

**AVVISO PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI
IN EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA**
(giugno 2023)

Il presente avviso è promosso da MV Ginevra s.r.l. (di qui in poi anche Operatore) in attuazione di quanto disposto dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con il comune di Bollate in data 7 aprile 2017 a rogito notaio dott.ssa Monica Zara Notaio in Milano n. 58983/15967 registrato a Milano 4 il 28 aprile 2017 al n. 22725 serie 1T e dei successivi atti integrativi, con particolare riferimento all'atto denominato "ATTO DI INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA ORIGINARIA E AL SUCCESSIVO ADDENDUM PER L'UTILIZZO DI PARTE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE RESIDUA E CONTESTUALE DEFINIZIONE DEGLI ACCORDI PER L'ATTUAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE ABITATIVA CONVENZIONATA - PIANO ATTUATIVO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5 stipulato in data 27 settembre 2021 con atto notaio Monica Zara di Milano n. 65737/19035 di repertorio, registrato a Milano 4 il 4 ottobre 2021 al n. 81821 serie 1T - in prosieguo anche solo "Addendum II" nonché del successivo aggiornamento con l'atto deonominato "MODIFICA TERMINI ACCORDO DI ATTUAZIONE QUOTA IN EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA – ADDENDUM III ALLA CONVENZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5 DI PGT" stipulato in data 29 marzo 2023 con atto notaio Barbara Elisa Focarete in Seregno n. 4165/2945 di repertorio, registrato a Monza e Brianza il 3 aprile 2023 al n. 10078 Serie 1T - in prosieguo anche solo "Addendum III".

1. OGGETTO

In attuazione dell'atto integrativo denominato "MODIFICA TERMINI ACCORDO DI ATTUAZIONE QUOTA IN EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA – ADDENDUM III ALLA CONVENZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5 DI PGT" Addendum III, oggetto del presente avviso è la raccolta di candidature, limitatamente alla quota di unità immobiliari in vendita a prezzo convenzionato all'interno del compendio immobiliare sito in via Nino Bixio nel Comune di Bollate denominato "Residenza Patrizia", più precisamente individuate nell'edificio n.4.

Con il presente avviso MV Ginevra rende note le modalità per la presentazione delle manifestazioni di interesse e i requisiti richiesti per l'attribuzione delle unità immobiliari da destinare alla vendita al fine di stilare una graduatoria valevole ai fini di acquisto di alloggi di edilizia convenzionata.

2. REQUISITI SOGGETTIVI

I destinatari del presente avviso (nuclei familiari o persone singole) devono possedere alla data di presentazione della manifestazione di interesse (compilata su apposito modulo allegato al presente avviso) i seguenti requisiti di base:

- a. **CITTADINANZA:** avere cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea, o di uno Stato appartenente all'Unione Europea oppure, o in alternativa, in possesso di cittadinanza di altro Stato purché in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in materia di immigrazione e accoglienza e residenti che svolgano regolare attività lavorativa da almeno 3 anni;
- b. **RESIDENZA:** l'avviso è aperto oltre che ai residenti nel comune di Bollate anche ai "non residenti" a patto che dispongano di tutti gli altri requisiti di cui ai punti c) e seguenti e che si impegnano a trasferire la residenza nel comune di Bollate entro mesi 12 (dodici) dall'assegnazione dell'alloggio.

In caso di richieste con identici requisiti, sarà garantita sempre l'assegnazione dell'alloggio ai richiedenti aventi redditi inferiori.

- c. **REQUISITI DI REDDITO:** avere un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente da Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% (in forza dell'ultimo aggiornamento disponibile dei limiti di reddito ad ora Decreto dirigenziale "D.d.s. 4 maggio 2023 – n. 6437 Aggiornamento dei limiti di reddito per l'edilizia agevolata per l'anno 2022, in attuazione di quanto disposto con la d.g.r. 28 giugno 1999 n.6/4322" pubblicato sul BURL S.O. n. 20 del 17 maggio 2023: euro 88.826,23 incrementato del 25% = euro 111.032,79, sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento Per reddito annuo complessivo si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso legislativamente previsto per i figli a carico. Nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi.

ULTERIORI REQUISITI:

- d. alla data di stipula del rogito di acquisto, non essere proprietari essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altro componente del nucleo familiare, di altra abitazione nel Comune di Bollate o nella Regione Lombardia. 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'acquisto del nuovo alloggio;
- e. in generale, anche al momento della richiesta, non essere proprietari essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altro componente del nucleo familiare, di abitazioni classificate catastalmente nelle categorie "A1 – abitazioni di tipo signorile" e "A9 – castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici";
- f. non essere stati assegnatari essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altro componente del proprio nucleo familiare, di proprietà, immediata o futura, di unità abitative realizzate con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, sempre che l'unità abitativa non sia perita senza dare luogo al risarcimento del danno.

ULTERIORI PRECISAZIONI:

- È vietata la cessione e la locazione di più alloggi alla stessa persona o ad altri membri dello stesso nucleo familiare.
- Sia nel caso di persone singole che nel caso di nubendi e/o futuri conviventi, i requisiti di cui alle lettere d), e) ed f) dovranno essere posseduti dalle singole persone, senza riferimento al nucleo familiare di provenienza.
- È fatto obbligo per tutti gli acquirenti di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione dell'atto di assegnazione (locazione o compravendita).

Tutti i requisiti dovranno essere posseduti al momento della presentazione della domanda di assegnazione nonché alla data di stipulazione dei successivi contratti di assegnazione dell'alloggio.

3.CRITERI DI PRELAZIONE

Fermo il possesso dei requisiti di cui all'art. 2 che precede, hanno diritto di prelazione nell'attribuzione delle unità immobiliari le seguenti tipologie di utenza:

- a) famiglie di nuova formazione: nuclei familiari, da costituirsi con matrimonio o per convivenza "more uxorio" prima del formale atto di assegnazione dell'alloggio o costituitisi entro 2 anni precedenti. In tali nuclei possono essere presenti figli minori o minori affidati;
- b) nuclei familiari con portatori di handicap permanenti, invalidità anche con eventuale personale di assistenza;
- c) famiglie numerose (minimo 5 componenti);

- d) persone singole e/o con figli minori;
- e) pensionati;
- f) nuclei familiari sottoposti a provvedimento di sfratto, non per morosità.

Anche in questo caso tutti i requisiti dovranno essere posseduti al momento della presentazione della domanda di assegnazione nonché alla data di stipulazione dei successivi contratti di assegnazione dell'alloggio. In caso di richieste con identici requisiti di cui ai precedenti articoli sarà sempre garantita l'assegnazione dell'alloggio ai richiedenti aventi redditi inferiori.

Tutti i requisiti saranno oggetto di puntuali verifiche da parte dell'Operatore attraverso la richiesta della presentazione di documenti ad hoc.

L'operatore si impegna ad analizzare le domande pervenute e a stilare apposita graduatoria secondo i requisiti e le indicazioni dei precedenti articoli e a sottoporla all'Amministrazione comunale per le verifiche di competenza almeno 40 giorni prima della data del rogito.

Si dà conto che al 27 settembre 2023 sarà stesa una graduatoria sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute, di cui verrà data comunicazione all'Amministrazione comunale e agli interessati. Una volta decorsi 45 (quarantacinque) giorni da tale comunicazione la stessa graduatoria diventerà definitiva e non contestabile e l'Operatore potrà procedere all'attribuzione dei medesimi alloggi opzionati tramite la stipulazione dei relativi contratti preliminari, fatto sempre salvo il possesso dei requisiti soggettivi prestabiliti e dichiarati dai singoli richiedenti. Solo nel caso in cui alcune delle manifestazioni di interesse presentate dovessero essere escluse dall'Operatore o dall'Amministrazione comunale per assenza dei requisiti ovvero ancora in caso di rinuncia all'assegnazione da parte di alcuni aderenti, la graduatoria potrà essere riaperta e gli alloggi rimasti liberi assegnati ad altri soggetti.

4.DESCRIZIONE DEGLI ALLOGGI: caratteristiche tipologiche e costruttive

Gli alloggi saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia edilizia/urbanistica ed igienico sanitaria con le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive:

- dimensione degli appartamenti fino ad una Superficie Commerciale massima pari a 120 mq (di cui massimo il 25% di Superficie non Residenziale "SnR" rispetto alla Superficie Lorda di Pavimento "SLP"), calcolata secondo le disposizioni di cui al successivo punto 5. In caso di richieste di alloggi per famiglie numerose, è ammessa la deroga alla Superficie Commerciale massima fino a 135 mq. La deroga è ammessa per una quantità non superiore al 25% della Superficie Commerciale totale interamente prevista.
- grado di finiture "civile" di edilizia residenziale libera, in conformità a quanto indicato nel Regolamento Edilizio comunale, nel Regolamento Locale di Igiene ed in tutte le disposizioni regolamentari comunali;
- qualità analoga di inserimento paesaggistico a quella degli interventi di edilizia residenziale libera presenti nell'area di intervento "Lotto b" dello stesso Piano di Lottizzazione per l'Ambito di Trasformazione n.5;
- è esclusa la possibilità della realizzazione di abitazioni di lusso di cui al Decreto Ministeriale del 2 agosto 1969 e s.m.i.;
- Classe Energetica minima pari ad "A2" ($\leq 0,80$ EPgl,nren,rif,standard (2019/2021)), calcolata ai sensi della normativa in materia di risparmio energetico: D.G.R. n.3868/2015 - D.D.U.O. n.176/2017 - D.D.U.O. n.2456/2017 - D.D.U.O. n.18546/2019 e s.m.i.

In merito alle caratteristiche qui pattuite:

- si potranno apportare, a richiesta esclusiva dei singoli acquirenti, migliorie specifiche all'interno delle unità immobiliari **che non potranno comunque eccedere il 5%** (cinque per cento) dei prezzi finali

di vendita di ogni singolo alloggio (compreso box auto o posti auto). Il Direttore dei Lavori rilascerà agli acquirenti, prima della consegna delle unità immobiliari, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta ed il loro valore economico. In mancanza di detta certificazione, le migliorie non potranno essere computate nel prezzo finale di cessione dei singoli alloggi,

- non potranno essere oggetto di modifica le parti comuni dei fabbricati, nel caso in cui le modifiche stesse dovessero comportare maggiori oneri a carico degli acquirenti.

Le unità immobiliari residenziali saranno dotate di cantina e posto auto pertinenziale. Saranno realizzati box auto in autorimessa, tenuto conto della situazione strutturale degli edifici e della dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza. La dotazione minima da associare a ciascuna unità immobiliare di edilizia convenzionata ceduta e/o locata deve essere pari a un box auto dimensionato fino ad un massimo di 18,00 mq. I box collegati alle unità immobiliari sono più precisamente collocati al 2° livello interrato. Il box auto costituisce dotazione obbligatoria all'alloggio a cui è riferito e non può essere venduto e/o locato separatamente dall'operatore, né dai futuri acquirenti, per i primi 20 anni. L'Operatore ha la facoltà di costruire un numero maggiore di box auto e/o posti auto rispetto al numero degli alloggi di edilizia convenzionata. Tali eccedenze potranno essere vendute e/o allocate senza alcun vincolo di dotazione obbligatoria o pertinenzialità.

5.PREZZO

Gli alloggi saranno ceduti in proprietà ad un prezzo medio non superiore a Euro/mq 2.140,00 (duemilacentoquaranta virgola zero zero). Per i singoli alloggi, i prezzi potranno variare in misura non superiore al 5% (cinque per cento) in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio Euro/mq 2.140,00, per l'intera Superficie Commerciale degli alloggi in vendita, non potrà essere superato.

I box auto collegati all'alloggio in edilizia convenzionata, saranno ceduti in proprietà ad un prezzo non superiore a Euro/ mq 1.070,00. Il prezzo di vendita di un box auto di dimensioni massime di mq 18,00 sarà pari a euro 19.260,00.

Relativamente alla scelta dell'esatta posizione/collocazione delle singole autorimesse e cantine, collegate agli alloggi in edilizia convenzionata, questa sarà eseguita a discrezione esclusiva dell'Operatore.

Non è prevista la vendita, a prezzo calmierato, di posti auto coperti e/o scoperti, collegati all'alloggio in edilizia convenzionata.

Al prezzo di vendita al metro quadro degli alloggi sarà applicato alla Superficie Commerciale, come di seguito computata:

- la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% nel caso contrario;
- la superficie di soffitte/sottotetti senza permanenza di persone e di vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 40%;
- la superficie di terrazzi e balconi coperti, calcolata al 50%;
- la superficie di terrazzi e balconi scoperti, calcolata al 33%;
- la superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, calcolata al 25%;
- la superficie di giardini e cortili pertinenziali e/o esclusivi e aree scoperte pertinenziali, calcolata al 8%;
- la superficie di parti comuni quali androni, scale, cortili etc., calcolata forfettariamente nella misura del 5% della superficie commerciale dell'alloggio come sopra determinata.

Il prezzo di vendita, al metro quadro, basato sulla Superficie Commerciale e con i criteri di calcolo sopra riportati, è **aggiornato a decorrere dal 27 settembre 2022** sulla base delle variazioni del vigente indice ISTAT (100%) del costo di costruzione di un fabbricato residenziale sulla piazza Nazionale pari al 12,79%,

in applicazione degli atti di Addendum II e Addendum III in premessa richiamati. **Tale variazione rimarrà stabile ed invariata sino al 27 settembre 2023 come da listino prezzi che si allega sub all. 4.**

Dopo tale data il prezzo sarà aggiornato di volta in volta, mensilmente, avendo a riferimento per la sua fissazione tra le parti la data di presentazione della singola manifestazione di interesse, in forma dinamica con l'applicazione dell'ultimo indice ISTAT disponibile pubblicato.

Tale aggiornamento del prezzo base trova applicazione anche in riferimento agli alloggi inventuti alla data di fine lavori.

Dal prezzo di prima cessione convenzionato sono escluse, e pertanto potranno essere richieste agli acquirenti, le spese tecniche aggiuntive quali spese per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, per gli accatastamenti, i frazionamenti, per un massimo del 2% del valore del solo alloggio acquistato (compreso le pertinenze ed escluse relative tasse previste per legge).

Sono calcolate separatamente e all'oggi non quantificabili le altre spese quali rate di preammortamento e di ammortamento per la assunzione dei mutui, per atti notarili, nonché i costi relativi all'applicazione della L. n. 210/2004 e del D.Lgs. n. 122/2005 e s.m.i..

Si fa presente sin d'ora che i prezzi di rivendita degli alloggi convenzionati successivi alla prima cessione e fino alla scadenza della durata di validità degli obblighi convenzionali (anni 20), non potranno superare il prezzo stabilito per la prima cessione (indicato in atto notarile, comprensivo delle spese tecniche aggiuntive iniziali eventualmente sostenute quali: frazionamenti, accatastamenti e allacciamenti alle reti dei pubblici servizi), opportunamente rivalutato sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale sulla piazza di Milano. Tale nuovo prezzo dovrà essere diminuito di una percentuale di deprezzamento pari allo 0,5% (zero virgola cinque per cento) annuo determinata dall'età dell'edificio in ragione degli anni trascorsi, a partire dal decimo anno (da anni 11 a anni 20), e non superiore al massimo del 5% (cinque per cento) totale.

Per la prima vendita degli alloggi di edilizia convenzionata e relative pertinenze non potranno essere richieste spese di intermediazione immobiliare. Per quanto attiene agli ulteriori aspetti contrattuali della compravendita (durata degli atti preliminari di acquisto, spese condominiali, oneri accessori, cauzione, ecc.), si farà riferimento alla normativa vigente in materia di compravendita di immobili residenziali.

Il richiedente nella domanda di assegnazione è tenuto ad indicare la tipologia di alloggio che intende acquistare. L'opzione espressa per la tipologia di alloggio non dà diritto, automaticamente all'assegnazione dello stesso in quanto l'assegnazione della tipologia di alloggio è condizionata alla posizione in graduatoria ed al rapporto tra superficie dell'alloggio e numero di componenti del nucleo assegnatario.

Le condizioni di pagamento degli alloggi saranno concordate direttamente tra gli assegnatari e l'Operatore. Si stabilisce sin d'ora che il pagamento del prezzo è stabilito secondo le seguenti modalità:

- 30% del prezzo a titolo di caparra confirmatoria alla stipulazione del contratto preliminare di compravendita
- 70% del prezzo al rogito notarile.

Restano salve diverse modalità di pagamento che potranno essere valutate a giudizio dell'Operatore.

Si stabilisce sin d'ora che i pagamenti effettuati saranno eseguiti a titolo di caparra confirmatoria e varranno quale acconto prezzo sul corrispettivo dovuto in caso di esatto adempimento da parte dell'acquirente degli impegni assunti.

L'Amministrazione Comunale sarà del tutto estranea a qualsivoglia rapporto contrattuale insorto tra le parti.

Gli alloggi verranno assegnati secondo l'ordine della Graduatoria.

L'operatore ha prodotto in sede di rilascio/formazione del titolo abilitativo edilizio la seguente documentazione:

- planimetrie degli alloggi con relative pertinenze e tabella riassuntiva contenenti le previsioni dimensionali il prezzo al mq di Superficie Commerciale (prezzo di prima cessione degli alloggi e dei box);
- relazione tecnica con la descrizione delle caratteristiche degli alloggi ai sensi dei precedenti articoli.

L'operatore si è obbligato in sede convenzionale a presentare le domande pervenute all'Amministrazione comunale almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data del rogito notarile di compravendita affinché provveda alle verifiche circa la sussistenza dei requisiti di assegnazione degli alloggi da parte dei candidati.

Per quanto non richiamato dal presente Avviso, trova applicazione quanto disciplinato dalla convenzione originaria e dai successivi Addenda ("Addendum", "Addendum II" e "Addendum III") stipulati tra l'Amministrazione Comunale e l'Operatore.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse (la "Manifestazione di Interesse") dovrà essere compilata. Nello schema allegato al presente avviso (All. 1 "Manifestazione di interesse – Fac Simile") sono elencate tutte le voci che dovranno essere compilate all'atto della redazione. A procedura ultimata, il candidato dovrà stampare la Manifestazione di Interesse e sottoscriverla.

L'Operatore è disponibile ad assistere gli interessati nella procedura di compilazione della candidatura (via mail all'indirizzo info@ediliziaconvenzionatabollate.it e telefonicamente al numero 02/33004329, secondo le seguenti disponibilità dal lunedì al venerdì dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00).

Per completare la procedura di presentazione della Manifestazione di Interesse il soggetto interessato dovrà inviare la stessa sottoscritta e completa della documentazione sotto elencata all'indirizzo email dell'Operatore info@ediliziaconvenzionatabollate.it.

Ai fini della conoscenza delle Manifestazioni di Interesse si richiede nell'invio della mail di inserire (per conoscenza) anche l'indirizzo comune.bollate@legalmail.it il quale riceve comunicazioni sia da caselle mail ordinarie che da caselle PEC.

Unitamente alla Manifestazione di Interesse (All. 1) sottoscritta il candidato dovrà, quindi, inviare la seguente documentazione:

- a. documento "Informazioni relative al trattamento dei dati personali" (All. 2) debitamente sottoscritto;
- b. fotocopia della carta d'identità ed eventuale permesso di soggiorno di tutti i componenti del nucleo familiare;
- c. eventuale documento attestante la presenza all'interno del nucleo familiare di persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- d. documento "Attestazione del reddito complessivo del nucleo familiare" (All. 3).

7. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

L'esame delle Manifestazioni di Interesse inviate dai candidati seguirà l'ordine stabilito dal numero progressivo che verrà assegnato alla ricezione della documentazione completa.

L'Operatore procederà al controllo delle autocertificazioni attraverso **richieste di esibizione** di documenti attestanti i requisiti. Solo al momento della ricezione della Manifestazione di Interesse, unitamente alle

autodichiarazioni e a tutti i documenti richiesti a comprova dei requisiti la candidatura si intenderà validamente presentata. L'esame delle Manifestazioni di Interesse inviate dai candidati seguirà l'ordine stabilito dal numero progressivo che verrà assegnato alla ricezione della documentazione completa.

Nei casi di dichiarazione mendace, si procederà, ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, con la denuncia all'Autorità Giudiziaria per le sanzioni penali conseguenti.

8. RICHIESTE DI INFORMAZIONI

Quesiti e richieste di informazioni relative al presente avviso possono essere presentati attraverso le seguenti modalità:

- contattando il punto informativo telefonico dell'Operatore allo 02/33004329 o direttamente l'incaricato dell'Operatore Arch. Norberto Verderio al 349/1501151 – Sig.ra Eleonora Cirillo 334/8044602 negli orari e nelle modalità indicati sul sito www.ediliziaconvenzionatabollate.it nella sezione dedicata all'intervento in edilizia convenzionata;
- a mezzo posta elettronica all'indirizzo info@ediliziaconvenzionatabollate.it .

9. ALLEGATI ALL'AVVISO

1. Manifestazione di interesse – Fac Simile;
2. Informazioni relative al trattamento dei dati personali;
3. Attestazione del reddito del nucleo familiare;
4. Listino prezzi.