



# COMUNE DI ROSATE

Città Metropolitana di Milano

Via Vittorio Veneto, 2 – 20088 Rosate (MI) – Tel. 02.90830.1 – Fax 02.908.48046

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 2 del 21/03/2018

**Oggetto: MODIFICA REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER ATTUAZIONE INTERVENTI ERP**

L'anno 21/03/2018, addì ventuno del mese di Marzo alle ore 21:00 , nella SEDE COMUNALE , previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza de Il Sindaco Del Ben Daniele il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Comunale Dott.ssa Maria Baselice.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Presidente	DEL BEN DANIELE	X	
<u>2</u>	Consigliere	VENGHI CLAUDIO	X	
<u>3</u>	Consigliere	PANARA YURI	X	
<u>4</u>	Consigliere	ORENI MONICA	X	
<u>5</u>	Consigliere	NIDASIO SILVIA	X	
<u>6</u>	Consigliere	CONTI GIOVANNI	X	
<u>7</u>	Consigliere	TONOLI MARIO	X	
<u>8</u>	Consigliere Capogruppo	MARELLI CHIARA	X	
<u>9</u>	Consigliere	GUANI CRISTINA	X	
<u>10</u>	Consigliere di Minoranza - Capogruppo	BIELLI ORIETTA	X	
<u>11</u>	Consigliere Minoranza	CASERINI CARLO	X	
<u>12</u>	Consigliere di Minoranza	MACALLI CRISTIAN	X	
<u>13</u>	Consigliere di Minoranza	CICERI ELEONORA	X	

PRESENTI: 13 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

**OGGETTO: MODIFICA REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER ATTUAZIONE INTERVENTI ERP**

Il punto n. 2 all'Ordine del giorno deve essere presentato dal Vice Sindaco Avv. Claudio Venghi. Non essendo presente in aula il Vice Sindaco, il punto n. 2 viene posticipato e si procede alla discussione del punto n. 3 all'Ordine del giorno.

Il Sindaco Presidente introduce l'argomento, ringrazia le Commissioni e passa la parola all'Assessore Giovanni Conti.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Vista la seguente relazione-proposta:*

*Visto che il Comune di Rosate ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 27 novembre 2012 un regolamento per l'assegnazione di aree per interventi di edilizia residenziale pubblica;*

*Considerato che sempre al fine dell'assegnazione delle aree nel medesimo atto è stato approvato uno specifico schema di convenzione per assegnazione di lotti di edilizia residenziale pubblica;*

*Visto che al fine di uniformare e semplificare le procedure il "Regolamento per l'individuazione del possibile concessionario in diritto di superficie di lotti per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (erp)" e la "bozza di convenzione tipo" dovevano essere integrati per specifico intervento con le caratteristiche dello stesso;*

*Considerato che l'Amministrazione Comunale intende apportare alcune modifiche agli atti suddetti in particolare al fine di ridefinire i criteri di attribuzione dei punteggi e la composizione della commissione oltre al altre modifiche;*

*Visti il nuovo regolamento per l'individuazione del possibile concessionario in diritto di superficie di lotti per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (erp) costituito da 18 articoli e la nuova bozza di convenzione tipo costituita da n. 34 articoli predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale, qui allegati quale parte integrante e sostanziale del presente atto e sottoposti all'esame della Commissione Urbanistica nelle sedute dell'1 e del 15 febbraio 2018;*

Che l'approvazione dei presenti documenti garantirà la corretta applicazione delle norme e procedure di evidenza pubblica, garantendo, a tutela dell'ente, la miglior condizione di assegnazione delle aree di cui si bandirà la concessione;

Preso atto dei pareri espressi dai Responsabili dei Settori ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Visto il d.lgs. n. 267/2000;

Nel corso della discussione entra il Vice Sindaco Avv. Claudio Venghi, pertanto i presenti sono 13

Dopo ampia discussione con l'intervento dei Consiglieri Sigg. Carlo Caserini, Cristian Macalli, e risposte da parte del Sindaco-Presidente e Assessore Giovanni Conti, come da registrazione audio conservata agli atti;

Presenti e votanti n. 13 Consiglieri comunali;

Con voti espressi in forma palese:

Favorevoli nr. 9

Contrari nr. 4 (Orietta Bielli, Carlo Caserini, Cristian Macalli, Eleonora Ciceri)

Astenuti nr. 0

## **DELIBERA**

- 1) Di approvare come modificato il "Regolamento per l'individuazione del possibile concessionario in diritto di superficie di lotti per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP)", allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale,

costituito da n. 18 articoli ed il relativo schema di convenzione adeguato a quanto previsto dal regolamento stesso.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Del Ben Daniele

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Maria Baselice

(atto sottoscritto digitalmente)



# COMUNE DI ROSATE

Città Metropolitana di Milano

Via Vittorio Veneto, 2 – 20088 Rosate (MI) – Tel. 02.90830.1 – Fax 02.908.48046

Settore Tecnico - Manutentivo - Gestione Patrimonio  
Settore Tecnico - Manutentivo - Gestione Patrimonio

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 12 DEL 14/03/2018

**OGGETTO:      MODIFICA REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER ATTUAZIONE  
INTERVENTI ERP**

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Note:

14/03/2018

Il Responsabile  
Codazzi Pietro / ArubaPEC S.p.A.  
(parere sottoscritto digitalmente)



# COMUNE DI ROSATE

Città Metropolitana di Milano

Via Vittorio Veneto, 2 – 20088 Rosate (MI) – Tel. 02.90830.1 – Fax 02.908.48046

Settore Tecnico - Manutentivo - Gestione Patrimonio  
Settore Tecnico - Manutentivo - Gestione Patrimonio

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 12 DEL 14/03/2018

**OGGETTO:      MODIFICA REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER ATTUAZIONE  
INTERVENTI ERP**

## **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA**

ANNO	DEBITORE / CREDITORE	COD BILANCIO	CAPITOLO	NUMERO	IMPORTO

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Motivazione:

16/03/2018

Il Responsabile  
DONINOTTI LORENA MARIA /  
ArubaPEC S.p.A.  
(parere sottoscritto digitalmente)



**COMUNE DI ROSATE**

**ASSESSORATO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

**REGOLAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DI POSSIBILI  
CONCESSIONARI IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI LOTTI PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA (ERP).**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N.      DEL

# INDICE

**Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

**Art. 2- OBIETTIVI**

**Art. 3 - TIPOLOGIE DEGLI ALLOGGI**

**Art. 4 - SOGGETTI AMMESSI AI BANDI**

**Art. 5 - DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

**Art. 6 – PUBBLICAZIONE**

**Art. 7 - CONTENUTI DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO**

**Art. 8 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

**Art. 9 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE**

**Art. 10 - LAVORI DELLA COMMISSIONE**

**Art. 11 - MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**

**Art. 12 - ASSEGNAZIONE**

**Art 13 – ALLEGATI**

**Art. 14 - ASSEGNAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ERP**

**Art. 15 - SOGGETTI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE  
TEMPORANEA**

**Art. 16 - MODALITA' DI LOCAZIONE O COMODATO DI ALLOGGI**

**Art. 17 - CORRISPETTIVO PER ASSEGNAZIONE INTERVENTI**

**Art. 18 – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

## **Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di assegnazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica da concedere in diritto di superficie, nonché le modalità di assegnazione degli alloggi realizzati dai soggetti attuatori degli interventi.

## **Art. 2- OBIETTIVI**

Con riferimento alle più generali politiche di soddisfacimento del “bisogno casa” l’attuazione dell’intervento consente di soddisfare il fabbisogno abitativo locale riferito in particolar modo alle fasce più deboli che abbiano comunque le caratteristiche per l’assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata.

Inoltre l’offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica nella forma prevista dal presente regolamento rappresenta, una possibilità per intercettare anche la dimensione del disagio abitativo legata alle capacità di reddito.

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti macchina che il concessionario realizzerà sull’area concessa in diritto di superficie potranno essere ceduti in proprietà 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 ed accoglienza;

b) avere la residenza anagrafica a Rosate da almeno 3 anni alla data di pubblicazione del bando, oppure essere nativi di Rosate, oppure figlio di genitori residenti in Rosate alla data della nascita, oppure essere stati residenti in Rosate per un periodo non inferiore a 3 anni oppure essere lavoratori dipendenti da almeno 3 anni di ditte/società/enti ecc. aventi sede legale o operativa in Rosate. Qualora mediante avviso pubblico non venga individuato un numero di assegnatari sufficiente a coprire la disponibilità degli alloggi da realizzare, i medesimi requisiti sono estesi anche per gli assegnatari residenti nei comuni confinanti e dell’ex Bacino n.31c (Comuni di: Abbiategrasso, Albairate, Besate, Bubbiano, Calvignasco, Cassinetta di Lugagnano, Gaggiano, Gudo Visconti, Morimondo, Motta Visconti, Noviglio, Ozzero, Vermezzo, Vernate, Zelo Surrigone);

c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare: 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, pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l’alloggio composto da quattro o più vani. Tale requisito deve sussistere sia alla data di approvazione della convenzione sia alla data di stipula del rogito notarile di cessione/assegnazione. 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; nel caso in cui per l’acquisto del precedente alloggio l’assegnatario/acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati;



d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita o di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concesse dello Stato o di altro Ente pubblico;

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare non superiore a quello massimo determinabile ai sensi degli della delibera di Giunta Regione Lombardia 28 giugno 1999 N° VI/43922 e successivi decreti applicativi.

Oltre ai nuclei familiari anagrafici comunque conviventi, possono acquisire gli alloggi, per un massimo di n.2 per categoria, anche le categorie di persone di seguito elencate sempreché gli interessati dichiarino di voler costituire un proprio nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a-b-c-d-e: persone singole, purché maggiorenni e nubendi.

E' vietata l'assegnazione 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.

Le richieste plurime di assegnazione presentate dalla stessa persona, o membri del nucleo familiare, verranno considerate nulle.

Nel caso in cui gli assegnatari siano nubendi 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 i requisiti di cui alle lettere c), d), e) dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Il Concessionario si impegna a fornire al Comune nel momento in cui verranno ceduti i singoli alloggi, e comunque prima della consegna degli alloggi stessi, i documenti comprovanti che le persone acquirenti hanno i requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte del Concessionario comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

Al fine di cui sopra si intende per cessione anche il verbale di assegnazione.

E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzandi e/o realizzati di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro mesi 6 (sei) dalla data di consegna dell'alloggio stesso o dalla data del rogito notarile di acquisto per gli alloggi già realizzati, a pena della risoluzione dei relativi atti di assegnazione/acquisto promossa dal comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

### **Art. 3 - TIPOLOGIE DEGLI ALLOGGI**

Gli alloggi destinati alla cessione in diritto di superficie dovranno avere i requisiti previsti dalla normativa nazionale e regionale dell'edilizia residenziale pubblica e tipologie edilizie con superficie utile e convenzionale rispondente allo standard abitativo regionale, prevedendo tagli di alloggi differenziati per soddisfare le diverse esigenze abitative con tre dimensioni massime:

- fino a 40 mq.
- da mq.41 a mq.65
- da mq. 66 a mq.95.

Le percentuali verranno stabilite in sede di approvazione del bando da parte della Giunta Comunale.

Gli eventuali alloggi destinati alla locazione a canone agevolato dovranno avere i requisiti previsti dalla normativa nazionale e regionale dell'edilizia residenziale pubblica e tipologie edilizie con superficie utile e convenzionale rispondente allo standard abitativo regionale e comunque fino a un massimo di mq.95.

#### **Art. 4 - SOGGETTI AMMESSI AI BANDI**

Sono ammessi a partecipare: gli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, le società cooperative edilizie e loro consorzi e le imprese edili e loro consorzi.

#### **Art. 5 - DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

Le istanze di partecipazione al bando dovranno pervenire, con consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Rosate Via Vittorio Veneto n.2, o a mezzo raccomandata a.r. o a mezzo agenzia di recapito autorizzata, a pena di esclusione, entro il termine fissato dal bando.

Il termine è perentorio e pertanto non verranno prese in esame domande pervenute all'Ufficio Protocollo del Comune oltre tale scadenza, nemmeno se aventi natura di istanza sostitutiva o integrativa, pertanto il recapito del plico entro il termine rimane ad esclusiva responsabilità del soggetto che intende partecipare al bando.

Non si terrà conto di domande pervenute prima della data di pubblicazione all'Albo Pretorio del presente bando.

Il plico "A" sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante il nominativo del mittente dovrà riportare ben visibile l'indicazione "DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DI INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA .....".

Il plico "A", al suo interno, oltre alla documentazione obbligatoria, a pena di esclusione, di cui all'Art. 7 dovrà contenere un'altra busta, plico "B", sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante il nominativo del mittente e riportante ben visibile l'indicazione "DOCUMENTAZIONE PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI".

Il plico "B" dovrà contenere l'ulteriore documentazione necessaria per l'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 8.

Il recapito del plico "A" a mano o a mezzo posta rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Costituiscono motivo di esclusione le istanze avanzate da operatori:

- con i quali l'Amministrazione Comunale abbia in corso contenziosi relativi a partecipazione a gare di evidenza pubblica;
- non redatte secondo le modalità contenute nel successivo art. 7 dando espressamente atto che è obbligatorio l'utilizzo del modello all. 1 al presente bando.

#### **Art. 6 – PUBBLICAZIONE**

Il bando di assegnazione deve essere reso noto mediante:

- pubblicazione all'Albo pretorio del Comune di Rosate sino alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande di assegnazione;
- sito internet del Comune di Rosate;

- affissioni manifesti in loco in almeno 10 luoghi diversi del territorio.

## **Art. 7 - CONTENUTI DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO**

Il plico "A" avente le caratteristiche indicate al precedente art. 5 deve contenere obbligatoriamente al suo interno la seguente documentazione:

- Richiesta di assegnazione consistente nella compilazione in ogni sua parte del modello allegato al bando (al fine di agevolare la comparazione delle candidature è fatto obbligo, a pena di esclusione, di utilizzare il modello allegato al presente regolamento completandolo in ogni sua parte) e gli allegati, se dovuti;  
L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare controlli a campione al fine di verificare la veridicità di quanto dichiarato;
- L'operatore dichiarato assegnatario dovrà presentare al Comune di Rosate entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la documentazione comprovante tutto ciò che è stato oggetto di autocertificazione;
- Copia dell'atto costitutivo e dello statuto (se previsto dall'ordinamento normativo);
- Copia dell'estratto del libro dei soci da cui risulti il numero e l'elenco dei soci iscritti alla cooperativa (*solo per Cooperative*) che chiedono l'assegnazione di cui al bando.
- Elenco composto da un numero di possibili assegnatari pari al numero degli alloggi previsti dal bando (soci per le cooperative).
- Dichiarazione resa ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000 di impegno ad assegnare il 100% degli alloggi realizzati ai soggetti in possesso dei requisiti richiesti.
- Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese;
- Numero di partita I.V.A.

## **Art. 8 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

**Attribuzione dei punteggi per ogni singolo operatore in base alla documentazione contenuta nei plichi "A" e "B".**

La Commissione giudicatrice procederà all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo operatore richiedente secondo gli indicatori riportati nella seguente tabella:

<b>1)</b> Enti pubblici istituzionali <i>(il punteggio verrà attribuito solo nel caso in cui l'Ente dichiari espressamente che gli alloggi realizzati saranno destinati esclusivamente alla locazione)</i>	<b>Punti 6</b>
<b>2)</b> Cooperative edilizie	<b>Punti 3</b>
<b>3)</b> Imprese edili e loro consorzi	<b>Punti 3</b>
<b>4)</b> Cooperativa o Impresa con autocertificazione in cui dichiara di aver rispettato fedelmente i requisiti di assegnazione degli alloggi relativi a lavori effettuati precedentemente sul territorio della Regione Lombardia	<b>Punti 3</b>
<b>5)</b> Cooperativa o Impresa certificata ICMQ UNI EN ISO 9001:2015 (ulteriori e cumulabili con i punti 2 e 3 di cui sopra)	<b>Punti 2</b>

- |    |   |                       |
|----|---|-----------------------|
| 6) | Iscrizione all'Albo nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione e dei loro consorzi oppure impresa in possesso dei requisiti previsti per la partecipazione alle gare di appalto per la realizzazione di lavori pubblici per categoria di lavori ed importo adeguato all'intervento (OG1 non inferiore classifica IV con possibilità di avvalimento) | Punti <b>2</b>        |
| 7) | Proposta di utilizzo di materiali ecocompatibili, argomentate con esauriente relazione illustrativa   | fino a Punti <b>2</b> |
| 8) | Proposte di utilizzo di fonti di energia alternativa (impianti di cogenerazione, pannelli solari, pannelli fotovoltaici, ecc.) argomentate con esauriente relazione illustrativa e comunque superiori a quanto già obbligatorio per normativa   | fino a Punti <b>2</b> |
| 9) | Previsione di locazione di alloggi a canone agevolato, rispetto a quanto previsto dal successivo art. 16 comma 2, per una superficie complessiva minima del 30% del totale dell'intervento  | fino a Punti <b>2</b> |

#### **Art. 9 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE**

1. Le domande pervenute sono esaminate da una Commissione tecnica costituita da cinque componenti e formata come segue:
  - a) Responsabile del Settore Territorio Ambiente Lavori Pubblici: Presidente;
  - b) Responsabile del Settore Sociale, anche con funzioni di verbalizzante;
  - c) altro Responsabile di Posizione Organizzativa del comune di Rosate;
  - d) Nr. 2 soggetti esperti in materia, scelti tra professionisti individuati mediante avviso pubblico.

Al fine di garantire il corretto e rapido svolgimento delle funzioni della Commissione in caso di assenza di uno dei componenti di cui alle lettere a), b) o c) lo stesso potrà essere sostituito dal Segretario Comunale.

2. La Commissione è nominata con delibera di Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Servizio.

#### **Art. 10 - LAVORI DELLA COMMISSIONE**

La commissione, in quanto collegio perfetto, risulta legittimamente operante con la contestuale presenza di tutti i suoi componenti e decide a maggioranza assoluta degli stessi.

La partecipazione alle sedute della Commissione può avvenire anche tramite strumentazioni tecnologiche, quali la video – conferenza, purché venga comunque assicurata e garantita l'equivalente possibilità di visione ed esame degli atti oggetto della seduta.

La commissione decide in ordine all'ammissione dei richiedenti alle procedure di assegnazione di cui al presente regolamento, attribuisce i punteggi e forma la graduatoria.

La Commissione valuterà, in seduta pubblica, dopo aver comunicato ai partecipanti al bando l'ora e la data di apertura del plico "A", in via preliminare la completezza della documentazione obbligatoria prevista dall'art. 5 e concluderà questa fase con la predisposizione di un verbale nel quale verrà indicato l'elenco degli operatori ammessi/esclusi alla fase successiva ossia all'esame di quanto contenuto nel plico "B". Verranno considerate "non valutabili" le proposte di quegli operatori che abbiano ommesso di presentare la documentazione obbligatoria prevista dal precedente art. 7.

Successivamente, la commissione procederà alla valutazione della documentazione contenuta nel plico "A" e "B" attribuendo i punteggi secondo gli indicatori previsti nell'art. 8.

La Commissione giudicatrice a seguito dell'istruttoria delle istanze procederà a stilare apposita graduatoria di merito nel rispetto dei punteggi indicati all'art. 8.

In caso di parità di punteggio si procederà all'assegnazione dell'area mediante sorteggio dell'operatore.

La graduatoria ha validità un anno dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

#### **Art. 11 - MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**

1. Per gli indicatori contraddistinti, al precedente art. 8, con i numeri 1, 2, 3, 4, 5 e 6 la Commissione attribuirà i punteggi riportati in corrispondenza degli stessi, ove riscontri, nella documentazione prodotta in allegato alla domanda, il soddisfacimento del criterio medesimo.

2. Per gli indicatori contraddistinti, al precedente art. 8, con i numeri 7, 8 e 9, la Commissione attribuirà il punteggio mediante metodo proporzionale, ove riscontri, nella documentazione prodotta in allegato alla domanda, il soddisfacimento del criterio medesimo.

#### **Art. 12 – ASSEGNAZIONE**

L'eventuale concessione del lotto all'operatore primo classificato in graduatoria, verrà deliberata dalla Giunta comunale previa verifica della seguente documentazione:

- a) grado di fattibilità della proposta in relazione alle caratteristiche del lotto alla capacità operativa del concessionario nonché alla qualità della progettazione

- edilizio - urbanistica con particolare riferimento alla tipologia degli edifici nel rispetto delle tipologie esistenti nelle aree circostanti all'intervento da realizzare;
- b) rapporto qualità prezzo per valutare il rispetto degli obiettivi precisati dal bando;
  - c) elenco di possibili assegnatari di alloggio in numero almeno pari all'entità dell'intervento proposto.

### **Art 13 – ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente regolamento il modello obbligatorio per la richiesta di assegnazione (Allegato 1) e la bozza di convenzione tipo (allegato 2).

### **Art. 14 - ASSEGNAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ERP**

1. L'assegnazione degli interventi di ERP è disposta sulla base della graduatoria approvata dalla Giunta Comunale. Gli interventi da concedere in diritto di superficie sono assegnati dall'amministrazione comunale nella loro globalità, nel rispetto e in applicazione dei criteri stabiliti dall'art. 35 della Legge 865/71 e come meglio specificato nel seguito.

2. Il diritto di superficie viene concesso per un periodo di 99 anni. Gli alloggi realizzati sulle aree concesse in tale regime possono essere venduti o locati a soggetti che ne abbiano titolo, con i prezzi ed i canoni stabiliti nella convenzione stipulata con il Comune nel rispetto di quanto stabilito ai precedenti articoli.

3. Il possibile assegnatario dell'area, entro 30 gg. dalla comunicazione dell'approvazione della graduatoria, provvede, pena il passaggio al successivo soggetto in graduatoria, alla presentazione del progetto preliminare dell'intervento che la Giunta Comunale provvede ad esaminare entro i successivi 30 giorni.

Qualora la Giunta Comunale approvi il progetto il possibile assegnatario provvede entro 60 giorni a presentare il progetto esecutivo (con le eventuali modifiche richieste dalla Giunta Comunale), il Quadro economico;

4. La convenzione ex art 35 della legge 865/1971, previa assegnazione definitiva dell'intervento, tra soggetto assegnatario ed Amministrazione comunale sarà stipulata successivamente all'approvazione, divenuta efficace, del progetto esecutivo delle opere con la definizione del relativo QTE di previsione, i cui dati tecnico-economici ne dovranno costituire elemento essenziale;

5. La mancata stipula della convenzione entro 60 giorni dalla comunicazione dell'assegnazione costituisce motivo valido per la revoca dell'assegnazione dell'intervento, le quali saranno oggetto di nuova assegnazione, con le stesse modalità della prima assegnazione (scorrendo la graduatoria, o, se esaurita attraverso nuovo bando).

### **Art. 15 - SOGGETTI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE TEMPORANEA**

1. Gli assegnatari di eventuali alloggi riservati alla locazione saranno individuati dall'Amministrazione comunale previa istruttoria da parte di un'apposita Commissione tecnica, nominata e presieduta dal Responsabile del Settore competente.

#### **Art. 16 - MODALITA' DI LOCAZIONE O COMODATO DI ALLOGGI**

1. Le modalità di locazione o comodato e i criteri con cui verranno individuati i destinatari degli alloggi a tale scopo riservati, saranno dettagliatamente definiti con una apposita convenzione da stipularsi tra il soggetto assegnatario dell'area e l'Amministrazione comunale, prima della ultimazione ed abitabilità degli alloggi stessi.

2. Il canone base di locazione, riferito alla data dell'abitabilità, non potrà essere superiore al 3% del prezzo massimo di prima cessione e successive revisioni. Qualora dovessero intervenire nel frattempo leggi o decreti riguardanti il canone di affitto dei fabbricati, i canoni di affitto come sopra stabiliti debbono adeguarsi a questi ultimi.

3. Nel caso in cui il soggetto assegnatario dell'area manifesti l'intenzione di cedere a terzi la proprietà degli alloggi riservati alla locazione o comodato, si obbliga a riconoscere il diritto di prelazione al Comune con le modalità previste dalla convenzione.

#### **Art. 17 - CORRISPETTIVO PER ASSEGNAZIONE INTERVENTI**

Il valore del corrispettivo per l'assegnazione dell'area dell'intervento sarà determinato dalla Giunta Comunale sulla base del valore delle aree e dei volumi da assegnare e dei costi di urbanizzazione delle aree e spese generali. Le somme dovranno essere versate dall'assegnatario con le modalità stabilite dall'allegata bozza di convenzione.

#### **Art. 18 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. L'assegnatario dovrà versare all'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro dei titoli abilitativi a costruire gli edifici, gli oneri di urbanizzazione. Nella convenzione potranno essere definite anche forme di rateizzazione del versamento degli oneri.
2. Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.

## PROPOSTA

CONVENZIONE ai sensi dell'art. 35, comma 7° e 8°, della legge 22-10-1971 n. 865, fra il COMUNE DI ROSATE (MI) e ..... per la concessione in diritto di superficie di area nel comprensorio ..... del vigente piano di zona per l'edilizia economica e popolare

## REPUBBLICA ITALIANA

L'anno .....il giorno.....del mese di ..... in Rosate, presso la Casa Municipale in Via Vittorio Veneto n. 2

Avanti a me ..... - Notaio in ..... iscritto nel Collegio notarile di .....

sono presenti i signori:

- .....nato a .....il.....  
....., domiciliato per la carica presso la Casa Municipale, nella sua qualità di .....del COMUNE DI ROSATE, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera della Giunta Comunale in data.....n. ....che, munita di tutti i suoi allegati, in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A".

- .....nato a ..... il .....

domiciliato a ....., Via .....n. ...., nella qualità di ..... della Società o cooperativa "....."con sede in .....n. ....capitale sociale di €.....= iscritta presso la Cancelleria delle Società Commerciali del Tribunale di .....al n.....Soc.....Vol.....Fasc. in forza di Procura speciale in data odierna n.....di mio repertorio che, in originale, qui si allega sotto "B" (in seguito chiamata "Impresa" o cooperativa).

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano d'accordo fra di loro e col mio consenso, all'assistenza dei testimoni al presente atto, al quale premettono:

- che l'Impresa o cooperativa ha chiesto al Comune di Rosate con istanza Prot. n. ....del....., e allegata alla sopraccitata delibera di Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 35, comma 7° e 8°, della legge 22 Ottobre 1971 n. 865, l'assegnazione in diritto di superficie, di area a parte del Comprensorio ..... del vigente Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare per la costruzione di un edificio civile abitazione da assegnare in proprietà e/o in locazione;



- che con delibera consiliare n. 88 del 10 Ottobre 1977 è stato adottato il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, successivamente approvato dalla Regione Lombardia, con delibera della Giunta Regionale n. 25700 del 20 Novembre 1979 e allegata alla sopraccitata delibera n. 48;

- che con deliberazione in data ..... n. .... , esecutiva ai sensi di legge la Giunta Comunale ha individuato l'Impresa o cooperativa quale assegnatario, in diritto di superficie del suolo, ai sensi dell'art. 35 comma 7° della legge n. 865 del 1971, dell'area residenziale a parte del Comprensorio .....indicato con la lettera "... " nella planimetria allegata alla sopraccitata delibera n. .... , della superficie di mq. ....circa, per la realizzazione di un edificio di civile abitazione con caratteristiche di edilizia economica e popolare, della volumetria di mc. ....;

- che per la realizzazione del predetto Piano di Zona, il Comune di Rosate ha acquistato l'area interessata all'insediamento dell'Impresa, come risulta dalla delibera della Giunta Comunale n. ...., esecutiva ai sensi di legge;

- che il comune con delibera Consiliare n. .... del ..... ha determinato i criteri di cui all'art. 35, comma 8°, della legge 865/1971.

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti sopra intervenute convengono e stipulano quanto segue, in modo fin d'ora definitivo ed impegnativo per l'Impresa o cooperativa " ..... " , la quale si obbliga anche per i suoi successori ed aventi causa:

### **Art.1**

Per l'attuazione del Piano di Zona 167, il Comune di Rosate come sopra rappresentato, ai sensi dell'art. 35, 7° e 8° comma, della legge 22/10/1971 n. 865, trasferisce in diritto di superficie all'Impresa o Cooperativa " ..... " che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, l'area con destinazione residenziale nel vigente Piano di Zona Comprensorio ..... di Rosate, della superficie di mq. ....circa, indicata con la lettera " .... " nella planimetria allegata alla delibera qui allegata sotto A, e da distinguere nel N.C.T. di detto Comune in base al tipo di frazionamento n. .... che, approvato il ..... verrà allegato alla voltura del presente , come segue:

Foglio ..... Mappale.....di ha .....

#### **COERENZE:**

- a nord -
- a est -
- a sud -
- a ovest -

L'area è trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con accessioni e pertinenze, servitù attive e passive d'ogni genere, con la garanzia della piena proprietà e sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e con garanzia per l'evizione.

L'Impresa o cooperativa ha da oggi la piena disponibilità di quanto in contratto con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

L'area in oggetto pervenne al Comune di Rosate, con maggior corpo, per atto in data ..... N. .... di rep. Notaio ..... di ....., registrato a ..... il ..... al n. .... - trascritto a ..... il ..... ai n. ....-

Il diritto di superficie di cui sopra si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

## **Art. 2**

Sulla area descritta al precedente art. 1, l'Impresa o cooperativa si obbliga a realizzare, nei tempi e con le modalità e caratteristiche più oltre indicate, un fabbricato per civile abitazione del volume massimo di mc .....

## **Art. 3**

La durata della concessione di cui al precedente art. 1 viene fissata in anni 99 a partire dalla data di registrazione della presente convenzione e potrà essere rinnovata secondo quanto previsto nei successivi artt. 10 e 25 della Convenzione.

L'edificio realizzando a cura e spese del Concessionario e le sue pertinenze, viene fin d'ora riconosciuto di esclusiva proprietà del Concessionario e dei suoi aventi causa per tutta la durata della concessione. Alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune, senza indennità alcuna.

Il concessionario e suoi aventi causa si obbligano a conservare in buona condizione gli immobili realizzandi, per tutta la durata della concessione, con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **Art. 4**

L'Impresa o cooperativa versa alla firma del presente e davanti a me Notaio, al Comune di Rosate, la somma di € .....= (.....), quale corrispettivo dovuto ai sensi dell'art. .... del testo di convenzione allegato alla delibera allegato A, in assegni circolari; il Comune di Rosate, come sopra rappresentato, accetta e rilascia liberatoria e finale quietanza della somma riscossa quale corrispettivo del costo del terreno desunto

dall'art. .... del testo di Convenzione, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale.

#### **Art. 5**

L'Impresa o cooperativa si impegna nei confronti del Comune di Rosate, che accetta, al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. .... della presente Convenzione, nella misura di €.....= pari al 25%, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire

€ .....= pari al 25% al 6° mese dal rilascio del Permesso di Costruire

€ .....= pari al 25% al 12° mese dal rilascio del Permesso di Costruire

€ .....= pari al 25% al 18° mese dal rilascio del Permesso di Costruire

A garanzia del pagamento di quanto sopra, l'Impresa o cooperativa presenta qui all'atto polizza fidejussoria per l'importo di Euro .....= rilasciata dalla Società..... in data .....

#### **Art. 6**

L'Impresa o cooperativa nei confronti del Comune di Rosate si impegna:

- a ricevere la consegna dell'area concessa in diritto di superficie, e descritta all'art. 1, non appena ne riceverà comunicazione da parte del Comune e comunque non oltre 30 giorni da tale avviso;

- a realizzare sull'area concessa in diritto di superficie e indicata con la lettera " ... " nella planimetria sopraccitata, in conformità alle previsioni e prescrizioni del Piano di Zona vigente, e del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Rosate, un edificio residenziale avente caratteristiche costruttive e tipologiche conformi alle disposizioni di legge in materia di edilizia Economica e Popolare per quanto riguarda gli elementi e gli standard edilizi ( distribuzione e dimensione degli ambienti, materiali, rifiniture ecc. ), anche alla luce delle norme di cui al D.M. 5-7-75 ed al Regolamento Locale d'Igiene;

- ad iniziare la costruzione dell'edificio di cui al comma precedente entro 6 mesi dalla data di consegna dell'area da parte del Comune e comunque entro il periodo di validità del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo equipollente.

I lavori si intendono iniziati quando risultano iniziate le opere di fondazione;

- ad ultimare la costruzione dell'edificio entro tre anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo equipollente ad edificare. I lavori si intendono ultimati alla data del relativo verbale da redigersi con l'intervento del Comune.

## **Art. 7**

Il Comune di Rosate si riserva la facoltà di far eseguire, in qualsiasi momento e durante tutto il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate.

## **Art. 8**

I termini di ultimazione dei lavori relativi all'edificio residenziale non possono essere prorogati.

Nel caso si rendesse necessario, per motivi di documentata necessità e di forza maggiore, una proroga alla concessione originaria, l'Impresa o cooperativa dovrà richiedere un nuovo Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo equipollente per la parte dei lavori non completata ed assoggettarsi al pagamento degli oneri relativi alla parte non attuata o ultimata.

## **Art. 9**

Gli alloggi che l'Impresa o cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie secondo il precedente art. 1 verranno trasferiti in proprietà e/o dati in locazione a persone aventi i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia di edilizia residenziale pubblica .

L'Impresa o cooperativa si obbliga, nei confronti del Comune, ad inserire negli atti di cessione degli alloggi, loro pertinenze e parti comuni dell'edificio, le disposizioni di cui all'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865, con esplicito riferimento al prezzo di cessione degli alloggi, stabilito con criteri fissati dagli artt. 13,14,15 della presente convenzione.

## **Art. 10**

La concessione del diritto di superficie è rinnovabile alla sua scadenza per uguale periodo, salvo il caso in cui esistano motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità che sconsiglino il rinnovo; pertanto l'Impresa o cooperativa prende atto a tutti gli effetti per sé ed aventi causa, che i criteri per la determinazione del corrispettivo che sarà dovuto all'atto del rinnovo della concessione sono quelli determinati nel successivo art. 25; per quanto riguarda i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di cui al successivo art. 14.

Il Comune di Rosate ha il diritto di prelazione nei primi dieci anni sull'acquisto delle unità immobiliare posti in vendita dagli assegnatari/acquirenti e loro aventi causa.

Potrà esercitarlo per sé o per soggetti da lui individuati, in possesso dei requisiti di legge.

Nel caso in cui l'area fosse assegnata ad una Cooperativa, prima che al Comune di Rosate, la prelazione spetta alla Cooperativa. Conseguentemente il Comune comunicherà alla Cooperativa di aver concesso la deroga al divieto di alienazione prima del termine previsto.

La Cooperativa entro 30 giorni dalla comunicazione potrà segnalare al Comune il nominativo di un socio in possesso dei requisiti di legge. In caso di mancata segnalazione provvederà direttamente il Comune ad individuare l'assegnatario/acquirente nei termini previsti dal successivo articolo 22 comma 1.

In ogni caso il diritto di prelazione della Cooperativa o del Comune di Rosate dovrà essere esercitato entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione dell'offerta di vendita al prezzo calcolato ai sensi della presente convenzione.

### **Art. 11**

Il Comune di Rosate si impegna a realizzare ed ultimare le opere di urbanizzazione afferenti alla costruzione eventualmente mancanti entro il periodo di tre anni dalla data di sottoscrizione del presente atto.

### **Art.12**

L'impresa o cooperativa garantisce che gli assegnatari saranno persone che possono beneficiare di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica a termini di legge.

### **Art. 13**

Gli alloggi possono essere trasferiti e/o locati esclusivamente a chi, all'atto dell'acquisto o della locazione:

- 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) avere la residenza anagrafica a Rosate da almeno 3 anni alla data di pubblicazione del bando, oppure essere nativi di Rosate, oppure figlio di genitori residenti in Rosate alla data della nascita, oppure essere stati residenti in Rosate per un periodo non inferiore a 3 anni oppure essere lavoratori dipendenti da almeno 3 anni di ditte/società/enti ecc. aventi sede legale o operativa in Rosate. Qualora mediante avviso pubblico non venga individuato un numero di assegnatari sufficiente a coprire la disponibilità degli alloggi da realizzare, i medesimi requisiti sono estesi anche per gli assegnatari residenti nei comuni confinanti e dell'ex Bacino n.31c (Comuni di: Abbiategrasso, Albairate, Besate, Bubbiano, Calvignasco, Cassinetta di Lugagnano, Gaggiano, Gudo Visconti,

Morimondo, Motta Visconti, Noviglio, Ozzero, Vermezzo, Vernate, Zelo Surrigone);

c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare: 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, pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani. Tale requisito deve sussistere sia alla data di approvazione della convenzione sia alla data di stipula del rogito notarile di cessione/assegnazione. 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; nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'assegnatario/acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati;

d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita o di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concesse dello Stato o di altro Ente pubblico;

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare non superiore a quello massimo determinabile ai sensi degli art. 20 e 21 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Oltre ai nuclei familiari anagrafici comunque conviventi, possono acquisire gli alloggi, per un massimo di n.2 per categoria, anche le categorie di persone di seguito elencate sempreché gli interessati dichiarino di voler costituire un proprio nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a-b-c-d-e:

- persone singole, purché maggiorenni;
- nubendi.

E' vietata l'assegnazione 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.

Le richieste plurime di assegnazione presentate dalla stessa persona, o membri del nucleo familiare, verranno considerate nulle.

Nel caso in cui gli assegnatari siano nubendi 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 i requisiti di cui alle lettere c), d), e) dovranno essere posseduti dalle

singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Ai fini della verifica dei requisiti di cui al precedente punto a) e seguenti, l'Impresa o cooperativa dovrà presentare, all'atto della assegnazione, l'elenco degli assegnatari corredata dalla relativa documentazione a dimostrazione dei requisiti richiesti.

Ai fini del requisito di cui al precedente punto c) è da considerarsi idoneo ed adeguato l'alloggio composto di un numero di vani, esclusi gli accessori, che, in rapporto al numero di componenti il nucleo familiare dell'acquirente o del locatario, goda di un indice di affollamento non superiore ad 1; tale vincolo non viene applicato nel caso di alloggi che siano stati dichiarati inidonei o inabitabili dall'autorità competente.

Ai fini della presente convenzione, per la determinazione del nucleo familiare, si applica la disposizione di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 1035 del 30/12/1972, comma 3°, e successive modifiche ed integrazioni.

E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzandi e/o realizzati di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro mesi 6 (sei) dalla data di consegna dell'alloggio stesso o dalla data del rogito notarile di acquisto per gli alloggi già realizzati, a pena della risoluzione dei relativi atti di assegnazione/acquisto promossa dal comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

#### **Art. 14**

Il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi, delle autorimesse e degli accessori viene stabilito, salva la revisione di cui al successivo art. 15, in € ..... /mq. di superficie complessiva (Sc), determinata secondo quanto stabilito dall'art. 1 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 23/05/1984 n. 258. Tale valore dovrà essere dimostrato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera "...".

Il piano di ripartizione dei capitali investiti contiene anche l'esatto numero degli alloggi, delle autorimesse e/o dei posti macchina costruibili, le loro caratteristiche tipologiche, un circostanziato piano finanziario con l'indicazione del costo complessivo dell'edificio e dei finanziamenti.

Tale piano di ripartizione è stato approvato dal Comune il quale si riserva di verificare il costo finale degli alloggi, delle autorimesse e/o dei posti macchina a costruzione ultimata, a tal fine il concessionario si obbliga a presentare al Comune il quadro economico finale prima della consegna degli stessi agli acquirenti.

Le autorimesse costituiscono pertinenze degli alloggi cui sono riferite e non possono essere cedute dal Concessionario separatamente dagli alloggi stessi.

Tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni da parte dei singoli acquirenti.

I posti macchina coperti costituiscono invece pertinenze dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere ceduti esclusivamente agli acquirenti degli alloggi ivi realizzandi.

In nessun caso possono essere ceduti allo stesso nucleo familiare, né, successivamente, possono essere acquisiti dallo stesso nucleo familiare più di n. 2 (posti) macchina oltre all'alloggio ed autorimessa.

### **Art. 15**

E' consentita una revisione del prezzo massimo di prima cessione degli alloggi e degli accessori, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a partire dalla data di inizio lavori.

La revisione avverrà secondo le seguenti modalità:

- l'aliquota del 13,5% del prezzo massimo di prima cessione corrispondente, di massima, al corrispettivo del suolo urbanizzato, non subirà alcuna revisione;
- la restante aliquota del 86,5% del prezzo massimo di prima cessione subirà la variazione percentuale, in più o in meno, verificatasi tra le indicazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale alla data della trascrizione della presente convenzione e l'ultimo indice disponibile alla data della presentazione della domanda di rilascio della licenza di abitabilità e d'uso.

La somma dei due valori costituirà il prezzo definitivo per mq.

In nessun caso, salvo proroghe concesse dal Comune di Rosate, potrà essere richiesta una variazione del prezzo di prima vendita dopo il 30° mese dall'inizio dei lavori.

### **Art. 16**

Il canone base di locazione, riferito alla data dell'abitabilità, non potrà essere superiore al 3% del prezzo massimo di prima cessione e successive revisioni. Qualora dovessero intervenire nel frattempo leggi o decreti riguardanti il canone di affitto dei fabbricati, i canoni di affitto come sopra stabiliti debbono adeguarsi a questi ultimi.



## **Art. 17**

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti macchina ceduti dal concessionario non possono essere alienati a nessun titolo, né su di esse può costituirsi alcun titolo reale di godimento per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data di prima cessione.

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

Trascorsi i 10 (dieci) anni di cui al 1° comma, e nei casi di deroga, la cessione degli alloggi, delle autorimesse e/o dei posti macchina coperti potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare convenzionata.

Per la vendita, successiva alla prima, di alloggi, autorimesse, accessori e parti comuni di pertinenza dell'alloggio, il prezzo massimo di cessione sarà determinato secondo il seguente procedimento:

- il prezzo di prima cessione di cui ai precedenti artt. 14 e 15, della presente Convenzione, subirà la variazione percentuale, in più o in meno, verificatasi tra le indicazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale alla data del primo rogito di trasferimento e l'ultimo indice disponibile riferito al mese precedente la data dei rogiti successivi;
- al valore determinato come al punto precedente, verrà applicato, in relazione all'età dell'edificio, una percentuale di deprezzamento secondo i dati seguenti:
  - da 0 a 5 anni 0%;
  - da 6 a 10 anni dell'1,50% annuo
  - da 11 a 20 anni dello 1,00% annuo
  - da 21 a 30 anni dello 0,75% annuo
  - oltre 30 anni il 25%.

Il mancato inserimento negli atti di trasferimento degli alloggi di tutte le clausole limitative della proprietà, contenute nella presente Convenzione, comporterà la decadenza della concessione dell'area.

## **Art. 18**

Il rapporto di locazione non potrà avere durata inferiore a quattro anni, rinnovabili a semplice richiesta del conduttore per altro pari periodo e così via.

In caso di perdita dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi Economici e Popolari di cui all'art. 13 della presente convenzione, la locazione non potrà essere rinnovata.

E' sempre vietata la sublocazione e il comodato.

### **Art. 19**

Per la locazione degli immobili, nei contratti relativi dovranno essere inserite clausole, da approvarsi specificatamente per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del C.C., nelle quali il conduttore, per sé e per i suoi aventi diritto e causa:

- dichiarerà di possedere i requisiti di cui all'art. 13 della presente convenzione;
- dichiarerà di impegnarsi, nel caso di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione, a comunicarlo, mediante raccomandata da inviarsi al locatore entro sei mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonché a lasciare libero l'immobile alla prima scadenza contrattuale;
- dichiarerà di impegnarsi a non sublocare in nessun caso l'immobile e a non darlo in comodato;
- si impegnerà, ad ogni eventuale richiesta di rinnovo della locazione, a confermare per iscritto la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 13 della presente convenzione.

### **Art. 20**

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé e suoi aventi causa dichiarerà:

- di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a rispettarla;
- di possedere i requisiti di cui all'art. 13 della presente Convenzione;
- che, qualora intendesse affidare l'immobile a terzi, questi dovranno obbligatoriamente possedere i requisiti di cui all'art. 13 e si impegnerà a rispettare le norme dettate dagli artt. 16 e 18 della presente convenzione;
- di accettare e rispettare, nel caso di successiva vendita o trasferimento, le norme degli artt. 14 e 15 della presente convenzione.

### **Art. 21**

In forza del trasferimento degli immobili, gli acquirenti, e, successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della parte concessionaria, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

### **Art. 22**

L'alienazione dell'immobile dovrà essere preceduta da preavviso scritto da inoltrare, entro i tre mesi, al Comune; questi effettuerà gli opportuni controlli sul prezzo di cessione stabilito e sul possesso dei requisiti soggettivi da parte degli acquirenti che dovranno essere presenti nell'elenco di cui all'articolo 8 lettera 10 del "Regolamento per l'individuazione del possibile concessionario in

diritto di superficie di lotti per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP)".

Il sopracitato elenco si intende aperto e aggiornabile entro 10 (dieci) anni dalla data di prima cessione. Nuove richieste che si andranno ad aggiungere dopo la prima cessione e dopo la stesura del primo elenco dovranno essere considerate in ordine cronologico.

L'elenco aggiornato, comprensivo di eventuali cancellazioni, dovrà essere trasmesso al Comune entro due mesi dall'avvenuto aggiornamento.

In ogni caso di trasferimento, la parte venditrice dovrà trasmettere al Comune copia autentica della nota di trascrizione (che dovrà comprendere le clausole di cui all'art. 20 della presente convenzione).

Copia del contratto di locazione (debitamente registrato e comprendente le clausole di cui all'art. 19) e copia della eventuale disdetta, dovranno essere trasmesse al Comune a cura del Concessionario, che è tenuto ad affittare l'alloggio entro tre mesi dal giorno in cui lo stesso si è reso libero.

Trascorso tale termine infruttuosamente, il Comune dovrà procedere all'assegnazione dell'alloggio ai richiedenti aventi i requisiti di cui all'art. 13 della presente convenzione e dei commi 1 e 2 del presente articolo.

La trasmissione della nota di trascrizione, relativa alla alienazione dell'alloggio, o del contratto di locazione, dovrà avvenire per lettera raccomandata entro sei mesi dalla data di stipula del contratto di trasferimento o di locazione dell'alloggio.

#### **Art. 23**

Il concessionario è tenuto ad eseguire tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie per una conveniente conservazione della condizione abitativa dell'alloggio; a tale fine il Comune si riserva di effettuare periodicamente gli opportuni controlli ed, in caso di accertata incuria, provvederà a sostituirsi al concessionario nell'esecuzione delle opere necessarie addebitandogli l'onere relativo, aumentato dell'importo delle spese generali.

#### **Art. 24**

I costi di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari, se superiori al 20% del canone di locazione annuo, dovranno riportare un visto di congruità da parte del Comune.

#### **Art. 25**

Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa

vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato delle spese previste, con stima dell'Ufficio Tecnico Erariale, per il rinnovamento o l'adeguamento delle urbanizzazioni.

### **Art. 26**

La violazione o l'inadempimento da parte dell'Impresa o cooperativa o suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli determinerà, in aggiunta all'applicazione a iniziativa del Comune delle sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge vigente e dai regolamenti del Comune di Rosate, la risoluzione del contratto di concessione dell'area con conseguente estinzione del diritto di superficie qualora:

- l'Impresa o cooperativa non provveda all'inizio o all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio entro trenta giorni dalla scadenza del termine perentorio ed ultimativo intimato alla stessa Impresa dal Sindaco del Comune per l'inizio o il completamento delle opere in questione;
- l'Impresa o cooperativa realizzi opere di edilizia gravemente difformi da quelle previste in Convenzione, salvo ovviamente l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- si verifichino modifiche negli scopi istituzionali dell'Impresa o cooperativa, che siano in contrasto con le finalità della presente convenzione, con riferimento alle norme della Legge 22/10/1971 n. 865;
- l'Impresa o cooperativa ed i suoi aventi causa pongono in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;
- si verifichi il fallimento della Impresa, o scioglimento della cooperativa;
- l'Impresa o cooperativa non provveda all'integrale pagamento dei corrispettivi determinati al precedente art. 5 nei termini previsti;
- sia notificata al Comune a mezzo Ufficiale Giudiziario, su eventuale istanza dell'Istituto di Credito che ha concesso mutuo ipotecario per il finanziamento della costruzione, l'inadempienza nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

La risoluzione è dichiarata con diffida, deliberata dalla Giunta Comunale di Rosate, da trasciversi a cura del Comune ed a spese del concessionario e da notificarsi nelle forme di rito sia all'Impresa o cooperativa, o ai suoi aventi causa, sia agli eventuali interessati.

### **Art. 27**

Per effetto della risoluzione del Contratto di trasferimento della proprietà, gli immobili costruiti, o parte degli stessi, passeranno in proprietà del Comune. In tal caso, gli immobili verranno dati dal Comune in locazione a persone aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi Economici e Popolari.

## **Art. 28**

In caso di inosservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, per i quali non sia prevista la risoluzione del contratto, può essere applicata una sanzione pecuniaria da €500,00 ad €5.000,00, la cui misura e le cui modalità di applicazione saranno determinate con deliberazione della Giunta Comunale in relazione all'importanza delle violazioni o inadempimenti.

A garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Concessionario ha prestato a favore del comune di Rosate idonea fideiussione bancaria o assicurativa della ..... dell'importo di Euro ..... pari al 20% dell'importo complessivo risultante dal quadro economico dell'intervento.

La fideiussione è stata stipulata con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Responsabile del Settore Tecnico del comune di Rosate entro 90 giorni dalla verifica di integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione.

Fatte salve le sanzioni di cui al presente articolo, in caso di violazione degli obblighi assunti dal concessionario, il comune potrà liberamente escutere la fideiussione, con esclusione delle preventiva escussione, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 30 giorni per gli adempimenti.

Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Ente assicurativo o bancario.

## **Art. 29**

I componenti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero da ogni responsabilità al riguardo da parte del Signor Conservatore.

## **Art. 30**

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti, escluse quelle espressamente previste a carico del Comune, sono a carico dell'Impresa o cooperativa, la quale dichiara che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge 22/10/1971 n. 865 – art. 74, del T.U. sull'edilizia Economica e Popolare 28/04/1938 n. 1165, dall'art. 32 del D.P.R. 29/09/1973 n. 601 e, comunque, delle disposizioni fiscali ad essa più favorevoli.

### **Art. 31**

Le parti comparenti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio:  
il Comune di Rosate in Rosate Via Vittorio Veneto n. 2  
la Società o cooperativa “ .....”in ..... Via  
..... n. ....

### **Art. 32**

Le controversie eventuali che dovessero sorgere  
dall'interpretazione e dall'applicazione della presente convenzione  
sono di competenza del Foro di Milano.

### **Art. 33**

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6  
giugno 2001 non è dovuto in forza degli impegni assunti  
dall'Impresa o cooperativa con la presente convenzione, anche in  
considerazione che gli elementi di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380  
del 6 giugno 2001 sono già contenuti nella presente convenzione.

### **Art. 34**

Per quanto non previsto o specificato, si intendono qui riportate  
tutte le norme di legge che regolano la materia, del presente atto,  
ma non degli allegati per espressa dispensa.....delle  
parti, io Notaio ho dato lettura alle stesse che lo approvano e  
sottoscrivono con me Notaio.

Si unisce certificato di destinazione urbanistica sotto la lettera ".."  
rilasciato dal Comune di Rosate in data ..... n. e da tale data non  
sono state apportate modifiche agli strumenti urbanistici.