

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA NELL'AMBITO "PII CASCINA GATTI" – VIA MARIE CURIE - MAPPALI 99 E 103 DEL FOGLIO 48

L'anno duemilaventidue il giorno _____ del mese di _____ in Sesto San Giovanni

TRA

Il Comune di Sesto San Giovanni nella persona di..... nato a il domiciliato per ogni effetto del presente atto, nel palazzo municipale, che agisce nella sua qualità di, ai sensi dell'art. 107, D.Lgs. 18 Agosto 2000 n.257 in esecuzione della determinazione dirigenziale in data P.G. n. che si allega in copia autentica al presente atto, (di seguito, per brevità, "COMUNE", da una parte

E

Il/la Sig. _____ nato a/il _____ e residente a _____ via _____ n. _____ cod. fiscale n. _____ rappresentante legale della ditta/cooperativa con sede in : _____ c.f. _____ p.i. _____ con sede legale in via _____ in seguito, per brevità, chiamato "OPERATORE" dall'altra

Premesso che:

- 1) il "COMUNE" di Sesto San Giovanni, per dare attuazione al Programma Integrato di Intervento realizzato ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e relativo all'ambito di piano Regolatore Z.S.P. "Cascina Gatti" ha sottoscritto la Convenzione principale Rep. n. 49774 Rac. n. 58 del 07/10/2009 e la successiva Convenzione modificativa Rep. n. 49836 Rac. n.62 del 22/12/2011 con la società UNIABITA SOC. COOP., con sede in Cinisello Balsamo, Piazza Soncino 1;
- 2) in seguito alle convenzioni di cui ai precedenti punti sono state cedute al "COMUNE" le seguenti aree:
 - mappale 99 del foglio 48 N.C.T., per cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto Segretario Comunale di Sesto San Giovanni stipulato in data 22 dicembre 2011 rep. n. 49836 rac. n. 62 registrato in data 27 dicembre 2011 ai nn. 148281/91518;
 - mappale 103 del foglio 48 N.C.T., per a cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto Segretario Generale di Sesto San Giovanni stipulato in data 27 novembre 2007 rep. n. 49731 registrato in data 24 dicembre 2007 al n. stipulato in data 27 novembre 2007 rep. n. 101599.1/2007;
- 3) il P.I.I. "Z.S.P.2 Cascina Gatti" stabiliva che l'area costituita dai mappali n. 99 e 103 del foglio 48, di circa 1.273 mq complessivi, fosse destinata, durante il periodo di durata del PII, interamente ad interventi di edilizia residenziale convenzionata per una superficie lorda pari a mq 4.520,24;
- 4) la convenzione modificativa del "PII Cascina Gatti", sottoscritta in data 22/12/2011 rep. 49836 racc. 62, all'art. 4, stabiliva, per la realizzazione degli edifici di edilizia privata, il termine di 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione originaria, scaduto in data 06/10/2019 e differito al 06/10/2022 con informativa di Giunta Comunale n. 6/2020 del 10/02/2020;
- 5) con delibera di C.C. n. 63 del 26/10/2021 di variazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2021-2023, allegata sotto la lettera "A" si è stabilito che per l'area in

esame, individuata nel piano delle Regole del PGT adottato come ambito "TI – tessuto indifferenziato" normato dall'art. 30 delle relative NTA, fosse mantenuto l'obbligo della realizzazione di edilizia convenzionata per un totale di mq.4.520,24 di slp anche oltre i termini di scadenza della convenzione urbanistica sopra specificata;

- 6) il Comune ha inserito l'area in parola nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari annualità 2022-2024, approvato con delibera CC. n. 23 del 30/03/2022 ;
- 7) le condizioni per la costruzione dell'edilizia convenzionata, ai sensi degli artt.17, comma 1 e 18 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 sono definiti nella presente convenzione il cui schema, in assenza dello schema regionale-tipo di cui all'art. 18 c. 1 del D.P.R. 380/2001, è stato approvato con deliberazione C.C. n. 31 del 21/04/2022, allegata sotto la lettera "B" ed integrato con det. dir. n. 419 del 05/04/2023;
- 8) Contestualmente alla vendita del bene occorre sottoscrivere la presente convenzione che costituisce allegato indispensabile al contratto di compravendita;
- 9) le aree di proprietà del "COMUNE" sono indicate in colore rosso nell'estratto catastale in scala 1:1.000 che si allega al presente atto sotto la lettera "C" e risultano censite nel Catasto Terreni del "COMUNE" Sesto San Giovanni in forza del frazionamento approvato dall'Ufficio del Territorio in data 15/04/2010 protocollo n. MI0272106 come segue: foglio 48 mappale 99 e 103.

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 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1 L'"OPERATORE" si impegna a realizzare, nell'area di cui al punto 2 delle premesse e come meglio graficamente indicato nella planimetria in scala 1:1.000 allegata al presente atto sotto la lettera "C", in seguito al rilascio del relativo permesso di costruire, o altro idoneo titolo abilitativo, interventi edilizi fino a complessivi mq. 4.520,24 di superficie lorda di edilizia convenzionata con le caratteristiche specificate ai seguenti punti.

1.2 Nei piani terra e nei piani interrati, oltre le cantine ed i locali tecnici, potranno essere realizzati box-auto e posti macchina secondo le quantità consentite dalla normativa vigente, tenuto conto della situazione strutturale degli edifici e della dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza.

1.3 Gli alloggi previsti dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia edilizia e possedere le caratteristiche costruttive e tipologiche specificate nella relazione descrittiva delle opere e degli altri interventi di edilizia residenziale convenzionata "Prescrizioni tecniche dell'intervento" approvata con determinazione dirigenziale n. 878 del 11/07/2022 ed integrata con determinazione dirigenziale n. 419 del 05/04/2023 da sottoscrivere in sede di gara allegata al presente atto sotto la lettera "D" e dovranno essere assegnati nel rispetto delle disposizioni previste nella presente convenzione e della normativa vigente in materia.

1.4 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.

ARTICOLO 2 – ESECUZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

2.1 Si dà atto che l'"OPERATORE" presenterà al "COMUNE" il progetto edilizio concernente gli interventi di propria competenza, conforme alle vigenti norme ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio.

2.2 L'"OPERATORE" si impegna ad iniziare i lavori entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire – o altro idoneo titolo abilitativo – e ad ultimarli entro tre anni dalla data di inizio, salvo proroghe ai sensi dell'art. 15, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

2.3 Il "COMUNE" potrà in qualsiasi momento far eseguire ispezioni o visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dell'intervento edilizio alle previsioni progettuali abilitate, o a quelle di eventuali varianti debitamente autorizzate dal "COMUNE" stesso, e di verificarne la corrispondenza delle caratteristiche costruttive e tipologiche indicate nella Relazione allegata al presente atto con quelle effettivamente realizzate.

2.4 Al medesimo fine di cui al comma che precede, il "COMUNE" si riserva la facoltà di nominare un collaudatore in corso d'opera e finale sostenendone i relativi oneri.

ARTICOLO 3 – EDILIZIA ABITATIVA

3.1 L'"OPERATORE", per sé e suoi aventi causa, si obbliga nei confronti del "COMUNE", per **venti anni** a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, ad alienare o a concedere in locazione anche con patto di futura vendita le unità abitative da realizzare nell'ambito delle rispettive unità di intervento, come precisate al precedente art.1 al prezzo di cessione o al canone di locazione determinati con le modalità indicate nei successivi articoli.

3.2 Qualora l'"OPERATORE" usufruisca di contributi pubblici per la realizzazione dell'intervento edilizio di competenza disciplinato con il presente atto, le relative unità abitative realizzande dovranno essere cedute o locate, eventualmente anche con patto di futura vendita, ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle specifiche norme di finanziamento.

ARTICOLO 4 - REQUISITI SOGGETTIVI

Gli alloggi, i box 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:

4.1 Avere la **cittadinanza** di uno Stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, in condizione di stranieri titolari di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n.3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo) o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n.286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero).

4.2 Avere la **residenza, o in alternativa, svolgere abituale attività** lavorativa in uno dei Comuni appartenenti alla Lombardia da almeno due anni antecedenti la data della delibera di assegnazione del Consiglio di Amministrazione o del preliminare di compravendita, riservando ai **residenti del "COMUNE" di Sesto San Giovanni** o che svolgono attività lavorativa nel Comune di Sesto San Giovanni da almeno due anni antecedenti la data precedentemente indicata, una **percentuale minima del 20 %** del totale degli assegnatari/acquirenti dell'intervento oggetto della presente Convenzione.

L'"OPERATORE" sarà sollevato dall'obbligo di riservare la percentuale minima del 20 % su indicata a condizione che :

- a) abbia effettuato comunicazione all'Agenzia Casa del Comune per inserire sul sito internet istituzionale l'avviso di disponibilità di alloggi;
- b) abbia affisso in Sesto San Giovanni un numero di manifesti non inferiore a nr. 300 per almeno 20 giorni continuativi, di dimensioni corrispondenti a quelli per le comunicazioni istituzionali. L'avviso deve indicare la possibilità per gli aspiranti

acquirenti/assegnatari/conduuttori di acquisire le opportune informazioni presso l'"OPERATORE".

c) siano decorsi almeno **6 mesi** dalla data di affissione e di comunicazione degli adempimenti di cui ai precedenti paragrafi a) e b).

4.3 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 al punto 4.2; 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;**

4.4 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.

In caso di titolarità di possesso, di usufrutto, di uso o di abitazione da parte dell'aspirante assegnatario (o del coniuge non legalmente separato e/o del convivente) di alloggio idoneo ai bisogni del proprio nucleo familiare, come individuati al precedente punto, al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della deliberazione di assegnazione del Consiglio di Amministrazione o del preliminare di compravendita, **l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto (o altro idoneo documento per altri diritti reali su immobili)** e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di avvenuta vendita (o corrispondente idoneo documento per altri diritti reali su immobili) all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito.

4.5 Fruire di un **reddito annuo ISEE complessivo per il nucleo familiare** non superiore a **€. 43.320,00**. Ai fini del calcolo del reddito del nucleo familiare si farà riferimento all'indice ISEE di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 2013, n. 159 «Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della Situazione Economica equivalente (ISEE)»

4.6 Per gli alloggi che non vengono assegnati dopo la procedura di cui alle lettere a) e b) del punto 4.3, decorsi ulteriori 6 mesi, sarà possibile elevare il reddito ISEE del nucleo familiare sino ad un massimo di 64.980,00 euro, da rivalutarsi dal primo gennaio di ogni anno sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi generali al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati.

4.7 E' vietata l'assegnazione/cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente.

4.8 Nel caso in cui gli assegnatari/acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui punto 4.2 sarà verificato qualora sussista anche 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 4.3 e 4.4 dovranno essere posseduti dalle singole persone.

4.9 L'assegnazione/cessione in proprietà degli alloggi è effettuata esclusivamente in qualità di prima casa.

4.10 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.

4.11 L' "OPERATORE" si impegna a fornire al "COMUNE", nel momento in cui verranno da esso concretamente assegnati/ceduti i singoli alloggi, box, posti auto coperti, e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti il possesso da parte degli assegnatari/acquirenti dei requisiti sopra elencati, 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. 9.

ARTICOLO 5 – PREZZO DI PRIMA CESSIONE

5.1 Gli alloggi da realizzare dovranno essere ceduti al prezzo base rispettivamente dell'alloggio e relative pertinenze, indicato nel piano finanziario presentato in sede di gara che qui si allega sotto la lettera "E"

5.2 I prezzi unitari delle superfici commerciali per gli alloggi e pertinenze, i box e posti auto, risultanti dal Piano sopra indicato sono da ritenersi quali valori medi.

Ai fini della presente convenzione, la superficie commerciale è definita come somma delle seguenti superfici:

- a) la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso;
- b) 50% della superficie di balconi e terrazze;
- c) 25% della superficie della cantina ed altri spazi accessori;
- d) 5% della superficie di eventuali giardini privati;
- e) la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione del 4% del totale dei precedenti punti a, b, c.

Il valore della superficie commerciale determinerà anche il prezzo dei box in convenzione in quanto il box singolo pertinenziale sarà ceduto al valore massimo pari a 10 mq di superficie commerciale, il box grande sarà valutato in proporzione al box pertinenziale standard e in caso di presenza di box doppio lo stesso non potrà superare il costo pari a 20 mq di superficie commerciale.

5.3 Per i singoli alloggi i prezzi unitari (€/mq. Commerciale) potranno variare in misura non superiore al 10% 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.

5.4 A tal fine, alla presentazione dei progetti di cui al precedente art. 2.1, al piano finanziario sarà allegata una tabella dimostrativa contenente, per ogni alloggio, i seguenti dati:

- a) la superficie lorda dell'alloggio;
- b) superficie reale di logge e balconi e sua incidenza percentuale;
- c) la superficie reale della cantina ed altri spazi accessori e sua incidenza percentuale;
- d) la superficie reale di eventuali giardini privati e sua incidenza percentuale;
- e) il calcolo della superficie commerciale comprensiva anche della maggiorazione del del 4% per la comproprietà delle parti comuni;
- f) il prezzo per metro quadrato commerciale;
- g) il prezzo di prima cessione dell'alloggio;

5.5 I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati al successivo art.7 dovranno essere esplicitamente indicati nel cartello esposto in loco, con il quale, a termini di legge, sono resi pubblici i dati inerenti al titolo abilitativo dell'intervento edilizio, al progettista, al direttore dei lavori ecc. Inoltre, dovrà essere sempre disponibile nel cantiere copia del presente atto, ivi compreso il piano finanziario e le descrizioni delle opere allegati. E' fatto obbligo agli operatori di rilasciare copia dei predetti documenti ai soggetti acquirenti degli alloggi.

5.6 Il prezzo indicato al primo comma del presente articolo potrà essere aggiornato per effetto della revisione prezzi, applicata alla incidenza del solo costo di costruzione risultante nel citato piano finanziario, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" per il periodo intercorrente fra la data di riferimento dello stesso quale indicata nel piano finanziario e la data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times (i_f + l_i) / l_i$$

dove

Q_f = Valore finale della quota revisionata;

Q_i = Valore iniziale della quota revisionabile;

i_f = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori;

li = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di redazione del piano finanziario

Nel prezzo di cessione convenzionato sono escluse le spese aggiuntive per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, per eventuali opere speciali di fondazione, per l'assunzione dei mutui, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili.

5.7 Il prezzo di cessione potrà essere altresì adeguato per effetto di varianti, debitamente approvate ed autorizzate dal Comune, le quali incidano sul dimensionamento della superficie degli alloggi come indicata nel piano finanziario.

5.8 Al momento della ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune un piano finanziario finale, con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, in rapporto alla effettiva superficie commerciale realizzata, riservandosi il "COMUNE" di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

5.9 Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto-auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento e/o locazione separatamente dall'alloggio stesso (salvo diverse prescrizioni disposte dalla intervenuta normativa in proposito).

ARTICOLO 6 – AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE

6.1 Il prezzo base, determinato ai sensi del precedente articolo 5, è suscettibile di variazioni, con frequenza annuale in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la stessa formula di cui al punto 5.6.

6.2 Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di assegnazione e nei successivi atti di trasferimento e dovrà essere specificatamente sottoscritta dall'acquirente.

6.3 Ogni contratto di cessione, relativo a ciascuno degli alloggi indicati nel piano finanziario, deve contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la presente convenzione.

6.4 Copia di ogni atto di cessione del singolo alloggio dovrà essere trasmessa via pec al Comune di Sesto San Giovanni – Agenzia Casa entro 30 giorni dalla richiesta di registrazione dell'atto sottoscritto, corredata della registrazione dell'atto nei registri immobiliari o della relativa richiesta di registrazione.

6.5 Le modalità ed i tempi di pagamento dei prezzi di vendita saranno concordati fra "OPERATORE" e acquirente/assegnatario.

Qualora l'alloggio risulti ancora in costruzione, l'"OPERATORE" dovrà rilasciare a favore dell'acquirente/assegnatario una polizza fideiussoria, ai sensi dell'art. 2 del D.lgs 122/2005 a garanzia degli acconti percepiti a titolo di caparra, che garantisca l'acquirente sulla puntualità della consegna dell'immobile al rogito notarile fissato con la stipula del contratto preliminare di compravendita.

ARTICOLO 7 – CANONE DI LOCAZIONE

7.1 In caso di locazione degli alloggi, il canone annuo non può essere superiore al **5%** del prezzo determinato per ogni alloggio ai sensi dei precedenti articoli 5 e 6.

7.2 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 agli operatori 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 comma.

7.3 Ogni contratto di locazione, relativo a ciascuno degli alloggi indicati nel piano finanziario allegato sotto la lettera "E", deve contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la presente convenzione.

7.4 Il canone è soggetto a rivalutazione annuale nei termini di legge.

ARTICOLO 8 – PATTO DI FUTURA VENDITA

8.1 E' riconosciuta agli Operatori la facoltà di inserire in tutti e/o in parte dei contratti di locazione degli alloggi realizzati ai sensi della presente convenzione apposita clausola di futura vendita dell'immobile.

8.2 La locazione con patto di futura vendita di cui al presente articolo dovrà essere stipulata alle seguenti condizioni:

a) il contratto di locazione avrà durata minima di anni 8 (otto) e l'unità immobiliare dovrà necessariamente essere destinata a prima casa; decorso il termine di anni 8 (otto) dalla stipulazione del contratto di locazione, il conduttore potrà esercitare la facoltà di acquisto dell'unità immobiliare; ove non dovesse esercitare tale facoltà e qualora residui ancora un periodo di durata del contratto di locazione, proseguirà il rapporto di locazione secondo le previsioni di cui alla presente convenzione fino alla data naturale di scadenza del contratto di locazione;

b) il canone di locazione annuo dovrà essere contenuto nel limite del 5% (cinque per cento) del prezzo fissato per ogni alloggio e box;

c) il canone annuo s'intende comprensivo di canone di locazione e acconto in conto prezzo;

d) Il canone annuo è soggetto a rivalutazione annuale in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT delle famiglie di operai ed impiegati nei termini di legge;

e) il prezzo di cessione finale degli alloggi dovrà essere pari al prezzo di cessione determinato per ogni singolo alloggio ai sensi dei precedenti articoli 5 e 6, avendo come base di riferimento il piano finanziario finale con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative presentato dall'"OPERATORE" ai sensi del precedente articolo 5.8 maggiorato in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale dalla data di riferimento del predetto piano finanziario finale fino al momento dell'effettivo acquisto in proprietà secondo la formula di cui al precedente art 5.6. Tale importo verrà decurtato delle somme versate a titolo di caparra confirmatoria nonché di quelle versate in acconto prezzo;

8.3 Ogni contratto di locazione con patto di futura vendita degli alloggi realizzati sulla base della presente convenzione, così come ogni atto di cessione intervenuto alla scadenza del pattuito periodo di locazione, dovrà contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la convenzione medesima.

8.4 Alla scadenza del pattuito periodo di locazione gli intervenuti atti di cessione dei singoli alloggi dovranno essere trasmessi al Comune, Agenzia Casa, via pec entro 30 giorni dalla sottoscrizione, completa dei dati di registrazione o di richiesta di registrazione.

ARTICOLO 9 – SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

9.1 Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.18 del D.P.R. 6.6.2001 n.380 ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione stabiliti con il presente atto è nulla per la parte eccedente e comporta l'applicazione di una penale da corrispondere al "COMUNE" pari, rispettivamente, alla differenza di prezzo nel caso di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai prezzi di cessione e al doppio del canone, per ogni anno di inadempimento, nei casi di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai canoni di locazione.

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

9.3 Nel caso in cui ogni "OPERATORE" o il suo avente causa venga meno all'obbligo di trasmettere copia dell'atto di trasferimento della proprietà di ogni singolo alloggio oggetto di convenzionamento, il "COMUNE", valutata la causa impeditiva e il tempo trascorso dalla mancata comunicazione, si riserva la facoltà di chiedere una somma commisurata all'aggravio dell'attività sostenuta.

ARTICOLO 10 – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

10.1 Il contributo per il rilascio del permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo relativo all'intervento residenziale previsto dal presente atto è esente dalla corresponsione del pagamento del contributo sul costo di costruzione secondo quanto stabilito dall'art. 17 del DPR 380/2001.

10.2 L'"OPERATORE" dovrà versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

ARTICOLO 11 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

11.1 L'"OPERATORE" si obbliga a trasferire ai suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo tutti gli obblighi derivanti dal presente atto.

ARTICOLO 12 – DOCUMENTAZIONE

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

12.2 In ogni rogito dovrà essere dato atto che all'acquirente/assegnatario è stata precedentemente consegnata copia del Conto Consuntivo approvato dal "COMUNE", del "Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti" dell'immobile nonché e copia della polizza postuma decennale ai sensi della normativa vigente.

12.3 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.

12.4 L' "OPERATORE" si impegna infine a consegnare copia del "Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti" dell'immobile 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 13 – PUBBLICITA' IMMOBILIARE

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

ARTICOLO 14 – SPESE IMPOSTE E TASSE

14.1 Tutte le spese per l'istruttoria, i diritti di segreteria per la stipulazione dell'atto in forma pubblica-amministrativa, le imposte e spese di registrazione e di trascrizione e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dell'"OPERATORE".

ARTICOLO 15 – TRATTAMENTO FISCALE

12.1 Le Parti chiedono l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto
L'OPERATORE

IL COMUNE

Sesto san Giovanni, lì _____

Allegati:

Allegato A delibera di C.C. n. 63 del 26/10/2021;

Allegato B delibera di C.C. n. 31 del 21/04/2022 ;

Allegato C estratto catastale 1:1.000;

Allegato D Prescrizioni tecniche dell'intervento

Allegato E piano economico e finanziario preventivo