

**parko s.p.a.**

soluzioni immobiliari - via Juvvara 9 - Milano

comune di Burago di Molgora - MB

# piano attuativo **Ambito 1**

progettazione urbanistica e studio della viabilità  
architetto giancarlo martini  
architetto carlo lanza

via matteotti, 86 agrate brianza - tel 039653259 - fax 039650745  
via pergolesi, 20 milano - tel 0228040138 - fax 1782284779

immobiliare PARKO spa

progettisti

Schema di convenzione Edilizia Convenzionata	data	allegato n.
	6 maggio 2013	<b>N</b>

consegna protocollo n°	approvazione delibera n°
------------------------	--------------------------

**Repubblica Italiana**

COMUNE DI BURAGO DI MOLGORA

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER INTERVENTO IN  
EDILIZIA CONVENZIONATA AI SENSI DEGLI ARTICOLI

17 E 18 DEL DPR 380/2001

IN ATTUAZIONE PIANO ATTUATIVO DENOMINATO

“AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1”

L'anno **DUEMILA**..... addì ..... del mese di .....

avanti a me [●], sono comparsi i Signori ("Parti"):

[●] nato a [●] il [●], che interviene al presente atto nella sua qualità di [●] in rappresentanza del Comune di Burago di Molgora, codice fiscale [●], come previsto dagli artt. 107 e 109 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, allo scopo autorizzato con Provvedimento [●] ("Comune");

e il Sig. Paolo Besana in qualità di legale rappresentante della Società Immobiliare Parko S.p.a. con sede in Milano Via Juvara n. 9 CF 06825600965, che interviene al presente atto in qualità di proprietario delle aree inserite nel piano attuativo denominato Ambito di Trasformazione n. 1 ("Soggetto Attuatore"), per la realizzazione dell'edilizia convenzionata, individuate catastalmente al foglio 4 mappale 79 – 803 parte – 810 – 837 – 838.

Premesso che:

Con delibera di consiglio comunale n. [●] del [●] è stato

approvato il piano attuativo denominato Ambito di Trasformazione 1, con l'obbligo di realizzazione di una quota pari o maggiore al 15% della capacità edificatoria residenziale del comparto, di edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 17 e 18 del DPR 380/2001.

Che in data [●] è stato stipulato l'atto di convenzione per l'attuazione dell'ambito di trasformazione n. 1 repertorio atto n. [●], notaio [●], registrato a [●], in data [●], serie [●], trascritto a [●] in data [●] n. [●].

### TUTTO CIO' PREMESSO

fra le sopra costituite parti, con reciproco accordo,

### **SI CONVIENE E SI STIPULA**

quanto segue:

#### **Art. 1 - Edilizia residenziale convenzionata**

In esecuzione della convenzione urbanistica citata in premessa il Soggetto Attuatore, si impegna a realizzare un intervento di edilizia convenzionata residenziale per una quota volumetrica pari o maggiore a 4.714,70 mc, su area privata individuata catastalmente al foglio n. 4 mappale 837 parte, lotto A tavola di piano attuativo 1.8, nei termini e con i vincoli previsti nei successivi articoli.

## **Art. 2 - Requisiti Soggettivi Assegnatari**

Per un periodo di anni 20 a decorrere dall'abitabilità degli alloggi tutti gli acquirenti e/o assegnatari, in proprietà o in locazione, degli alloggi realizzanti in edilizia convenzionata devono avere i seguenti requisiti soggettivi, fermi restando quelli richiesti per gli interventi soggetti a contributo statale o regionale fissato dalle relative leggi di finanziamento:

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) non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, di uso o abitazione, di altra abitazione sul territorio nazionale. 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'assegnazione/acquisizione del nuovo alloggio.

c) non avere ottenuto l'assegnazione, o con patto di futura vendita, di altro alloggio in edilizia convenzionata, tale clausola trova applicazione anche

nel caso di alloggi insistenti su aree per le quali è stata ottenuta la trasformazione del regime d'uso del suolo da diritto di superficie a proprietà nei casi legislativamente previsti;

d) 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, 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 s'intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo che andrà ad insediarsi nel nuovo alloggio. 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 e/o assegnatari degli alloggi fossero fruitori di contributi agevolati, il limite di

reddito non deve superare quello determinato ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti.

E' vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o a ogni membro della sua famiglia con esso convivente.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere b), c), d) dovranno essere possedute 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.

Dalla stipula della presente convenzione e fino a mesi 6 dall'efficacia del titolo edilizio per l'edificazione degli alloggi, in edilizia convenzionata, il Soggetto Attuatore, fatti salvi i restanti requisiti suindicati, si impegna ad assegnare prioritariamente in prenotazione gli alloggi a: soggetti residenti o che svolgono abituale attività lavorativa in Burago di Molgora da almeno 2 anni dalla data di prenotazione dell'alloggio; che abbiano avuto residenza in Burago di Molgora; a coppie costituenti o che abbiano costituito nucleo familiare da non più di tre anni dalla data di prenotazione dell'alloggio. La documentazione comprovante

la prenotazione e il rispetto dei requisiti va depositata in comune entro 30 giorni dalla sottoscrizione della stessa. Il soggetto attuatore si impegna a pubblicizzare adeguatamente la possibilità di assegnazione degli alloggi convenzionati, specificando le priorità previste nei termini suindicati. A tal proposito fornisce al comune appositi manifesti da esporre nelle bacheche comunali e tutto il materiale necessario per una adeguata informazione al pubblico. Trascorso il termine di cui sopra, fatti salvi i requisiti di cui alle lettere a) b) c) d), l'assegnazione degli alloggi convenzionati viene ritenuta libera.

### **Art. 3 – Requisiti dimensionali degli alloggi**

L'operatore si impegna a realizzare gli alloggi residenziali in edilizia convenzionata con i seguenti requisiti:

caratteristiche tecniche prescritte dalla Legge 5.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;

alloggi aventi una superficie utile abitabile (Su) massima, non superiore a mq. 95 (novantacinque) per una quota uguale o maggiore all'80% degli alloggi realizzandi;

alloggi aventi una superficie utile abitabile (Su) massima, non superiore a mq. 120 (centoventi) per una quota uguale o minore al 20% degli alloggi realizzandi. Non vengono poste limitazioni percentuali alle superfici pertinenziali rispetto alla superficie residenziale degli alloggi, né in forma singola né in forma complessiva.

#### **Art. 4 - Prezzo di assegnazione**

Il prezzo di cessione degli alloggi, determinato ai sensi dell'articolo 18 del DPR 380/2001, come da piano finanziario approvato contestualmente all'approvazione del piano attuativo citato in premessa, è fissato in euro 1.900,00 al mq di superficie residenziale commerciale e in euro 1.000,00 al mq di superficie commerciale per le autorimesse. I valori unitari sopra espressi, risultano inferiori da quanto desumibile dal Quadro Tecnico Economico allegato. In fase di realizzazione non sono ammesse modifiche a quelle previste per le parti comuni, la cui esecuzione dovesse comportare ingiustificati oneri a carico degli acquirenti. Si possono apportare migliorie a specifica richiesta degli assegnatari a condizione che dette migliorie non comportino un aumento del prezzo di cessione superiore al 5%. Il direttore lavori dovrà rilasciare, agli assegnatari, prima della consegna delle singole unità immobiliari, apposita certificazione che attesti le migliorie effettivamente eseguite e relativo valore economico di incidenza al metro quadrato.

La superficie commerciale è determinata dalla somma delle seguenti superfici:

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

- superficie di balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, quali sottotetti, calcolati al 50%;
- superficie di cantine, lastrici solari, terrazzi, porticati, calcolata al 25%;
- superficie delle parti comuni androni, scale, porticati etc. calcolata forfettariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio calcolata con le determinazioni sopra espresse.

Il prezzo sopra determinato non comprende i seguenti oneri:

- eventuali spese aggiuntive per palificazioni o fondazioni speciali comprese le opere di impermeabilizzazione di riferimento;
- le spese di frazionamento delle aree, di accatastamento degli immobili realizzandi e di redazione tabelle millesimali;
- i contributi di allacciamento agli enti erogatori dei servizi;
- le spese notarili per la cessione degli immobili realizzati;
- le spese per assunzione mutui;
- IVA e Tasse, richieste dalla normativa vigente alla data della stipula degli atti.

Le parti convengono che la quota corrispondente all'85% del prezzo al metro quadro di superficie commerciale, potrà

essere aggiornata in rapporto alle variazioni dell'indice ISTAT dei costi di costruzione, per i mesi intercorrenti dal mese di stipula della presente convenzione al mese precedente l'inizio lavori. Contestualmente alla presentazione del permesso di costruire o denuncia di inizio attività per la realizzazione dell'intervento residenziale convenzionato, il soggetto attuatore deposita in comune un piano finanziario con la determinazione del costo di cessione ai sensi dell'articolo 18 del DPR 380/2001.

Il prezzo di assegnazione potrà essere altresì adeguato per effetto di varianti, debitamente approvate dal Comune, le quali incidano sul dimensionamento della superficie commerciale degli alloggi.

Il prezzo di assegnazione e i canoni di locazione, come determinati nella presente convenzione, sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza biennale, a partire dal rilascio del certificato di agibilità del singolo alloggio, 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.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno un'autorimessa con vincolo di pertinenzialità da inserire negli atti di trasferimento.

#### **Art. 5 - Cessione e/o locazione degli alloggi e relative**

## **pertinenze**

Gli atti di trasferimento degli alloggi e delle autorimesse devono essere depositati in copia al protocollo generale del comune entro 90 giorni dalla registrazione. Il soggetto attuatore si impegna ad inserire negli atti di cessione i vincoli previsti nella presente convenzione.

Gli alloggi e relative pertinenze cedute ai soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti, non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 anni dalla data di stipula dell'atto di acquisto.

Il soggetto attuatore ha la facoltà di locare gli alloggi di edilizia convenzionata a soggetti aventi gli stessi requisiti previsti per la cessione. In caso di locazione il canone annuo non potrà superare il 4,0% (quattroper cento), del prezzo di cessione come sopra determinato comprensivo delle rivalutazioni previste. Copia del contratto di locazione dovrà essere depositato in comune entro 60 giorni dalla sottoscrizione.

## **Art. 6 - Deroghe**

Gli alloggi e pertinenze una volta trasferiti dal soggetto attuatore ai soggetti aventi i requisiti previsti nella presente convenzione, potranno essere locati o venduti nei 5 anni dall'agibilità, per gravi e motivate ragioni soggettive che ne impediscono l'uso diretto, previa autorizzazione comunale, a

soggetti aventi i requisiti previsti dalla presente convenzione.

#### **Art. 7 – Contributo di costruzione**

Fatti salvi gli scomputi degli oneri previsti nella convenzione del piano attuativo citato in premessa, il contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o efficacia della denuncia di inizio attività è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 17 del DPR 380/2001.

#### **Art. 8 – Sanzioni**

Ferme restando le conseguenze sul piano amministrativo e penale, per le violazioni alla presente convenzione, nel caso di cessione degli alloggi a soggetti non aventi i requisiti soggettivi previsti, si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di costruzione non versato ai sensi dell'articolo 17 del DPR 380/2001.

#### **Art. 9 – Oneri e spese dell'atto**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.