



Seduta Pubblica del 18/12/2023 - Convocazione 1° - Sessione Ordinaria
Oggetto: proposta di delibera n. 67
DELIBERAZIONE N. 68 DEL 18/12/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA EX ARTT. 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS. MM.II."

L'anno Duemilaventitre, il giorno 18 del mese di dicembre, alle ore 18.30 è stato convocato, nei modi prescritti, il Consiglio comunale in seduta ordinaria pubblica.

Nel corso della seduta il Consiglio comunale, invitato a procedere all'esame dell'argomento riportato in oggetto, adotta la presente deliberazione.

All'appello risultano presenti n. 21 consiglieri, escluso il Sindaco:

Pilotto Paolo	assente	Maffè Pierfranco	assente
Bertola Cherubina	presente	Merlini Desirée	assente
Allevi Dario	assente	Monguzzi Marco	assente
Arbizzoni Andrea	assente	Paciello Donatella	presente
Bonetti Giulia	presente	Parrella Tullio	presente
Braccio Leonardo	presente	Pietrobon Marco	assente
Brizzolara Sarah	presente	Piffer Paolo	presente
Cirillo Francesco	assente	Porro Maria Giovanna	presente
Deluca Giuseppe	presente	Racioppi Francesco	presente
Dell'Aquila Francesco	assente	Riboldi Marco	presente
Erba Michele	presente	Sassoli Martina	assente
Galbiati Stefano	assente	Spedo Lorenzo	presente
Galli Stefano	presente	Toselli Stefano	presente
Gentile Lorenzo	presente	Villa Simone	presente
Guffanti Ilaria	presente	Visconti Sergio	presente
Imperatori Angelo	presente	Zonca Pietro	presente
Longo Massimiliano	assente		

Presiede la Presidente del Consiglio comunale Cherubina Bertola
Partecipa all'adunanza il Segretario Generale del Comune, Dott. Franco Andrea Barbera.

La Presidente del Consiglio comunale, Cherubina Bertola, introduce la presente proposta di delibera dando la parola all'Assessore, Marco Lamperti, per le relative illustrazione nel testo sottoriportato.

"Il Consiglio comunale"

Premesso che:

con Deliberazione di Consiglio Comunale (di seguito: DCC) n. 50 del 9 giugno 2014, veniva approvato lo Schema di Convenzione per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della L. n.167/1962 e ss.mm.ii., di programmi costruttivi ex art.51 della L. n.865/1971, ovvero ex artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.;

il richiamato Schema di Convenzione, attualmente vigente, sostituiva il precedente Schema di Convenzione approvato con DCC n.25/2007 al fine di recepire le finalità espresse dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, in merito all'estensione della definizione di alloggio sociale anche agli alloggi realizzati da operatori privati da destinarsi alla locazione o alla locazione con patto di futura vendita;

Rilevato che:

- il richiamato Schema di Convenzione approvato nel 2014 contiene peraltro ancora riferimenti a disposizioni contenute in deliberazioni del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (di seguito: CIMEP), consorzio costituitosi negli anni Sessanta per supportare i Comuni dell'area milanese nella programmazione e realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare (PEEP) ex L. n.167/1962 su aree acquisite dallo stesso mediante procedimenti espropriativi e trasferite successivamente al patrimonio comunale; i dettati di tali deliberazioni sono relativi in particolare al metodo di calcolo per la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi, richiamando tecniche costruttive oggi superate;
- in seguito allo scioglimento del CIMEP, gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.17 e 18 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. sono stati attuati dagli operatori privati su aree di loro proprietà, spesso in modalità mista con la realizzazione di edilizia residenziale a libero mercato, favorendo altresì la realizzazione di un mix sociale;

Verificato che:

- per tale ragione e in considerazione della continua evoluzione normativa in materia di tecniche costruttive finalizzate a un costante miglioramento della prestazione energetica degli edifici, nonché in considerazione del mutato contesto sociale - soprattutto conseguente al formarsi di nuove tipologie di nuclei familiari - ed economico, lo Schema di Convenzione di cui alla DCC n.50/2014, oggi vigente, risulta in alcune parti non più adeguato e non rispondente alle nuove e mutate esigenze abitative;

Viste:

- la Deliberazione di Giunta Regionale 24 luglio 1998 n.VI/37691
- la Deliberazione di Giunta Regionale 30 maggio 2003 n. VII/13177

Dato atto che il presente provvedimento costituisce attuazione del seguente obiettivo operativo del DUP:

0802/4.12.26 - Risposta al fabbisogno abitativo;

Dato atto che la materia oggetto del presente provvedimento rientra nelle competenze dell'unità organizzativa SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE come da vigente funzionigramma;

Visti gli artt.17 e 18 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta in esame dal Dirigente responsabile del SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

D E L I B E R A

di approvare le premesse alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della medesima;

di approvare lo "Schema di Convenzione per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata ex artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.", allegato parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;

di dare atto che detto Schema di Convenzione provvede in particolare a:

- aggiornare i requisiti soggettivi di accesso all'edilizia residenziale, estendendo lo stesso anche a nuclei familiari provenienti da aree esterne a Monza;
- introdurre, oltre al limite di reddito, anche un limite dell'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE ERP) del nucleo familiare, facendo applicare altresì un diritto di prelazione all'acquisizione dell'alloggio per i soggetti aventi un limite di ISEE ERP più basso al fine di garantire maggiormente la funzione sociale degli interventi previsti;
- individuare il "costo di costruzione convenzionale" con riferimento al "costo base di realizzazione tecnica" di cui al Decreto Ministeriale LL.PP. 5 agosto 1994, aggiornato con riferimento a successive deliberazioni regionali (D.G.R. 24 luglio 1998 n.VI/37691 e D.G.R. 30 maggio 2003 n.VII/13177) ed attualizzato con l'indice generale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, anziché con riferimento ai parametri del CIMEP del 2008, ormai superati dalle nuove tecniche costruttive e dai nuovi criteri di efficienza e qualità energetica degli edifici, dovuti per legge;

di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Identificativo di Gara (CIG)

di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Unico di Progetto (CUP)

Inoltre, considerato che sussistono le condizioni d'urgenza

DELIBERA

di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilita' del presente provvedimento, giusta l'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

§§§§§

Esaurite la discussione e le dichiarazioni di voto, per le quali si rinvia al verbale di seduta, la Presidente del Consiglio comunale invita l'aula a procedere alla votazione della proposta di delibera.

L'esito della votazione è il seguente:

Consiglieri presenti n. 27 Consiglieri votanti n. 22 Maggioranza richiesta n. 12

Voti favorevoli n. 19

Voti contrari n. 03

Astenuti n. 05 (Galli, Longo, Maffè, Monguzzi, Piffer)

Presenti non votanti n. //

Alla votazione risultano assenti i Consiglieri: Arbizzoni, Dell'Aquila, Galbiati, Paciello, Sassoli, Villa.

In esito alla votazione sopra riportata

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

di approvare le premesse alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della medesima;

di approvare lo "Schema di Convenzione per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata ex artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.", allegato parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;

di dare atto che detto Schema di Convenzione provvede in particolare a:

- aggiornare i requisiti soggettivi di accesso all'edilizia residenziale, estendendo lo stesso anche a nuclei familiari provenienti da aree esterne a Monza;
- introdurre, oltre al limite di reddito, anche un limite dell'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE ERP) del nucleo familiare, facendo applicare altresì un diritto di prelazione all'acquisizione dell'alloggio per i soggetti aventi un limite di ISEE ERP più basso al fine di garantire maggiormente la funzione sociale degli interventi previsti;
- individuare il "costo di costruzione convenzionale" con riferimento al "costo base di realizzazione tecnica" di cui al Decreto Ministeriale LL.PP. 5 agosto 1994, aggiornato con riferimento a successive deliberazioni regionali (D.G.R. 24 luglio 1998 n.VI/37691 e D.G.R. 30 maggio 2003 n.VII/13177) ed attualizzato con l'indice generale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, anziché con riferimento ai parametri del CIMEP del 2008, ormai superati dalle nuove tecniche costruttive e dai nuovi criteri di efficienza e qualità energetica degli edifici, dovuti per legge;

di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Identificativo di Gara (CIG)

di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Unico di Progetto (CUP)

Inoltre, considerato che sussistono le condizioni d'urgenza, la Presidente invita l'aula a procedere alla votazione dell'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs.267/2000.

La votazione riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti n.22 Consiglieri votanti n. 22 Maggioranza richiesta n. 17

Voti favorevoli n. 22

Voti contrari n. //

Astenuti n. //

Presenti non votanti : //

Alla votazione risultano assenti i Consiglieri: Allevi, Arbizzoni, Cirillo, Dell'Aquila, Galbiati, Longo, Maffè, Merlini, Paciello, Sassoli, Villa.

In esito alla votazione sopra riportata

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs.267/2000.



COMUNE DI MONZA
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA EX ARTT. 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267

FAVOREVOLE

Il provvedimento non ha riflessi contabili, finanziari o patrimoniali

Monza, 30/11/2023

IL DIRIGENTE DEL SETTORE



COMUNE DI MONZA
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA EX ARTT. 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

FAVOREVOLE

Monza,

IL RAGIONIERE CAPO

**SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI
EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA DI ATTUAZIONE PRIVATA**
artt. 17 e 18 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e ss.mm.ii.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di in Monza, in piazza Trento e Trieste, avanti a me Notaio in, con studio in via, iscritto nel Ruolo presso il Collegio Notarile di, sono presenti i signori:

....., nato a il, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, che interviene al presente atto in rappresentanza del "COMUNE DI MONZA", con sede in Monza (MB), piazza Trento Trieste, codice fiscale 02030880153, nella sua qualità di Dirigente del Settore, nominato tale in forza di Decreto del Sindaco in data, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", autorizzato al presente atto in forza dell'art.107 del D.Lgs. n.267 del 18 agosto 2000 (Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali) e ss.mm.ii., nonché dell'art.51 del Vigente Statuto Comunale ed in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n. del, esecutiva in data che, unitamente ai relativi allegati, si allega al presente atto sotto la lettera "B" in copia conforme (di seguito denominato "COMUNE");

E

..... domiciliato per ogni effetto del presente atto presso gli uffici di via, che agisce nella sua qualità di munito degli occorrenti poteri conferitogli con verbale del Consiglio di Amministrazione n. del (ovvero) che interviene in rappresentanza di, con sede in, via n., P. I.V.A. C. F. proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Monza, via, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio/i mappale/i (di seguito denominato "OPERATORE");

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo e che d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza di testimoni, dichiarano di voler stipulare il presente atto con il quale:

PREMESSO CHE

- l'OPERATORE è proprietario di un immobile sito in Monza, in via, costituito da area contraddistinta al N.C.E.U. al/i foglio/i mappale/i pervenuta al/alla in forza di atto di compravendita in data n. / di repertorio notaio Dott. di, ivi registrato il al n. e trascritto a al n./.....;

- l'immobile di cui al punto precedente risulta classificato come dal vigente Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del, entrato in vigore in seguito alla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. del

(se ricorre il caso)

- in occasione della sottoscrizione della Convenzione urbanistica relativa all'attuazione del Piano Attuativo denominato l'OPERATORE si è impegnato a destinare mq di SL complessiva di progetto ad alloggi di edilizia convenzionata ex artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001, per i quali ha presentato istanza di Permesso di Costruire identificata con la siglaRICH/..... in data ed assunta al protocollo generale n. in data, finalizzata alla realizzazione di n. alloggi;

(se ricorre il caso)

- in occasione della sottoscrizione della Convenzione accessiva al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCc) denominato di cui all'istanza presentata, identificata con la siglaRICH/..... in data ed assunta al protocollo generale n. in data, l'OPERATORE si è impegnato a destinare mq di SL complessiva di progetto ad alloggi di edilizia convenzionata ex artt. 17 e 18 D.P.R. n.380/2001, finalizzata alla realizzazione di n. alloggi;

(se ricorre il caso)

- l'OPERATORE ha presentato istanza di Permesso di Costruire identificata con la siglaRICH/..... in data, assunta al protocollo generale n. in data, per la realizzazione di un intervento edilizio avente ad oggetto un insediamento a destinazione residenziale, per una SL complessiva di progetto di mq, di cui mq da destinarsi ad edilizia convenzionata, distribuita in n. alloggi;
- con delibera della Giunta Comunale n. in data è stato approvato lo schema della presente Convenzione ex art 18 del D.P.R. n.380/2001;
- la stipula in atto pubblico della presente Convenzione è condizione "sine qua non" per il rilascio del Permesso Costruire relativo alla realizzazione degli interventi edificatori individuati;

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, e in seguito agli intervenuti accordi

SI CONVIENE E SI STIPULA

ART. 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- 1 L'OPERATORE, come sopra rappresentato, per sé e suoi aventi causa, ai sensi degli artt. 17 -18 del D.P.R. 380/01, si obbliga nei confronti del Comune di Monza, a realizzare alloggi di edilizia convenzionata per la SL di mq oltre a mq di

boxes, mq di posti auto coperti e mq di posti auto scoperti da assegnare in proprietà e/o locazione a soggetti in possesso dei requisiti e al prezzo di convenzionato stabiliti nel rispetto di quanto indicato ai successivi articoli nonché del progetto allegato all'istanza di Permesso di costruire nelle premesse citata e sue eventuali successive varianti.

ART. 2 DURATA DELLA CONVENZIONE

- 1 La presente convenzione ha una durata di anni 30 (trenta) dalla data della relativa sottoscrizione, ovvero è valida fino al
- 2 Per tutta la durata della presente convenzione è fatto divieto di procedere ad effettuare mutamenti di destinazione d'uso degli alloggi oggetto della stessa.

ART. 3 REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ASSEGNATARI

- 1 Gli alloggi, i boxes ed i posti auto coperti di cui all'art. 1 dovranno essere assegnati/ceduti in proprietà o locati 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 e accoglienza;
 - b) 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; 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; 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;
 - c) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata (con riferimento alla "Fascia unica" di cui alle Leggi Regionali. n. 3/82 e n. 32/85), incrementato del 50 % (cinquanta per cento); per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene alla composizione del nucleo familiare, nonché al metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'Edilizia Agevolata deliberate dalla Regione Lombardia; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei futuri componenti;

- d) possedere un Indicatore di Situazione Economica Equivalente (ISEE ERP) del nucleo familiare, calcolato con i criteri stabiliti dalla normativa statale di riferimento, inferiore al valore massimo di € 45.000,00 (Euro Quarantacinquemila/00);
- 2 L'OPERATORE è tenuto ad applicare un diritto di prelazione per i soggetti aventi un ISEE ERP inferiore a € 30.000,00 (Euro Trentamila/00) per un periodo di 90 (novanta) giorni che decorreranno dalla data di pubblicazione dell'avviso di alienazione degli alloggi, che avverrà nelle forme indicate al successivo art. 5, comma 10.
 - 3 L'OPERATORE si impegna a fornire al COMUNE, prima della sottoscrizione dell'atto preliminare di assegnazione (o, in caso di locazione, prima della sottoscrizione del contratto) degli alloggi, posti auto/box, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il COMUNE provvederà alle successive verifiche entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi.
 - 4 Resterà a carico dell'OPERATORE la verifica relativa alla permanenza dei suddetti requisiti al momento della stipula dei rogiti, fermo restando il potere di controllo da parte del COMUNE che, rilevata l'assenza anche di uno solo dei requisiti di cui al punto 1 del presente articolo, provvederà ad adottare i conseguenti provvedimenti amministrativi.
 - 5 È vietata l'assegnazione/cessione in proprietà o locazione di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro dello stesso nucleo familiare.
 - 6 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.
 - 7 Al fine della verifica dei requisiti di cui al comma 1 lettera b) del presente articolo, dovrà essere presentata dall'interessato, al momento dell'atto preliminare di assegnazione o della sottoscrizione del contratto di locazione ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 1351 del Codice Civile, l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito. Nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato non potrà in alcun modo beneficiare di analoghi contributi o finanziamenti agevolati pubblici, secondo la normativa regionale vigente in materia.
 - 8 Qualora l'OPERATORE usufruisca di contributi pubblici per la realizzazione dell'intervento edilizio disciplinato dalla presente convenzione, gli alloggi dovranno essere ceduti o locati ai soggetti in possesso anche dei requisiti previsti dalle specifiche norme di finanziamento.
 - 9 L'OPERATORE e/o i suoi aventi causa si obbligano a comunicare al COMUNE, il conseguimento di eventuali contributi pubblici di cui al precedente punto.

ART. 4 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

- 1 L'OPERATORE si impegna a realizzare gli edifici e gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, secondo le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate nel Capitolato Tecnico allegato alla istanza di Permesso di Costruire, in cui sono evidenziate le caratteristiche di costruzione ed impiantistiche relative anche al risparmio energetico.
- 2 Gli alloggi dovranno essere costruiti nel pieno rispetto delle normative vigenti in materie igienico sanitaria, sismica, risparmio energetico e isolamento acustico vigenti al momento della realizzazione degli interventi.
- 3 Gli alloggi devono avere un grado di finitura di tipo "civile" in analogia con gli interventi privati presenti nella stessa area, comparto o piano.
- 4 La superficie massima del singolo alloggio e relative pertinenze (escluso box) non potrà essere superiore a mq 120,00 di Superficie Commerciale, come definita al seguente comma, mentre la superficie massima del singolo box non potrà essere superiore a mq 35,00 netti.
- 5 La Superficie Commerciale (SC) dell'alloggio è determinata dalla somma delle seguenti voci:
 - la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva dei muri divisorii interni e di tutti i muri perimetrali, calcolata al 100 % nei casi in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50 % nel caso contrario;
 - la superficie di balconi calcolata al 50% se contenuta in misura complessiva non superiore a mq 20 per ciascun alloggio; eventuali eccedenze dovranno essere calcolate al 10%;
 - la superficie di vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio posti ai piani interrati, seminterrati, sottotetti, calcolata al 50 %;
 - la superficie dei boxes calcolata al 50%, dei posti auto coperti calcolata al 40%, dei posti auto scoperti calcolata al 20%;
 - la superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, calcolata al 25 %;
 - la superficie di eventuali giardini e cortili di pertinenza esclusiva al singolo alloggio 15 %;
 - incremento forfettario del 5 % della sommatoria delle superfici sopra elencate, per le parti comuni dell'edificio (androni, scale, porticati, cortili e giardini condominiali ecc.).
- 6 La superficie e il numero degli alloggi e relative pertinenze potranno variare in corso d'opera previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi, senza necessità di modificare la presente convenzione.
- 7 Si potranno apportare, a richiesta esclusiva dei singoli acquirenti, migliorie specifiche all'interno delle singole unità immobiliari per le seguenti categorie di lavori:

- opere murarie;
- impianto elettrico/elettronico;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento;
- apparecchi sanitari e rubinetterie;
- pavimenti e rivestimenti;
- serramenti.

Le suddette migliorie specifiche non potranno comunque eccedere complessivamente il 12% (dodici per cento) dei prezzi finali di vendita di ogni singolo alloggio, box e/o posti auto, così come definiti in base alla presente convenzione.

- 8 Il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare, prima della consegna delle singole unità immobiliari agli acquirenti, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta degli acquirenti stessi ed il loro valore economico.
- 9 Il Direttore dei Lavori, in sede di agibilità, dichiarerà la corrispondenza delle finiture degli alloggi a quanto indicato nel Capitolato tecnico allegato alla istanza di Permesso di Costruire.
- 10 È facoltà del COMUNE fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal COMUNE, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nel Capitolato tecnico sopraindicato con quelle effettivamente realizzate.

ART. 5 PREZZO DI PRIMA CESSIONE

- 1 Gli alloggi da realizzare e relative pertinenze dovranno essere assegnati ad un prezzo base massimo (€/mq di Superficie Commerciale, come definita al precedente art.4, comma 5) indicato nel Piano Economico-Finanziario Preventivo allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...".
- 2 Il prezzo base massimo di vendita degli alloggi è costituito dalle seguenti voci al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale:
 - a. valore dell'area (per la parte della stessa che genera la SL destinata ad edilizia residenziale convenzionata), calcolato nel rispetto di quanto indicato all'art.18 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., commi 2 e 3, corrispondente ad €, pari al 20% (venti per cento) del costo di costruzione come definito ai sensi dell'art.16 del precitato decreto (*in alternativa*) corrispondente ad €, pari al valore definito in occasione del trasferimento di proprietà avvenuto in data, ossia nel quinquennio anteriore alla data della presente convenzione;

- b. costo di costruzione convenzionale (corrispondente al “costo base di realizzazione tecnica”) al mq fissato in € calcolato aggiornando il costo stabilito con Deliberazione di Giunta Regionale n. X/2794 del 05 dicembre 2014, in base all’indice generale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale rivalutato da giugno 2014 al corrispondente indice generale ISTAT ultimo disponibile;
- c. oneri di bonifica (al netto dell’abbattimento previsto dalle vigenti disposizioni regionali e dalla deliberazione comunale per gli oneri di urbanizzazione secondaria, qualora applicabili), come risultanti dalla determinazione dirigenziale di conclusione del procedimento di bonifica;
- d. eventuali ulteriori oneri costruttivi (da documentare analiticamente): palificazioni, fondazioni speciali e/o consolidamento del terreno, demolizione di edifici esistenti;
- e. oneri delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tariffe previste dalla Deliberazione di Consiglio Comunale vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire e/o dal costo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dall’OPERATORE desunte dal computo metrico estimativo allegato alla istanza di Permesso di Costruire;
- f. spese generali: riconoscibili fino al 12% del costo di costruzione convenzionale di cui alla lettera b) inerenti le spese tecniche in fase di progettazione e esecuzione, oneri finanziari, pubblicità e/o altre spese di carattere generale;
- g. oneri della sicurezza D.Lgs. n.81/2008: pari al 3% del costo di costruzione convenzionale di cui alla lettera b);

Sono escluse le spese per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili; tali spese saranno poste a carico degli acquirenti/assegnatari da parte dell’OPERATORE, senza necessità di preventiva autorizzazione del COMUNE, ma documentandone adeguatamente il corrispettivo dovuto in sede di assegnazione/preliminare.

Pertanto, il costo totale di realizzazione dell’intervento (a + b + c + d + e + f + g) da Piano Economico-Finanziario Preventivo ammonta a €, mentre la Superficie Commerciale totale è pari mq, da cui deriva che il costo medio di cessione al mq di Superficie Commerciale è pari a €/mq

- 3 Il prezzo di cessione unitario (€/mq) di Superficie Commerciale per gli alloggi e relative pertinenze (escluso box), come sopra calcolato è da ritenersi valore medio; per i singoli alloggi i prezzi potranno variare in misura non superiore al 10% (dieci per cento) in funzione del piano, degli affacci, dell’esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell’intervento, il valore medio non potrà essere superato.
- 4 Al Piano Economico-Finanziario Preventivo è allegata una tabella dimostrativa contenente, per ogni alloggio, i seguenti dati:
 - la superficie in metri quadrati commerciali;
 - il prezzo per metro quadrato commerciale;

- il prezzo di prima cessione;
- il prezzo del posto auto/box.
- indicazione descrittiva e grafica che consenta l'univoca identificazione delle singole unità immobiliari.

5 I prezzi di cessione ovvero i canoni di locazione dovranno essere esplicitamente indicati nel cartello esposto in loco, con il quale, a termini di legge, sono resi pubblici i dati inerenti il titolo abilitativo dell'intervento edilizio, il progettista, il direttore dei lavori. Dovrà, altresì, essere sempre disponibile nel cantiere copia della presente convenzione, ivi compreso il Piano Economico-Finanziario Preventivo e la descrizione delle opere a questo allegata. È fatto obbligo all'OPERATORE di rilasciare copia dei predetti documenti ai soggetti cessionari degli alloggi e/o ai promissari acquirenti.

6 Il costo di costruzione convenzionale indicato al precedente comma 2, lettera b, potrà essere aggiornato sulla base del 30% delle variazioni dell'indice generale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per il periodo intercorrente fra la data di riferimento dello stesso, come indicata nel Piano Economico-Finanziario Preventivo, e la data di fine dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,3 \times (I_f + I_i) / I_i$$

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;

I_i = indice ISTAT del costo di costruzione alla data.

7 Il prezzo di cessione di ogni alloggio indicato nel Piano Economico-Finanziario Preventivo potrà essere altresì adeguato per effetto di varianti edilizie, debitamente approvate dal COMUNE, le quali incidano sul dimensionamento delle superfici che concorrono alla determinazione della Superficie Commerciale degli alloggi.

8 Al momento dell'ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al COMUNE un Piano Economico-Finanziario Consuntivo, con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, in rapporto alle effettive superfici realizzate, derivanti dalle varianti edilizie approvate dal COMUNE che si riserva di effettuare ogni necessaria forma di controllo. Qualora i prezzi finali di assegnazione/cessione siano conformi a quelli risultanti dall'applicazione della presente Convenzione, il Piano Economico-Finanziario Consuntivo sarà approvato dal COMUNE. Qualora, invece, i prezzi finali di assegnazione/cessione risultassero, seppur per documentate ragioni, maggiori di quelli derivanti dall'applicazione della presente Convenzione, il Piano Economico-Finanziario Consuntivo sarà approvato dal COMUNE solo se valutato congruo; qualora non fosse ritenuto congruo da parte del COMUNE saranno applicate le sanzioni stabilite dal successivo art. 8.

9 Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box/posto auto, che andrà assegnato unitamente all'alloggio con vincolo di pertinenzialità e non potrà essere oggetto di trasferimento e/o locazione separatamente dall'alloggio stesso per tutta la durata della presente convenzione. Il Comune potrà eventualmente consentire la deroga a

quanto sopra riportato sulla base della valutazione delle motivazioni addotte nella richiesta formulata da parte del proprietario/assegnatario dell'unità abitativa che, qualora accolta la richiesta, resterebbe priva di posto auto/box. I contenuti della predetta richiesta dovranno essere riportati nell'atto di acquisto. Sia nella richiesta che nell'atto di rogito dovrà, inoltre, essere specificato che l'acquirente nulla avrà da imputare né ora né in futuro al Comune di Monza. Si dà atto che per i posti auto/box non assegnati, l'OPERATORE dovrà concordare con il COMUNE la procedura da attuare in ordine alla loro destinazione.

- 10 L'OPERATORE procederà alla commercializzazione delle predette unità abitative mediante il proprio Ufficio Vendite localizzato in, via e mediante annunci pubblicitari che verranno pubblicati su almeno due canali pubblicitari on line, nonché tramite cartellonistica sul luogo dell'intervento edilizio. Inoltre, dovrà creare apposito sito internet in cui pubblicizzare le unità abitative indicando chiaramente i requisiti soggettivi per l'accesso, i prezzi di vendita/locazione. Tutta la pubblicitica dovrà essere preventivamente concordata con l'Area competente del Comune di Monza. L'avviso di alienazione degli alloggi verrà pubblicato anche a cura del Comune di Monza, all'albo pretorio online e nel proprio sito internet.
- 11 Ogni contratto di cessione relativo a ciascuno degli alloggi indicati nel Piano Economico-Finanziario Preventivo allegato al presente atto, dovrà contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la presente convenzione.
- 12 Copia di ogni atto di cessione del singolo alloggio dovrà essere trasmessa in formato elettronico al Comune di Monza entro 30 (trenta) giorni dalla istanza di registrazione dell'atto sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate. La copia dell'atto dovrà indicare gli estremi di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e la nota di trascrizione dell'atto presso gli Uffici del Registro Immobiliare.

ART. 6 TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE E AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI ASSEGNAZIONE

- 1 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, determinato ai sensi del precedente art. 5, e così come risulta dal Conto Consuntivo approvato dal COMUNE, 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 e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
 - tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:
 - da 0 a 10 anni: lo 0 % (zero per cento);

- da 11 a 20 anni: lo 0,5 % (zero virgola cinque per cento) annuo fino ad un massimo del 5 % (cinque per cento);
 - da 21 a 30 anni: 1% (uno per cento) annuo fino ad un massimo del 15 % (quindici per cento), comprensivo dell'incremento relativo al precedente decennio.
- 2 In casi di ulteriore successivo trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.
 - 3 I prezzi di rivendita degli alloggi convenzionati successivi alla prima cessione e fino alla scadenza della convenzione, non potranno superare il prezzo iniziale rideterminato come riportato al punto 1 del presente articolo.
 - 4 Le parti danno atto che le previsioni di cui al punto 1 del presente articolo trovano applicazione, previa autorizzazione del Comune di Monza, anche nel caso di alloggi rimasti invenduti dall'OPERATORE e che la rivalutazione avrà come termine iniziale di decorrenza i 12 (dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori e fino alla data di assegnazione.

ART. 7 CANONE DI LOCAZIONE DA PARTE DELL'OPERATORE

- 1 L'OPERATORE, in caso di locazione degli alloggi, potrà applicare un canone annuo non superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo determinato per ogni alloggio ai sensi del precedente art. 5, come desunto dal Piano Economico-Finanziario Consuntivo approvato dal COMUNE.
- 2 Le parti danno atto che per gli ulteriori aspetti contrattuali (durata, spese condominiali, oneri accessori, cauzione, ecc.), si farà riferimento alla normativa vigente in materia di locazione abitativa di immobili urbani.
- 3 Il canone di locazione sarà oggetto di revisione annuale in base ai valori ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) nella misura del 75% (settantacinque per cento); non verrà applicata rivalutazione ISTAT nel caso di applicazione della cedolare secca.
- 4 Ogni contratto relativo a ciascuno degli alloggi, box/posti auto che dovranno essere locati congiuntamente, come riportati nel Piano Economico-Finanziario Preventivo allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...", dovrà contenere espressamente tutti gli obblighi convenzionali assunti con la stessa.
- 5 Copia dei singoli contratti di locazione e di ogni successiva modifica attinente alle sue parti e/o al canone di locazione, dovrà essere inviata al Comune di Monza in formato elettronico, entro 30 (trenta) giorni dalla loro sottoscrizione, completa dei dati di registrazione.
- 6 L'OPERATORE in alternativa a quanto indicato ai punti precedenti del presente articolo ha la possibilità di locare gli alloggi a canone concordato nel rispetto dell'accordo locale vigente, siglato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98, se di importo inferiore a quello determinato applicando la presente convenzione;

ART. 8 SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 5, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione stabiliti con la presente convenzione è nulla per la parte eccedente. Tale violazione 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.
- 2 Il Comune di Monza 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.
- 3 Qualora l'OPERATORE realizzi alloggi con caratteristiche costruttive di qualità inferiori a quelle indicate nel Capitolato Tecnico, dovrà provvedere a effettuare gli interventi necessari per sanare l'inadempienza; nel caso non sia possibile, è tenuto a versare quale penale una somma pari al doppio della differenza di valore degli alloggi realizzati e quelli in progetto, stabilita mediante perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate; le spese di redazione della perizia saranno a carico dell'OPERATORE.
- 4 Qualora l'OPERATORE o il suo avente causa venga meno al rispetto dell'obbligo di trasmettere entro 30 (trenta) giorni copia dell'atto di trasferimento della proprietà o del contratto di locazione di ogni singolo alloggio oggetto di convenzionamento, il Comune di Monza, valutata la causa impeditiva e il tempo trascorso dalla mancata trasmissione, si riserva la facoltà di chiedere una somma pari a € 10,00 (Euro Dieci/00) per ogni giorno di ritardo.

ART. 9 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 1 Le parti danno atto che in relazione agli obblighi assunti con la presente convenzione e, in particolare, agli obblighi di cui all'art. 1, il contributo di costruzione relativo all'intervento residenziale previsto dal presente atto è ridotto, secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., alla sola quota degli oneri di urbanizzazione. Tale quota è determinata secondo quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
- 2 Le parti danno atto che il mancato adempimento dell'obblighi previsti dalla presente convenzione comporterà la decadenza del diritto alla riduzione del contributo di costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) previsto dal presente articolo.

ART. 10 DISCIPLINA DEL PATTO DI FUTURA VENDITA

- 1 La locazione con patto di futura vendita di cui al presente articolo dovrà essere stipulata, in coerenza con quanto stabilito dalla D.G.R. n. X/2794, 5 dicembre 2014 e, in particolare, alle seguenti condizioni:
- il canone annuo non può essere superiore al 5% (cinque per cento) del prezzo di cessione finale fissato ai sensi della presente convenzione;
 - il canone annuo si intende comprensivo di canone di locazione e acconto in conto prezzo; il primo, pari a €/mq di Superficie Commerciale, è soggetto a rivalutazione in base all'indice generale ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale nella misura del 75% (settantacinque per cento); il secondo non può comunque essere inferiore al 70% (settanta per cento) del canone annuo;
 - il prezzo base di acquisto è stabilito in €, con un indice di rivalutazione per la determinazione del prezzo finale non superiore al 2% (due per cento) annuo; dal prezzo finale come sopra determinato vanno scalati la caparra confirmatoria e gli acconti versati in conto prezzo;
 - la percentuale del prezzo base da versare a titolo di caparra confirmatoria da parte del destinatario non può essere superiore al 15% (quindici per cento) del prezzo base di acquisto né inferiore al 5% (cinque per cento);
 - in caso di mancata esecuzione del patto di futura vendita per causa imputabile al destinatario, il soggetto attuatore trattiene la caparra, restituendo quanto versato in conto prezzo al destinatario;
 - è vietata la cessione del contratto da parte del destinatario; il Comune può però autorizzare, quando ricorrano gravi motivi non imputabili al destinatario (quali la morte di uno dei componenti il nucleo familiare, lo scioglimento del nucleo familiare, la perdita del posto di lavoro) e stabilendone le condizioni, il subentro da parte di terzi - aventi i requisiti soggettivi previsti dalla presente convenzione - alle medesime condizioni e termini; il Comune vigila affinché non siano posti in essere comportamenti elusivi;
 - il soggetto attuatore e destinatario non possono convenire un riscatto anticipato rispetto al termine minimo di 8 anni.

ART. 11 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 1 L'OPERATORE si obbliga a trasferire ai suoi successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.
- 2 L'OPERATORE rimane, comunque, solidamente obbligato con la parte acquirente fintantoché quest'ultima non abbia assunto in toto tutte le obbligazioni in capo all'attuale OPERATORE, dandone tempestiva comunicazione al COMUNE di Monza.

ART. 12 SPESE, IMPOSTE E TASSE

- 1 Spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico dell'OPERATORE, comprese quelle per una copia autentica e di n. 5 (cinque) copie semplici, nonché del duplo della nota di trascrizione, copie che dovranno essere consegnate al COMUNE di Monza entro 60 (sessanta) giorni dalla stipulazione della presente convenzione.
- 2 L'OPERATORE dovrà trasmettere al COMUNE di Monza, a propria cura e spese, una copia integrale della presente convenzione (comprensiva degli allegati e della nota di trascrizione) in formato digitale e con attestazione di conformità della stessa.
- 3 Le parti danno atto che alla presente convenzione si applichi il regime fiscale di cui all'art. 32 del D.P.R. n. 601/1973.

ART. 13 FORO DELLE CONTROVERSIE

- 1 Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, il foro competente è quello di Monza.



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 68 DEL 18/12/2023

La Presidente del Consiglio Comunale

Cherubina Bertola

Il Segretario Generale

Dott. Franco Andrea Barbera

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il giorno **22 DIC. 2023** ove rimarrà esposta per 15 gg. consecutivi (art. 124 D.Lgs n.267/2000)

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Franco Andrea Barbera

Si certifica che la suesposta deliberazione è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 gg. consecutivi, dal **22 DIC. 2023** al **05 GEN. 2024**

E' divenuta esecutiva in data _____ per decorrenza dei termini per non aver riportato nei primi dieci giorni di pubblicazione denuncia di vizi di legittimità (art. 134 comma 3 D.Lgs 267/2000).

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Franco Andrea Barbera