE" l'elenco definitivo degli assegnatari/acquirenti degli alloggi, comprensivo delle quote millesimali entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'atto di rogito notarile di assegnazione/cessione, al fine di consentire al "COMUNE" le verifiche di competenza.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione/cessione è fatto obbligo alla parte acquirente di rispettare il presente articolo.

Articolo 12 - SANZIONI

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dall'"OPERATORE" si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali e amministrative previste dalle leggi e dai regolamenti le seguenti sanzioni:

1. il mancato rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere di cui all'art. 3 comporterà in caso d'inerzia dell' "OPERATORE" , l'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari, a spese dell' "OPERATORE" stesso, oltre al pagamento di una penale pari al 15 % (quindici per cento) dell'importo dei predetti lavori necessari all'eliminazione , da determinarsi in contraddittorio tra le parti;
2. ogni pattuizione stipulata in violazione del canone di locazione come sopra determinato negli artt. 5 e 10, è nulla per la parte eccedente. Inoltre comporterà l'adeguamento del canone con effetto retroattivo, nonché l'applicazione di una penale, a carico dell'inadempiente ed a favore del "COMUNE", pari a 2 (due) volte il maggiore canone indebitamente richiesto, oltre al rimborso agli aventi diritto delle somme pagate in più;
3. l'applicazione di una pena pecuniaria da un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 4.500,00 da determinarsi in relazione all'entità ed alla importanza di ogni singola violazione od inadempimento accertati, relativamente a quanto previsto dall' art. 9;

4. per altre eventuali inosservanze degli ulteriori obblighi contrattuali, le relative sanzioni verranno stabilite di volta in volta con atto della Giunta Comunale. In tutti i casi di grave inadempimento della convenzione- che l'operatore non abbia rimosso nel termine assegnato dal Comune - egli sarà tenuto al versamento del contributo di costruzione in misura integrale, corrispondente agli interventi di edilizia residenziale libera , con l'applicazione degli interessi legali.

Il "COMUNE" si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di assegnazione/cessione e ai canoni di locazione.

Articolo 13 - FIDEJUSSIONE PER ADEMPIMENTI

A garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione, l'"OPERATORE" ha prestato a favore del "COMUNE" idonea fidejussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa avente le caratteristiche previste per le cauzioni in materia di contratti con la pubblica amministrazione emessa in data _____, per l'importo di €_____/___ (euro_____/___), dalla banca/compania di assicurazione _____ pari al 15 % (quindici per cento) del valore complessivo dell'intervento. Il costo della fidejussione sarà riconosciuto nell'ambito del Piano di Ripartizione dei Capitali Investiti come onere finanziario.

La fidejussione è stipulata con l'obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Dirigente o dal Responsabile del competente Ufficio Comunale del "COMUNE" entro 30 (trenta) giorni dall'adempimento degli obblighi di cui all' art. 4 relativamente al Quadro Economico Finale (Conto Consuntivo) e comunque dalla verifica di integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione.

Su istanza dell' "OPERATORE" il "COMUNE" dovrà ridurre tale fidejussione in riferimento alla presentazione delle relazioni del Direttore dei Lavori così come indicato all'art. 3 e secondo le seguenti percentuali:

- 40 % (quaranta per cento) alla consegna della relazione relativa al rustico con l'avvenuta realizzazione dei tamponamenti esterni e dei tavolati interni;
- 40 % (quaranta per cento) alla fine lavori;
- 20 % (venti per cento) a seguito della stipula dei rogiti ed alla verifica dell'integrale adempimento delle obbligazioni.

Fatte salve le sanzioni di cui all'art. 12, in caso di violazione degli obblighi assunti dall' "OPERATORE", il "COMUNE" potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata anche al soggetto fideiussore con almeno un termine di 30 (trenta) giorni per gli adempimenti.

Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Ente fidejussore.

Articolo 14 - DOCUMENTAZIONE

L' "OPERATORE" si obbliga a consegnare agli assegnatari/acquirenti degli alloggi e relative pertinenze realizzandi, copia della presente Convenzione, del Piano Economico Finanziario Preventivo e della Descrizione Analitica dei Lavori approvati dal "COMUNE".

In ogni rogito dovrà essere dato atto che all'acquirente/assegnatario è stata precedentemente consegnata copia del Conto Consuntivo approvato dal "COMUNE", del "libretto" e "manuale d'uso" previsto dal punto 6.2.2 dell'allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 24/07/1998 n. 6/37691 e copia della polizza postuma decennale ai sensi della normativa vigente.

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini della verifica del prezzo e quindi elemento essenziale dell'atto.

L' "OPERATORE" si impegna infine a consegnare copia del "Manuale di Manutenzione" previsto dal programma di manutenzione, così come indicato al punto 2. dell'art. 3, all'Amministratore del costituendo condominio unitamente ai disegni e alle indicazioni, elaborati dal Progettista, contenenti le informazioni necessarie alla conoscenza delle caratteristiche degli impianti da mantenere.

Articolo 15 - PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il Comune al diritto di ipoteca legale.

Articolo 16 - SPESE E TASSE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente Convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione restano a carico dell' "OPERATORE" il quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

Articolo .17

Il Presente schema di convenzione potrà essere applicato, su richiesta, a rapporti pregressi, nei quali sia stata applicata o si sia fatto riferimento allo schema di convenzione approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 2.4.2007.