Comune di Cucciago
Provincia di Como

Via Sant'Arialdo, 2 – Cucciago 22060 (CO)

Variante Generale al PGT
ai sensi dell'art.5 della L.r. n.31/2014 e s.m.i.

ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.

Cucciago, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Documento di Piano

art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.

Allegato 2 alle Norme
Convenzione tipo per l'edilizia residenziale convenzionata

Elaborato introdotto a seguito di parere motivato di VAS

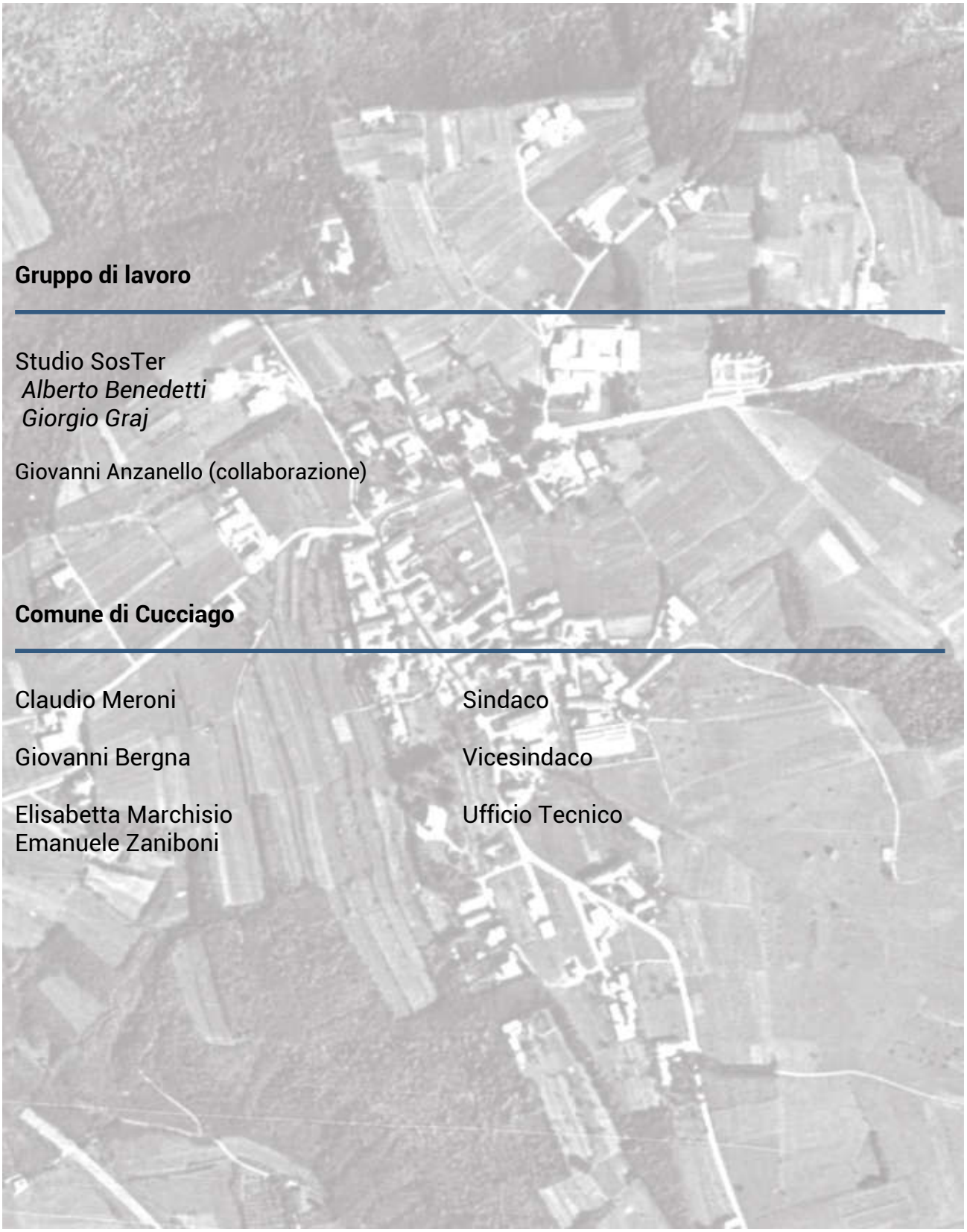
Sindaco

Segretario comunale

Luglio 2022

Soster
STUDIO SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE

Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Giovanni Anzanello (collaborazione)

Comune di Cucciago

Claudio Meroni	Sindaco
Giovanni Bergna	Vicesindaco
Elisabetta Marchisio Emanuele Zaniboni	Ufficio Tecnico

COMUNE DI CUCCIAGO
Provincia di COMO
Repubblica italiana
(schema tipo di) CONVENZIONE

per lo sviluppo di edilizia convenzionata, nell'ambito _____ di via_____

L'anno _____ (20__) il giorno _____ del mese di _____ in _____, nella residenza municipale sita in _____ innanzi a me Dr._____, nato a _____ il ____, Segretario Generale del Comune di Cucciago e come tale abilitato a ricevere e rogare i contratti nella forma pubblico-amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. C del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, senza l'assistenza dei testimoni a cui le parti comparenti d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciano, sono presenti:

1. _____, nella sua qualità di ***, legale rappresentante del Comune di ***, ove per la carica domicilia, esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 107 comma 2 e 3 e 109, 2° comma del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, a questo atto autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n. *** del *** (di seguito, il "Comune");

2. _____, nella sua qualità di legale rappresentante del (di seguito, "Attuatore dell'Edilizia Convenzionata" ed unitamente con il Comune, le "Parti");

Premesso

- che, con delibera _____ n. ____ del _____, è stata approvata la variante al PGT comunale (di seguito, "PGT"), nel testo ad oggi vigente;
- che il PGT vigente impone, per ___ mq della Superficie Lorda attribuita all'Ambito ____, un vincolo a ad edilizia residenziale convenzionata;
- che il PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.__ del. ___stabilisce inoltre le condizioni in base alle quali deve essere sviluppata l'Edilizia Convenzionata, rimettendone la puntuale definizione ad una convenzione all'uopo stipulata tra l'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata ed il Comune.
[- che per l'Ambito *** è stata approvato il Piano Attuativo, nel cui contesto è l'Operatore, in conformità al PGT, si è obbligato, tra l'altro, a realizzare la quota di SL vincolata ad edilizia residenziale convenzionata, previa stipula di convenzionamento, definito sula scorta della convenzione tipo approvata unitamente al PGT medesimo];
[- che, prima ancor prima che fosse proposta il Piano Attuativo per l'Ambito, ***, è stata avanzata istanza di permesso di costruire/SCIA per lo sviluppo dell'edilizia convenzionata, con richiesta di sottoscrizione della convenzionate tipo, nel testo di seguito definito]

Tutto ciò premesso, le Parti

convengono e stipulano

quanto segue.

ART. 1

Le premesse e gli allegati sono parte integrante della Presente Convenzione che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare.
I termini con le iniziali maiuscole, in precedenza o di seguito riportati in parantesi, hanno, agli effetti della presente convenzione, il significato di volta in volta loro assegnato, siano essi utilizzati al singolare o al plurale.

ART. 2

In conformità alle prescrizioni del vigente PGT, l'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata realizza sulle aree di proprietà indicate in premessa a seguito di rilascio di idoneo titolo abilitativo, interventi edilizi per complessivi ____ mq di SLP, destinata, a edilizia residenziale convenzionata.

ART. 3

L'Attuatore della Convenzionata dovrà realizzare i fabbricati e le unità abitative in esse ricavate nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente, nel rispetto delle prescrizioni Documento di Piano e del Piano dei Servizi del vigente PGT. Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle unità abitative dovranno essere non inferiori a quelle indicate nella descrizione tecnica allegata alla deliberazione del Consiglio Direttivo del CIMEP n. 1374 del 23 ottobre 1991 e successive modifiche ed integrazioni, e dovranno necessariamente rispettare le disposizioni di cui al D.lgs. n. 192/2005 recante "attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", e correlata normativa regionale di riferimento. Ogni unità abitativa dovrà essere dotata di cantina dei relativi box o posti-auto coperto, che dovranno essere assegnati unitamente all'unità abitativa di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento e/o locazione separatamente dall'unità abitativa medesima (salvo diverse prescrizioni disposte dalla intervenuta normativa di settore).
A tal fine, l'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata deve realizzare nei piani terra e nei piani interrati dei fabbricati edificati in sviluppo delle predette SLP, oltre che cantine e locali tecnici, box-auto e posti macchine rispettandole quantità minime previste dalla normativa vigente, tenuto conto della situazione strutturale degli edifici e della dimensione e conformazione delle aree di pertinenza.
Le unità immobiliari realizzate sviluppando la SL di edilizia residenziale convenzionata devono avere le seguenti caratteristiche dimensionali:
- 70 mq di SL (per il 20% della complessiva SL di edilizia residenziale convenzionata);
- 80 mq di SL (per il 50% della complessiva SL di edilizia residenziale convenzionata);
- 95 mq di SL (per il 30% della complessiva SL di edilizia residenziale convenzionata);
con tolleranze del +/- 10 %.
La Giunta Comunale potrà approvare, su richiesta dell'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata, diverse superfici e percentuali di articolazioni delle suddette superfici.

ART. 4

Il rilascio dei titoli occorrenti per la realizzazione degli interventi edilizi oggetto della presente Convenzione, si conforma a quanto previsto dal PGT.

Il contributo per il rilascio del permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo relativo all'intervento residenziale previsto dal presente atto è ridotto alla sola quota del 50% degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 1, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380. Non sono invece dovuti gli oneri relativi costo di costruzione.
Quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è (si considerino le diverse opzioni, in parentesi quadra)
[corrisposto al momento del rilascio del permesso di costruire o versato contestualmente alla presenta].
[portato a scomputo sul maggior valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che l'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata si è obbligato a realizzare, secondo quanto di seguito stabilito] (N.B.: nel caso siano realizzate solo opere di urbanizzazione primaria, lo scomputo sarà ammesso per gli oneri relativi, dovendosi versare quelli di urbanizzazione secondaria, o, viceversa, qualora siano realizzate solo le opere di urbanizzazione secondaria; lo scomputo opererà parzialmente, nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi non superi l'entità del contributo da versarsi);
[portato a scomputo sul maggior valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che l'Operatore si è obbligato a realizzare, nel contesto del Piano Attuativo per l'Ambito ***]

ART. 5

Il prezzo di vendita (PV) delle unità immobiliari realizzante sviluppando l'edilizia residenziale convenzionata è determinato sulla scorta della seguente formula:
PV = VM x Cec x SV
Per VM, si intende il valore di mercato, al metro quadro di superficie lorda, pari al valore indicato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nelle quotazioni immobiliari semestrali per zona territoriale omogenea (zona OMI), in quanto risultante dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, così come in base alla variazione ISTAT dei prezzi delle abitazioni e rideterminato in conformità a quanto stabilito dal presente articolo nella sezione finale. La Giunta Comunale potrà valutare ed eventualmente approvare, a proprio insindacabile giudizio, valutazioni di VM differenti rispetto ai valori OMI sulla base di dettagliate quantificazioni elaborate dall'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata.
Per Cec, si intende il Coefficiente edilizia convenzionata, concordato in un valore pari a 0,90, tenuto conto a tal fine delle risultanze del piano economico finanziario.
Per SV, si intende la superficie venduta, comprensiva della superficie lorda dell'unità immobiliare compravenduta, aumentata del 50% della superficie del box pertinenziale; ovvero del 50% della superficie del poso d'auto coperto; nonché del 50% della superficie dei balconi; del 25% delle superficie di terrazze e delle cantine; nella misura forfettariamente del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata per parti comuni, androni, scale, porticati etc.; del 8% della superficie delle aree esterne di pertinenza esclusiva degli alloggi.
Per le singole unità immobiliari, il prezzo di vendita come sopra determinato potrà essere altresì adeguato per effetto di varianti, debitamente approvate dal Comune, le quali incidano sul dimensionamento della superficie delle unità abitative come indicata nello schema finanziario. Al momento della ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune uno schema 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.
Il prezzo finale potrà infine essere aggiornato per effetto della revisione prezzi, applicata al solo costo di costruzione, sulla base dell'indice ISTAT "costo di costruzione di un fabbricato

residenziale" per il periodo intercorrente tra la data di inizio e di fine lavori, secondo la seguente formula:
Qf = Qi x 0,5 x ((If + Ii)/Ii)), dove
Qf = valore finale della quota revisionata
Qi = valore iniziale della quota revisionabile
If = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori
Ii = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di inizio lavori.

ART. 6

Il prezzo di locazione annuale è calcolato pari al 4,5% del prezzo di vendita (PV). A tale ammontare dovranno assommarsi le spese condominiali. Il locatore, individuato quale soggetto avente diritto ad accedere alle unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata, è titolare, per tutta la durata del rapporto di locazione, della prelazione sulla compravendita dell'unità immobiliare locata.
Il canone di locazione è suscettibile aggiornamento, pari alla variazione dell'indice ISTAT per prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 7

Le unità immobiliari realizzate in regime di edilizia residenziale convenzionata possono essere alienate o locate a soggetti, aventi cittadinanza in uno stato dell'Unione Europea, o comunque quivi regolarmente immigrati o accolti, risultanti da una graduatoria, formata in applicazione dei seguenti parametri:
a) 20 punti per soggetti (persona singola, coniuge o convivente, nubendo o futuro convivente) con meno di 35 anni;
b) 20 punti nel caso che anche il secondo soggetto della coppia (coniuge o convivente, nubendo o futuro convivente) abbia meno di 35 anni;
c) 10 punti per nucleo famigliare con uno o più figli minori a carico di età inferiore ai 6 anni;
d) 10 punti per soggetti residenti nel territorio del Comune di Cucciago (in caso di nubendo o futuri conviventi il punteggio è acquisito anche con un solo soggetto residente nel comune di Cucciago);
e) 5 punti per soggetti residenti nel territorio dei Comuni entro una distanza di 10 km dal Comune di Cucciago (in caso di nubendo o futuri conviventi il punteggio è acquisito anche con un solo soggetto residente nel comune con distanza inferiore ai 10 km)
I criteri a), c) e d) sono verificati nei confronti del singolo o di uno dei nubendi e/o conviventi e/o futuri conviventi, senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.
A parità di punteggio prevale la residenza nel comune di Cucciago, il reddito e quindi l'ordine cronologico.
Sono invece requisiti essenziali, ai fini dell'assegnazione, il reddito complessivo del nucleo famigliare che non potrà superare euro 85.000,00 anno e non essere titolari (i soggetti singoli o entrambi i soggetti in caso di coniugi o conviventi, nubendi o futuri conviventi) del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di altro alloggio adeguato ai bisogni del proprio nucleo familiare nel comune di Cucciago; 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 del nuovo alloggio; al fine della verifica dei requisiti, dovrà essere presentata dall'interessato, al momento dell'assegnazione, l'impegnativa alla vendita

dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale sarà sottoscritto il rogito.
È vietata la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente.
Nel caso di decesso del soggetto che abbia acquistato o locato l'unità immobiliare in regime di edilizia residenziale convenzionata, per gli eredi che gli subentrano non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi previsti dal presente articolo.
Ferme restando quanto sotto previsto ai successivi commi 11 e 12, in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari che, avendone il diritto, abbiano acquistato la comproprietà di un'unità immobiliare, dovrà verificarsi in capo all'acquirente il possesso dei requisiti richiesti dal presente comma.
I soggetti che, avendone diritto, abbiano acquistato o locato un'unità immobiliare in regime di edilizia residenziale convenzionata, devono prendere abitare effettivamente l'alloggio entro 12 (dodici) mesi dalla data di consegna del bene. Per tale finalità, i contratti stipulati con i soggetti aventi diritto dovranno contenere una clausola che deduca il mancato avveramento di detta circostanza quale condizione risolutiva espressa del contratto di compravendita o di locazione.
La graduatoria dei soggetti aventi diritto ad acquistare o locare un'unità immobiliare in regime di edilizia convenzionata è formata del modello approvato dalla Giunta Comunale ed allegato quale parte integrante alla presente convenzione.
L'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata entro 30 giorni dal rilascio del primo titolo edilizio per lo sviluppo delle SL in regime di edilizia residenziale convenzionata, ai fini della formazione dei soggetti aventi diritto ad acquistare o locare le unità immobiliari realizzati in regime di edilizia residenziale convenzionata, pubblica il bando deliberato dalla Giunta Comunale ed allegato alla presente convenzione quale parte integrante di essa, su almeno tre quotidiani di cui due locali e uno nazionali (nelle sezioni riferita alle notizie locali). Il bando viene pubblicato anche sulla pagina web istituzionale del Comune di Cucciago e sulle pagine social. Il bando rimane pubblicato per 3 mesi. In prossimità della fine dei lavori e nel caso il primo bando non abbia esaurito le disponibilità di appartamenti, l'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata pubblica nuovamente, per 3 mesi, il bando nelle stesse forme sopra indicate.
Nel caso in cui, a valle del secondo bando ed ottenuto il Certificato di agibilità, siano rimasti appartamenti invenduti, l'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata può locare (ai canoni di cui a presente articolo 6) ai soggetti di cui alla prima parte dell'articolo 7, con priorità ai residenti a Cucciago, gli appartamenti non ancora assegnati o venduti, per un periodo di tempo di almeno 8 anni. La Giunta Comunale potrà valutare ed eventualmente approvare, a proprio insindacabile giudizio, la richiesta dell'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata, di cedere e non locare gli appartamenti invenduti.
L'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata si impegna, nel momento in cui i soggetti assegnatari siano individuati, e comunque prima della stipulazione del contratto preliminare o definitivo di compravendita o di locazione, a fornire al Comune tutti i documenti comprovanti il possesso dei requisiti soggettivi sopra elencati, sulla base dei quali il Comune provvederà ai relativi controlli entro 60 (sessanta) giorni s. e c. dal ricevimento dei documenti stessi, nonché il consenso al trattamento dei dati sensibili ai sensi della normativa vigente sulla privacy.

ART. 8

Ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 18 del DPR 380/2001, 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 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. Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di cessione e ai canoni di locazione. Nel caso in cui l'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata venga meno all'obbligo di trasmettere copia dell'atto di trasferimento della proprietà delle unità abitative realizzati in forza della Presente Convenzione, il Comune, valuta la causa impeditiva e il tempo trascorso dalla mancata comunicazione, si riserva la facoltà di chiedere una somma commisurata all'aggravio dell'attività sostenuta.

ART. 9

Fermo restando quanto previsto dall'articolo precedente e fermo restando il diritto al risarcimento del danno, per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dall'operatore, il Comune applica una penale

- di €1.500,00, per le violazioni relative a ____;
- di €3.000,00, per le violazioni relative a ____;
- di €4.500,00, per le violazioni relative a ____

ART. 10

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto coperti assegnati/ceduti dall'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto legale di godimento, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 7, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione; il termine di 5 (cinque) anni decorre dalla data di effettiva consegna delle unità immobiliari agli acquirenti, risultante da apposito verbale di consegna.
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 5 (cinque) anni di cui al primo comma, o il minor tempo in caso di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto coperti riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dall'art. 7 ad esclusione di quello relativo al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva cessione.
Nel caso di cessazione di rapporto di locazione, il nuovo conduttore deve essere individuato nel novero degli aventi diritto, secondo quanto sopra specificato all'articolo 7.
Decorsi 25 anni dall'effettiva consegna degli alloggi agli acquirenti/assegnatari/conduttori essi possono essere liberamente alienati e cessano tutti i vincoli previsti dalla presente convenzione. I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei posti auto coperti e dei boxes successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione/cessione così come risulta in base all'applicazione dell'art. 5, sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale: tale nuovo

prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio da valutare in base ai valori di mercato degli appartamenti usati.
L'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, delle loro pertinenze e delle parti comuni, il richiamo espresso alla presente Convenzione nonché in particolare le clausole limitative dell'uso e godimento previste dal presente articolo. Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli assegnatari/acquirenti o dei loro aventi causa.
La mancata osservanza delle sovra estese pattuizioni da parte dell'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata o dei suoi aventi causa, in quanto contrastante con clausole e condizioni aventi carattere imperativo in relazione alla tutela di esigenze di pubblico interesse, comporterà la nullità delle clausole e/o pattuizioni illegittime, fatta salva comunque l'applicazione delle sanzioni di cui all' art.9.

ART. 11

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'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata.

ART. 12

Per quanto riguarda il trattamento fiscale del presente atto, l'Attuatore dell'Edilizia Convenzionata i benefici di cui alla Legge 666/1943 e successive modifiche, oltre all'applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli e con speciale riferimento al disposto degli artt. 74 e 75 della legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 13

La Presente Convenzione ha durata di anni 15.
Allegati:
A) schema finanziario
B) modello per l'assegnazione dei punteggi alla formazione della graduatoria degli assegnatari
C) bando che il soggetto attuatore dovrà elaborare e poi diffondere, su almeno cinque quotidiani di cui tre locali e due nazionali (nelle sezioni riferita alle notizie locali).