

parko s.r.l.

soluzioni immobiliari - via Juvara 9 - Milano

comune di Burago di Molgora - MB

piano attuativo **Ambito 1**

studio tecnico di progettazione architettonica e urbanistica
architetto giancarlo martini
architetto luca martini

via madonnina, 14 agrate brianza
tel 0396771585 - fax 0392914302
info@martiniassociati.com

PARKO S.r.l.

progettisti

VARIANTE al P.A. **Ambito 1** del 25.06.2013

Schema di convenzione
Edilizia Convenzionata

data
6 maggio 2013

agg.
27 febbraio 2017

allegato n.

N

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"

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO CON DELIBERA DI

CONSIGLIO COMUNALE N° 14 DEL 25 GIUGNO 2013

CONVENZIONATO IN DATA 29 APRILE 2014 NOTAIO DOTT.

MARCO GILARDELLI

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 Parko

S.r.l. con sede in Milano Via Juvara n. 9 CF 10399260966, 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 845.

Premesso che:

Con delibera di consiglio comunale n. [●] del [●] è stato approvato in variante il Piano Attuativo denominato Ambito di Trasformazione 1, con l'obbligo di realizzazione di una quota pari o maggiore al 22,5% 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 in variante 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 9.852,26 (novemilaottococinquandadue virgola ventisei) mc, su area privata individuata al catasto terreni del comune di Burago di Molgora al foglio n. 4 (quattro) mappale 845 (ottocentoquarantacinque), 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 (venti) a decorrere dalla segnalazione certificata di agibilità degli alloggi tutti gli acquirenti e/o assegnatari, in

proprietà o in locazione, degli alloggi realizzandi in edilizia convenzionata devono avere i seguenti requisiti soggettivi, fermo 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 anche 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 (sei) 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 (due) 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 (trenta) 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 al 60% (sessanta per cento) degli alloggi realizzandi;
- alloggi aventi una superficie utile abitabile (Su) massima, non superiore a mq. 150 (centocinquanta) per una quota uguale o minore al 40% (quaranta per cento) 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 assegnazione 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 (millenovecento virgola zero zero) al mq di superficie residenziale commerciale e in euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) al mq di superficie commerciale per le autorimesse.

I valori unitari sopra espressi, risultano conformi da quanto desumibile dal Quadro Tecnico Economico allegato al Piano Attuativo. 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% (cinque per cento). 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% (ottantacinque per cento) 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 titolo equipollente 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 D.P.R. 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 dalla segnalazione certificata 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 o posto auto, assegnabili anche in edifici contermini, compresi nell'Ambito di Piano Attuativo, 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 (novanta) 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 (cinque) 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% (quattro per cento), del prezzo di cessione come sopra determinato comprensivo delle rivalutazioni previste. Copia del contratto di locazione dovrà essere depositato in comune entro 60 (sessanta) 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 (cinque) 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 di titolo equipollente è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 17 del D.P.R. 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 D.P.R. 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.

Art. 10 – Privacy - Antiriciclaggio

I Costituiti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge n. 196/03; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi precisando di

stipulare il presente atto esclusivamente nel proprio interesse e non nell'interesse di terze persone.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me notaio alle ore -----

Consta il presente di ----- fogli scritti da persone di mia fiducia e in parte da me notaio per ----- facciate e sin qui di questa

F.to Gherardi Fabrizio

F.to Paolo Besana

F.to Marco Gilardelli