



Città di Saronno

Provincia di Varese

Settore Programmazione del Territorio
Servizio Urbanistica

Prot. N. 48312

Saronno, 28/11/2003

OGGETTO: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA – operatori

Con le Delibere di C.C. n.69 e 70 del 27/10/2003 l'Amministrazione Comunale ha approvato i due Programmi Integrati d'Intervento relativi ai comparti di Via Larga, Via Trento e Via Volta - **ambiti n° 6, 7, 8** e ai comparti di Via Bergamo, Via Vecchia per Ceriano e Via F. Reina - **ambiti n° 9, 10, 11**. Nei suddetti comparti è prevista una quota di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della L.10/77 la cui realizzazione avverrà su terreno in diritto di proprietà.

Gli alloggi verranno assegnati con prezzi che potranno variare in relazione al momento di attivazione delle singole iniziative, saranno comunque parametrati in base al riferimento del prezzo fissato all'Aprile 2003 a €1330 per mq di superficie commerciale; a tale prezzo di assegnazione andrà sommato il costo di acquisizione dell'autorimessa pertinenziale.

E' da notare che i vincoli, relativi all'applicazione del prezzo per un'eventuale seconda cessione, permangono per venti anni.

Con l'ultimazione dei lavori, il Comune di Saronno è tenuto ad effettuare ogni forma necessaria di controllo sui prezzi definitivi di ciascuna unità immobiliare che rientri tra il numero di alloggi di edilizia residenziale convenzionata.

Tutti coloro che fossero interessati all'acquisto di una delle suddette unità immobiliari dovranno rivolgersi direttamente all'operatore cui fa capo la singola iniziativa.

Per garantire l'adeguata pubblicità agli interventi, in allegato vengono elencati gli operatori di riferimento dei singoli comparti.

Gli interessati sono invitati a prendere contatto con i soggetti sopra indicati.

IL DIRETTORE DEL SETTORE
PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
(Arch. Massimo Stevenazzi)

ASSESSORE AL SETTORE
PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
(Arch. Paolo Riva)



Città di Saronno

Provincia di Varese

Settore Programmazione del Territorio
Servizio Urbanistica

ELENCO OPERATORI DELLA QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Programma integrato d'intervento per i comparti di **Via Larga, Via Trento, Via Volta – AMBITI 6, 7, 8**

| AMBITO | VIA | OPERATORE | Riferimento | Indirizzo | Città | Tel. | Fax. | e-mail |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------|--------------|-------------|-------------|--|
| 8 | Via Volta | REDAL | - | Via V. Monti, 16 | Saronno | 02/9605314 | 02/9606496 | info@redalcostruzioni.it |
| 7 | Via Trento Via Togliatti | FILCA | Ing. Erra | Via G. Fara, 39 | Milano | 02/66982637 | | |
| 6, 7, 8 | Via Volta Via Trento Via Larga | Studio Tecnico Volontè | | Via Roma, 117 | Saronno | 02/9602951 | | |

Programma integrato d'intervento per i comparti di **Via Bergamo, Via Vecchia per Ceriano e Via F. Reina – AMBITI 9, 10, 11**

| AMBITO | VIA | OPERATORE | Riferimento | Indirizzo | Città | Tel. | Fax. | e-mail |
|---------------|-------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|--------------|-------------|-------------|--|
| 9 | Via Bergamo | DECOS | - | Via A. Ramazzotti, 41 | Saronno | 02/9626440 | 02/9626440 | |
| 9 | Via Bergamo | REDAL | - | Via V. Monti, 16 | Saronno | 02/9605314 | 02/9606496 | info@redalcostruzioni.it |
| 11 | F. Reina | Bg Edile Servizi Srl | Sig.na E. Gravina | Via Cerro, 72 | Uboldo | 02/96781524 | 02/96781572 | info@bgedile.it |



Città di Saronno

Provincia di Varese

Settore Programmazione del Territorio
Servizio Urbanistica

OGGETTO: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA – NOTA AGLI ALLEGATI

Alleghiamo di seguito gli estratti delle convenzioni che dovranno essere sottoscritte dalle imprese costruttrici e dal Comune di Saronno tra qualche mese.

Nonostante questi dati non abbiano ancora valore legale danno un'indicazione sui requisiti necessari per poter acquistare una delle unità immobiliari di edilizia convenzionata.

...Omissis

- Residenza convenzionata ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge n° 10 / 1977.

Gli Attuatori ... si obbligano, nei confronti del Comune di Saronno, per venti anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, a cedere le unità abitative corrispondenti al 25 % della s.l.p. del programma edilizio ed i box di pertinenza al prezzo di cessione di € 1.330,00 per mq. di superficie commerciale e di € 15.700,00 per box.

La superficie commerciale risulta così definita:

- superficie lorda di pavimento dell'alloggio più il 50 % della superficie lorda di logge / balconi e cantine di pertinenza.

...Omissis

E' prevista la revisione del prezzo di cessione di cui al punto che precede secondo le modalità specificate al successivo art. 18 ed il suo adeguamento al momento della precisa determinazione della superficie commerciale in seguito alla definizione del progetto edilizio, ovvero al momento dell'ultimazione degli interventi in caso di variazione della superficie commerciale in seguito all'approvazione di eventuali varianti da parte del Comune di Saronno.

Il prezzo sopra indicato è da ritenersi quale prezzo medio e potrà variare per i singoli alloggi, in misura non superiore al 5 % in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e della proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma.

A tal fine, al momento del rilascio della Concessione Edilizia, l'Attuatore si obbliga a presentare una tabella dimostrativa contenente, per ogni alloggio, i seguenti dati:

- a) la superficie utile abitabile;
- b) la superficie in metri quadrati commerciali;
- c) il prezzo per metro quadrato commerciale;
- d) il prezzo di prima cessione;
- e) il prezzo del box o posto auto di pertinenza.
- f)

Dovrà inoltre essere presentata una relazione tecnica con la descrizione delle principali caratteristiche costruttive, materiali utilizzati e dotazioni impiantistiche degli edifici realizzandi.

...Omissis

Dal prezzo di cessione convenzionato sono escluse le spese aggiuntive per l'eventuale esecuzione di fondazioni speciali di opere strutturali speciali e bonifiche, nonché le spese per gli allacciamenti alle reti di pubblici servizi, per la assunzione di mutui e per le relative rate di mutuo e pre-ammortamento, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili.

...Omissis

Al momento della ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Saronno il piano finanziario finale con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, riservandosi il Comune stesso di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, in modo da non poter essere successivamente trasferito separatamente dall'alloggio stesso.

...Omissis

- Revisione Prezzi

Il prezzo degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata potrà essere aggiornato per effetto della revisione prezzi per una quota non superiore all'85% del prezzo di vendita di cui all'art. 17 in base alle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione per un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti da maggio 2003 a quello antecedente l'inizio dei lavori avendo come base iniziale l'indice del mese di aprile 2003.

Successivamente all'inizio dei lavori la revisione dei prezzi avverrà secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times \frac{I_f + I_i}{I_i} \quad \text{dove}$$

Q_f = Valore finale della quota residenziale

Q_i = Valore iniziale della quota residenziale

I_f = Indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori

I_i = Indice ISTAT del costo di costruzione alla data di inizio dei lavori.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi e relative pertinenze successive al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici nazionali mensili ISTAT 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 dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni : 0%
- da 6 a 20 anni : 1 % annuo

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

Nel caso in cui l'operatore non provvedesse alla alienazione degli alloggi entro 2 anni dalla fine dei lavori

ovvero destinasse tutti o parte degli alloggi alla locazione, l'eventuale successiva vendita avverrà come segue:

- a) la data di fine lavori si configurerà come data convenzionale di 1° cessione;
- b) il prezzo di vendita sarà quello di 2° cessione calcolato in conformità a quanto previsto nel presente articolo.

- Canone di locazione degli alloggi convenzionati

In caso di locazione degli alloggi il canone annuo non dovrà essere superiore al 4,50 % del prezzo determinato ai sensi dei precedenti articoli 17 e 18.

Il canone di locazione è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di assegnazione e nei successivi atti di trasferimento.

Per quanto attiene agli ulteriori aspetti contrattuali (durata, spese condominiali, oneri accessori, cauzione, ecc.), si farà riferimento alla normativa vigente in materia di locazione abitativa di immobili urbani. E' riconosciuta alle Società _____ la facoltà di stipulare contratti di locazione ai sensi dell'Accordo locale di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431, purché il relativo canone non risulti superiore al canone determinato ai sensi del precedente cpv.

Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune di Saronno entro 15 giorni dalla sua stipulazione

- Requisiti dell'Utenza

Gli alloggi e relative pertinenze che la Società realizzerà potranno essere venduti a soggetti aventi i seguenti requisiti:

- a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, essere residenti in Italia da almeno 5 (cinque) anni ed avere un'attività lavorativa stabile;
- b) avere la residenza o, in alternativa, svolgere attività lavorativa continuativa nel Comune di Saronno o nei comuni confinanti
- c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Saronno; 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, ingresso e disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 5 (cinque) o più vani, ferma restando la rispondenza alle norme igienico-sanitarie;
- d) 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, ai sensi della L.R. 03/82 e L.R. 32/85, con l'abbattimento di € 516,46 per ogni figlio a carico ; per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia.
- Il limite di reddito, indipendentemente dal fatto che concorrano i redditi da lavoro dipendente o da lavoro autonomo, verrà calcolato secondo le modalità previste per i lavoratori dipendenti.

N.B

- 1. Il limite di reddito per l'accesso ad oggi corrisponde a €43.653.***
- 2. Per reddito si intende il cumulo di reddito del nucleo familiare***
- 3. Il reddito percepito è considerato al netto di una riduzione pari al 25%
(totale reddito €----- x 0,75= reddito percepito)***

Trascorsi dodici mesi dal rilascio della Concessione Edilizia, i requisiti di cui ai punto c) dovranno intendersi soppressi rimanendo in essere tutte le altre condizioni di vendita.

Possono essere assegnatari degli alloggi realizzandi dall'Attuatore anche le categorie di seguito elencate semprechè gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a – b – c – d:

- persone singole, purchè maggiorenni;
- soggetti comunque conviventi;
- nubendi

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

La Società si impegna a fornire al Comune nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati i soggetti che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi e relative pertinenze, e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi, nonché il consenso alla trattazione dei dati sensibili, ai sensi della legge n. 675/1996, espresso per iscritto da ciascun assegnatario .