

CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

L'Assegnatario si impegna nei confronti del Comune a realizzare su tale area alloggi aventi caratteristiche conformi alle prescrizioni del Piano di Lottizzazione ed alle disposizioni di legge in materia di Edilizia Economico Popolare ed in particolare:

a) Se gli alloggi saranno finanziati con contributo pubblico dovranno adeguarsi a quanto stabilito dalla Delibera del Consiglio Regionale della Lombardia n. II/1991 in data 04/10/1979 e successive modificazioni ed integrazioni, in base alle quali non è consentita la realizzazione di alloggi:

- con le caratteristiche contenute nell'art. 7 del D.M. LL.PP. n. 801 del 10/05/1977,
- con le caratteristiche non rispondenti a quelle contenute nell'art. 43 della Legge n. 457 del 05/02/1978 e sue successive modifiche ed integrazioni,
- con superficie utile netta (S.U.) superiore a mq. 95; superficie non residenziale (S.N.R.) superiore al 45% di S.U. ; superficie per parcheggi (S.P.) superiore al 45% di S.U., di cui autorimessa o box pertinenziale superiore a mq. 18, conformemente a quanto dettato dalle direttive C.E.R.

b) Se gli alloggi saranno realizzati senza contributo pubblico potranno avere una superficie utile di mq. 110; una superficie non residenziale non superiore al 70% della superficie utile, oltre alla superficie per autorimesse non superiore al 30% della superficie utile.

Il Comune di Rovato si riserva di far eseguire gli opportuni controlli circa la conformità a tali caratteristiche da parte dei propri Uffici competenti, in qualunque momento ed ordinare le modifiche necessarie. Nel caso venga constatata difformità rispetto al progetto approvato, il Responsabile dell'Area Tecnica ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il ripristino di quanto autorizzato, fatte salve le responsabilità di Legge.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

L'Assegnatario si impegna a rispettare per il Costo di Prima Cessione degli alloggi quanto previsto dalla Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n.

6/37691 del 24/07/1998 e successive modificazioni ed aggiornamenti, con adeguamento dei costi delle aree e delle opere di urbanizzazione ai costi effettivi sostenuti.

In particolare, tenuto conto di quanto disposto dalla Delibera G.R. della Lombardia n. 07/2459 del 01/12/2000 e n. 07/13177 del 30/05/2003 nonché della variazione per il periodo giugno 2002/ dicembre 2004 dell'Indice Mensile de Il Sole-24 ore (fonte Istat) del Costo delle Costruzioni residenziali – aprile 2005:

1) Il Costo Base di Realizzazione Tecnica (C.B.N) che sarà applicato non supererà il massimale stabilito in (L/mq 1.100.000 + 13,3% + 8,73%) Euro 699,85 alla data del 31/12/2004. Tale importo potrà essere adeguato solo per i successivi incrementi dell'Indice Istat del Costo delle Costruzioni residenziali intervenuti sino alla data di ultimazione dei lavori;

2) Il Costo Convenzionale Medio di cessione degli alloggi risulterà applicando al C.B.N. gli Incrementi (anch'essi adeguati agli indici dell'Istat Costo Costruzioni residenziali) per a) eventuali differenze di qualità b) Oneri Complementari c) oneri dell'Operatore, nei limiti dei massimali stabiliti dalla predetta normativa regionale, riferita ai Comuni dell'Area 2 – non capoluoghi – maggiori di 10.000 abitanti.

Il Costo Convenzionale Medio stabilito, applicato alla Superficie Complessiva (S.C.) degli alloggi (100% S.U. + 60% S.N.R. + 60% S.P.), determinerà l'importo complessivo dell'intervento edilizio.

Sono escluse dai suddetti costi le spese per: l'I.V.A., l'atto notarile, gli allacciamenti per le quote di spettanza, l'inserimento dell'unità immobiliare al N.C.E.U., l'accensione e gli interessi di mutuo che rimangono a carico dell'assegnatario dell'unità immobiliare.

La parte della Superficie a Parcheggio (S.P.) eccedente la quantità pertinenziale massima di mq. 18,00 potrà essere rogitata anche con il medesimo atto con il quale si provvederà al trasferimento di proprietà dell'unità abitativa e relativa autorimessa pertinenziale, fatto salvo il diverso regime fiscale.

REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI

Le singole unità immobiliari realizzate saranno cedute in proprietà ai soci dall'Assegnatario dell'area che al momento dell'assegnazione siano in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene alla Unione Europea, oppure in caso di cittadinanza di altro Stato avere in Italia la residenza da almeno 5 anni ed una attività lavorativa stabile;
- 2) avere la residenza (o l'attività lavorativa) nel Comune di Rovato, ovvero impegnarsi a trasferire la residenza in detto Comune alla data di stipula dell'atto di compravendita e comunque non oltre 6 mesi dalla data di attestazione di abitabilità del fabbricato nel quale si trova l'alloggio stesso ed a presentare comunque il certificato di residenza al Notaio davanti al quale aveva firmato l'atto di acquisto o di assegnazione;
- 3) non essere titolari essi stessi o, se coniugati, il coniuge non legalmente separato, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione adeguata alle esigenze della famiglia richiedente nella Provincia di Brescia. Si considera adeguata una abitazione che, esclusi i vani accessori, non abbia un vano utile per ogni componente della famiglia (con un minimo di 2 e un massimo di 5 vani); non sia gravata da diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi; non sia stata dichiarata antigienica dal Comune o dalla USSL competente;
- 4) non aver ottenuto esse stesso od altri eventuali componenti del nucleo familiare o conviventi a carico, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita in qualsiasi Comune, di un alloggio costruito a totale carico o con il contributo finanziario pubblico.
- 5) Avere un reddito complessivo del nucleo familiare non superiore ai limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente al momento della cessione dell'alloggio.

Gli acquirenti degli alloggi dovranno presentare al Comune all'atto di stipula del rogito notarile idonea documentazione comprovante il possesso dei requisiti sopra indicati.

CRITERI E DIRITTI DI PRELAZIONE PER I TRASFERIMENTI SUCCESSIVI AL PRIMO

L'alloggio costruito sulla predetta area ai sensi dell'art. 35 della L. 865 del 22/10/1971 non potrà essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 5 (cinque) anni dalla data di assegnazione.

Fatti salvi casi particolari, solo per cause di forza maggiore, riconosciuta con atto formale dalla Giunta Comunale.

In ogni caso e finché l'Assegnatario manterrà la sua ragione sociale, la stessa Amministrazione Comunale potrà esercitare il diritto di prelazione su ogni trasferimento successivo alla prima cessione degli immobili realizzati. I nuovi acquirenti dovranno comunque essere soci dell'attuale assegnatario e dovranno possedere i requisiti soggettivi richiesti dalla legislazione vigente alla data del trasferimento per l'assegnazione di alloggi di edilizia economico popolare. In caso di scioglimento della Cooperativa, o di esaurimento delle richieste all'interno del suo corpo sociale, il diritto di prelazione è esercitato dal Comune. Tale diritto potrà essere devoluto all'A.L.E.R. competente.

L'acquirente che intenda alienare l'immobile dovrà darne comunicazione con lettera raccomandata alla Società Cooperativa, indicando il prezzo richiesto, che comunque non dovrà superare il prezzo stabilito dal successivo punto (determinazione del prezzo di cessione per i trasferimenti successivi al primo). Entro 60 giorni la cooperativa dovrà comunicare la propria volontà di esercitare o rifiutare la prelazione. Trascorso tale termine, l'autorizzazione all'alienante si riterrà automaticamente concessa. Gli atti di vendita o locazione che non risultassero derivare da assegnazioni effettuate dai titolari della presente convenzione o comunque in contrasto con quanto precedentemente stabilito, sono nulli.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE PER I TRASFERIMENTI SUCCESSIVI AL PRIMO

Il prezzo degli alloggi nelle alienazioni successive alla prima sarà calcolato applicando al prezzo di prima cessione la variazione degli Indici ISTAT dei

Prezzi al Consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, per il periodo intercorso.

Tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- a) non si applica alcun coefficiente di degrado per i primi 5 anni;
- b) dal 6° al 25° anno si applica un coefficiente di degrado dell'1% per ogni anno.

Nel caso di completa ristrutturazione dell'alloggio, il calcolo del coefficiente di deprezzamento dovrà essere riferito alla data dei lavori in cui è stato terminato l'intervento.

Il prezzo determinato in base alla predetta normativa dovrà essere comunicato al Comune prima della stipula dell'atto di alienazione.

Questi effettuerà gli opportuni controlli sul prezzo di cessione stabilito e sul possesso dei requisiti soggettivi da parte degli acquirenti.

LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi, costruiti sull'area oggetto del presente atto, potranno essere locati esclusivamente a soggetti aventi i requisiti del precedente punto "requisiti degli acquirenti".

Il canone di locazione non potrà essere superiore al 4,5% del Prezzo Convenzionale come sopra determinato e potrà essere oggetto di revisione con frequenza non inferiore al biennio, in base alle variazioni dell'Indice ISTAT costo della vita nel frattempo intervenute (come da "allegato 1" della delibera G.R. Lombardia n. 6/43922 del 28/06/1999, n. 5 supplemento straordinario B.U.R.L. n. 28 del 16/07/1999).

Nei contratti relativi alla locazione degli alloggi dovranno essere inserite le clausole, da approvarsi specificamente per iscritto, ai sensi dell'art. 1341 del C.C., con le quali il conduttore, per sé ed aventi causa, dichiara:

- 1) di possedere i requisiti di cui al precedente punto "requisiti degli acquirenti".
- 2) di impegnarsi, nel caso di perdita dei requisiti suddetti (ad eccezione di quello relativo ai limiti di reddito) nel corso della locazione a comunicarlo,

mediante raccomandata da inviarsi al locatore entro i sei mesi dalla data della perdita dei requisiti stessi, nonché a lasciare libero l'immobile alla data della prima scadenza di contratto.

3) di impegnarsi a non sublocare in nessun caso l'immobile ed a non darlo in comodato.

NULLITA' DEGLI ATTI DI CESSIONE O LOCAZIONE

Gli atti di cessione, locazione o costituzione dei diritti compiuti in violazione degli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui alla presente Convenzione, sono nulli.

Gli atti di cessione si intendono risolti di diritto nel caso sia notificata al Comune a mezzo Ufficiale Giudiziario l'inadempienza nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo, eventualmente assunto dalla Cooperativa per il finanziamento della costruzione.