

ART. 1 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1.1 L'Operatore, come sopra rappresentato, per sé e suoi aventi causa, si obbliga nei confronti del Comune di Milano, per anni 20 (venti) dalla data di sottoscrizione della presente convenzione ovvero anni 30 (trenta) dalla data di presentazione della documentazione relativa all'agibilità dell'alloggio, ad alienare o a concedere in locazione le unità abitative da realizzare nell'ambito, al prezzo di cessione o al canone di locazione determinati con le modalità indicate nei successivi articoli.

1.2 Le unità abitative realizzate dovranno essere cedute o locate ai soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo art. 2.

1.3 Qualora l'Operatore usufruisca di contributi pubblici per la realizzazione dell'intervento edilizio disciplinato dalla presente convenzione, le relative unità abitative dovranno essere cedute o locate ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle specifiche norme di finanziamento.

1.4 L'Operatore e/o i suoi aventi causa si obbligano a comunicare al Comune di Milano, il conseguimento di eventuali contributi pubblici di cui al precedente punto.

ART. 2 INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA DI TIPO AGEVOLATO

2.1 L'Operatore si impegna nei confronti del Comune di Milano a realizzare per la superficie lorda (*ex superficie lorda di pavimento*) indicata al punto.....alloggi di edilizia convenzionata di cui all'art 9, comma 2 lettera delle NdA del Piano delle Regole (PDR) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) da assegnare, successivamente, ai soggetti in possesso di specifici requisiti e al prezzo convenzionato ai sensi e per gli effetti degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e della deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2010.

2.2 Per tutta la durata della della presente convenzione è fatto divieto di procedere ad effettuare mutamenti di destinazione d'uso disciplinati dall'art. 5 delle NdA del PDR del PGT e dall'art 30 del Regolamento edilizio vigente.

2.3 I predetti alloggi verranno assegnati ai soggetti aventi i requisiti di seguito indicati:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità a trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno;

b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa e/o di studio esclusiva principale nel Comune di Milano o nell'ambito della Città Metropolitana;

c) reddito complessivo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% (venticinque per cento) sia che concorrano redditi da lavoro dipendente, che da lavoro

autonomo e con l'abbattimento legalmente previsto per ogni figlio a carico, indicati nell'Allegato 3 della deliberazione del Consiglio comunale n. 73 in data 21 dicembre 2007;

d) non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o convivente, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale, ad esclusione dell'acquirente che si impegna a locare il predetto alloggio acquisito ai sensi della deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2010.

2.4 Al fine della verifica dei requisiti di cui all'art. 2.3, dovrà essere presentata dall'interessato al momento dell'assegnazione e/o sottoscrizione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1351 del codice civile, a garanzia, in particolare, della sussistenza del requisito di cui alla lettera d), 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.

2.5 L'Operatore si impegna a fornire al Comune di Milano, 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 di Milano provvederà ai relativi controlli entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi.

Resterà a carico di ciascun 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 di Milano che, rilevata l'assenza anche di uno solo dei requisiti di cui al punto 2.3, provvederà ad adottare i conseguenti provvedimenti amministrativi.

2.6 I soggetti assegnatari dovranno possedere i seguenti ulteriori requisiti:

- assenza di precedente assegnazione in proprietà, ad un componente del proprio nucleo familiare, immediata o futura, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, convenzionato e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici;

- assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 8, comma 1 lett. d) del Regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1 "*Criteria generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*";

- non essere stato sfrattato da alloggi di edilizia residenziale pubblica per morosità negli ultimi 5 (cinque) anni;

- non aver occupato, senza titolo, alloggi di edilizia residenziale pubblica negli ultimi 5 (cinque) anni.

ART. 3 PREZZO DI PRIMA CESSIONE

3.1 Gli alloggi da realizzare dovranno essere assegnati al prezzo base rispettivamente dell'alloggio e relative pertinenze, indicato nel piano economico-finanziario iniziale (Euro/mq di superficie commerciale) allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...", determinato avendo a riferimento i valori parametrici unitari di cui alla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 6/37691 in data 24 luglio 1998 e alla successiva deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 7/13177 in data 30 maggio 2003, aggiornati con l'applicazione dell'indice ISTAT alla data con base di partenza dicembre 2008, fatta salva l'effettiva incidenza degli oneri di urbanizzazione, secondo i criteri previsti dalla relazione tecnico-istruttoria allegata alla deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2010.

Ai sensi della citata deliberazione consiliare n. 42/2010, dal costo dell'iniziativa edilizia deve essere detratto il valore relativo ai posti auto/box di pertinenza.

3.2 I prezzi unitari Euro/mq di superficie commerciale per gli alloggi e relative pertinenze,Euro/cad. per posto auto/box, risultanti dal piano economico-finanziario iniziale sopra indicato sono da ritenersi quali valori medi.

3.3 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 prezzo medio non potrà essere superato.

3.4 Al piano economico-finanziario iniziale è allegata una tabella dimostrativa contenente, per ogni alloggio, i seguenti dati:

- a) la superficie in metri quadrati commerciali (esplicitando i parametri riportati al paragrafo 5.8 della relazione tecnica allegata alla deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2010);
- b) il prezzo per metro quadrato commerciale;
- c) il prezzo di prima cessione;
- d) il prezzo del posto auto/box.

3.5 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 (art. 62.5 del Regolamento edilizio vigente).

Dovrà, altresì, essere sempre disponibile nel cantiere copia della presente convenzione, ivi compreso il piano economico-finanziario 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.

3.6 Il prezzo indicato al secondo comma del presente articolo potrà essere aggiornato, così come previsto al punto 5.7 della Relazione tecnico-istruttoria allegata alla deliberazione consiliare n. 42/2010, in rapporto al costo di realizzazione base dell'intervento C.R.B. (punto 5.1 della relazione) e agli oneri complementari (punto 5.2 della relazione) e sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" per il periodo intercorrente fra la data di riferimento dello stesso, come indicata nel piano economico-finanziario e la data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times [(I_f + I_i) / I_i]$$

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.

3.7 Dal prezzo di cessione convenzionato sono escluse, e potranno quindi essere richieste previa stima giustificativa dopo la loro realizzazione, le spese aggiuntive per l'eventuale esecuzione di fondazioni speciali, demolizioni, paratie, consolidamento terreni, rimozione smaltimento di materiali di scavo, ai sensi del d.m. n. 161/2012 e bonifiche eseguite nel rispetto del d.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Analogamente, sono escluse le spese per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili.

3.8 Il prezzo di cessione potrà essere altresì adeguato per effetto di varianti edilizie, debitamente approvate dal Comune di Milano, le quali incidano sulla localizzazione e sul dimensionamento delle superfici che concorrono alla determinazione del prezzo medio di prima assegnazione e alla superficie commerciale degli alloggi, come indicata nel piano economico-finanziario iniziale.

3.9 Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Milano un piano economico-finanziario aggiornato, in base alle effettive superfici indicate nel titolo edilizio, da indicare in loco come previsto al precedente punto 5.

3.10 Al momento dell' ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Milano un piano economico-finanziario finale, con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, in rapporto alle effettive superfici realizzate, derivanti dalle varianti edilizie approvate dal Comune di Milano che si riserva di effettuare ogni necessaria forma di controllo.

3.11 Le parti danno atto che la previsione di cui al precedente art. ... si intende soddisfatta tramite la realizzazione di un numero di posti auto/box corrispondente al numero di alloggi. Fermo restando che ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo posto auto/box, che andrà assegnato unitamente all'alloggio con vincolo di pertinenzialità e non potrà essere oggetto di trasferimento e/o locazione separatamente dall'alloggio stesso.

Il Comune di Milano 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 Milano.

Si dà atto che per i posti auto/box non assegnati, l'Operatore dovrà concordare con il Comune di Milano la procedura da attuare in ordine alla loro destinazione.

3.12 L'operatore procederà alla commercializzazione delle predette unità abitative mediante il proprio Ufficio Vendite localizzato in Milano, Viae 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 pubblicitaria dovrà essere preventivamente concordata con l'Area competente del Comune di Milano.

3.13 Ogni contratto di cessione relativo a ciascuno degli alloggi indicati nel piano economico-finanziario allegato al presente atto, dovrà contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la presente convenzione.

3.14 Copia di ogni atto di cessione del singolo alloggio dovrà essere trasmessa su adeguato supporto informatico al Comune di Milano entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta 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. 4 AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI ASSEGNAZIONE

4.1 Il prezzo base, determinato ai sensi del precedente art. 3, è suscettibile di variazioni, in relazione agli aggiornamenti dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato avente destinazione residenziale.

Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di assegnazione e nei successivi atti di trasferimento e dovrà essere specificatamente sottoscritta dal cessionario.

4.2 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 4.1 e la rivalutazione dovrà essere effettuata a cura del notaio rogante.

4.3 Le parti danno atto che le previsioni di cui al punto 4.1 trovano applicazione, previa autorizzazione del Comune di Milano, anche nel caso di alloggi rimasti invenduti dall'Operatore e che la rivalutazione avrà come termine iniziale di decorrenza i cento ottanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori e fino alla data di assegnazione. L'Operatore, per gli alloggi che verranno rivalutati, dovrà seguire la stessa procedura di cui all'art. 3.10.

ART. 5 SCIoglimento ANTICIPATO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

5.1 È fatto divieto di vendita o di costituzione di un diritto di usufrutto sugli alloggi avuti in assegnazione/acquisiti per un periodo minimo di 5 (cinque) anni dalla data di assegnazione/acquisizione iniziale, fatta salva la concessione da parte del Comune di Milano di eventuale deroga che potrà essere richiesta solo qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

a) trasferimento della residenza per motivi di lavoro in un Comune distante non meno di 100 km dal Comune di Milano ove è situato l'alloggio. Tale trasferimento dovrà essere documentato da una dichiarazione del datore di lavoro attestante il trasferimento dell'attività lavorativa e il suo carattere non provvisorio;

b) stato di salute tale da non consentire la fruizione dell'alloggio per necessità di dare o ricevere assistenza sanitaria ad un familiare da documentare con certificazione sanitaria rilasciata dalla ATS o altra struttura pubblica;

c) riduzione del reddito familiare derivante esclusivamente dal lavoro dipendente ed incidenza della rata di mutuo in misura superiore al 30% del reddito posseduto al momento della presentazione della richiesta da documentare con idonea certificazione;

d) variazione del nucleo familiare che renda inadeguato l'alloggio, da documentare con certificazione medica/anagrafica (es. stato di famiglia) e planimetria quotata dell'alloggio;

e) stato di divorzio tra i coniugi e/o ricongiungimento di quota di diritto reale dell'alloggio a favore del coniuge a cui è attribuito, per sentenza, il pieno godimento dell'alloggio a seguito di sentenza definitiva di divorzio da documentare con provvedimenti giurisdizionali;

f) eventuali altri gravi e sopravvenuti motivi, debitamente documentati, rappresentanti un grave disagio per la famiglia ed intervenuti successivamente all'occupazione dell'alloggio.

5.2 Per tutto il periodo di durata della presente convenzione, l'alloggio non potrà essere oggetto di alienazione/locazione separatamente dal posto auto/box da parte dell'acquirente/assegnatario.

5.3 Le parti danno, altresì atto che alla presente convenzione, si applicano le disposizioni di cui all'art. 31, commi 49-bis e 49-ter della legge n. 448/1998, così come introdotto dalla legge n. 106/2011, nonché le disposizioni di cui all'art. 29, comma 16-undices della legge n. 14/2012.

5.4 Se l'acquirente iniziale non procederà ad adempiere alla procedura prescritta dall'art. 5.3, l'alloggio e il posto auto/box dovrà essere ceduto esclusivamente per la durata della presente convenzione ad altro soggetto avente i requisiti soggettivi elencati nell' art. 2.3.

ART. 6 CANONE DI LOCAZIONE DA PARTE DELL'OPERATORE

6.1 L'Operatore, in caso di locazione degli alloggi, potrà applicare un canone annuo che non dovrà essere superiore al 5% (cinque per cento) del prezzo determinato per ogni alloggio ai sensi dei precedenti artt. 3 e 4.

6.2 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.

Il Comune di Milano riconosce agli Operatori la facoltà di stipulare contratti di locazione ai sensi dell'Accordo Locale di cui all'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, purché il relativo canone non risulti superiore al canone determinato ai sensi del precedente punto 6.1.

6.3 Il canone di locazione sarà oggetto di revisione annuale in base ai valori ISTAT nella misura del 75% (settantacinquepercento).

6.4 Ogni contratto relativo a ciascuno degli alloggi/posti auto-box, che dovranno essere locati congiuntamente, riportati nel piano economico-finanziario allegato alla presente

convenzione sotto la lettera "...", dovrà contenere espressamente tutti gli obblighi convenzionali assunti con la stessa.

6.5 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 Milano su adeguato supporto informatico, entro 30 (trenta) giorni dalla loro sottoscrizione, completa dei dati di registrazione.

ART. 7 SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

7.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., 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.

7.2 Il Comune di Milano 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.

7.3 Nel caso in cui l'Operatore o il suo avente causa venga meno al rispetto dell'obbligo di trasmettere copia dell'atto di trasferimento della proprietà o del contratto di locazione di ogni singolo alloggio oggetto di convenzionamento, il Comune di Milano, valutata la causa impeditiva e il tempo trascorso dalla mancata trasmissione, si riserva la facoltà di chiedere una somma commisurata all'aggravio dell'attività sostenuta.

ART. 8 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

8.1 Le parti danno atto che in relazione agli obblighi assunti con la presente convenzione e, in particolare, agli obblighi di cui all'art. 2.3, il contributo di costruzione relativo all'intervento residenziale previsto dal presente atto è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Le parti danno, altresì, atto che la quota del contributo di costruzione da versare relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 73/2007, è ridotto del 50% (cinquantapercento) e non dovrà essere presentata al Comune di Milano nessuna garanzia fidejussoria o altro idoneo deposito cauzionale.

8.2 Le parti danno atto che il mancato adempimento dell'obbligo necessario per ottenere la riduzione di cui all'art. 8.1 comporta la decadenza della presente convenzione.

ART. 9 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

9.1 L'Operatore si obbliga a trasferire ai suoi successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

9.2 L'Operatore rimane, comunque, solidalmente 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 Milano.

ART. 10 SPESE, IMPOSTE E TASSE

10.1 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 Milano entro 60 (sessanta) giorni dalla stipulazione della presente convenzione.

L'operatore dovrà trasmettere al Comune di Milano, 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.

10.2 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. 11 FORO DELLE CONTROVERSIE

11.1 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 Milano.

PER L'EVENTUALE DISCIPLINA DEL PATTO DI FUTURA VENDITA ANDRÀ AGGIUNTO IN BASE ALLE DISPOSIZIONI DELLA D.G.R. n. X/2794 - 5 DICEMBRE 2014 QUANTO RIPORTATO NEGLI ARTICOLI SEGUENTI.

1) La locazione con patto di futura vendita di cui al presente articolo dovrà essere stipulata in conformità alla D.G.R. n. X/2794 - 5 dicembre 2014 ed, in particolare, alle seguenti condizioni:

- a) il contratto di locazione avrà durata minima di anni 8 (otto) e l'unità immobiliare dovrà necessariamente essere destinata a prima casa; decorso il termine di anni 8 (otto) dalla stipulazione del contratto di locazione, il conduttore potrà esercitare la facoltà di acquisto dell'unità immobiliare; ove non dovesse esercitare tale facoltà e qualora residui ancora un periodo di durata del contratto di locazione, proseguirà il rapporto di locazione secondo le previsioni di cui alla presente convenzione fino alla data naturale di scadenza del contratto di locazione;
- b) l'Operatore e il destinatario non possono convenire un riscatto anticipato rispetto al termine minimo di 8 (otto anni);
- c) il canone di locazione annuo dovrà essere contenuto nel limite del 5% del prezzo fissato per ogni alloggio e box, così come determinato, ai sensi del presente articolo;
- d) il canone annuo s'intende comprensivo di canone di locazione e acconto in conto prezzo: l'acconto in conto prezzo non potrà essere inferiore al 70% del canone annuo;
- e) la quota parte del canone annuo a titolo di locazione è soggetta a rivalutazione annuale in base ai valori ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati nella misura del 75% così come previsto dalla L. 431/98 e s.m.i.;
- f) il prezzo finale di acquisto dell'alloggio e delle relative pertinenze alla scadenza del periodo di locazione dovrà corrispondere al prezzo determinato secondo i criteri indicati nel presente articolo, maggiorato dell'indice di rivalutazione per la determinazione del prezzo finale non superiore al 2% annuo. Tale importo verrà decurtato delle somme versate a titolo di caparra confirmatoria nonché di quelle versate in acconto prezzo;
- g) la caparra confirmatoria non potrà superare il 15%, né potrà essere inferiore al 5% del costo totale dell'alloggio e relative pertinenze;
- h) alla presa in consegna dell'alloggio saranno rispettivamente a favore ed a carico del futuro acquirente i frutti e gli oneri inerenti tutte le tasse di proprietà e le spese, comprese quelle condominiali ordinarie, straordinarie e di proprietà;
- i) è facoltà del futuro acquirente versare in anticipo acconti per l'acquisto dell'alloggio e delle relative pertinenze oltre alle somme imputate in acconto prezzo indicate ai precedenti punti; in tal caso l'aggiornamento del prezzo d'acquisto finale terrà conto degli acconti anticipati;
- j) in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente la caparra e restituisce quanto versato in conto prezzo.

2) Previa dimostrazione comprovante l'impossibilità di assegnare gli alloggi secondo le modalità previste per il patto di futura vendita, l'Operatore e/o il Gestore potrà formalmente chiedere al Comune di Milano, la possibilità di locare i suddetti alloggi secondo le modalità previste per la tipologia di edilizia convenzionata agevolata in locazione di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 42/2010 e s.m.i. Su tale richiesta formale Il Comune di Milano provvederà con apposita determinazione.

3) L'Operatore è obbligato per la durata della presente convenzione a gestire gli appartamenti in locazione a canone convenzionato con patto di futura vendita disciplinati dal presente articolo.

Ove gli appartamenti oggetto del presente articolo dovessero essere venduti in blocco, prima della scadenza degli 8 anni ovvero, una volta scaduti gli 8 anni, anche singolarmente, il soggetto proprietario, anche singolo, sarà obbligato ad allegare all'atto di trasferimento la presente convenzione, rendendo edotto il soggetto subentrante dell'obbligo di gestione delle unità in locazione a canone convenzionato con patto di futura vendita.