

## Prospetto D

Determinazione del prezzo massimo unitario annuo di locazione e di vendita degli alloggi da realizzare in regime di edilizia residenziale convenzionata e da destinare alla locazione con patto di futura vendita, in attuazione delle previsioni del PGT, con particolare riferimento a quelle di cui al paragrafo 3.4 dei criteri normativi del Documento di Piano, nonché a quelle di cui all'art. 36 – comma 2 (penultimo capoverso) e comma 3 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

Sulla base di indagini condotte per casi analoghi già attuati sul territorio nazionale, con particolare attenzione a simili episodi realizzati in ambito lombardo, si ritiene che il canone di locazione debba essere determinato con le stesse modalità di cui al precedente prospetto C (4,5% del valore immobiliare) e che il prezzo per la futura vendita debba osservare:

- le disposizioni riportate nel precedente prospetto A per gli alloggi realizzati nell'ambito delle previsioni contenute nel Documento di Piano (per quei casi in cui non si producano effetti di riduzione sulla superficie delle aree di compensazione equivalenti)
- le disposizioni riportate nel precedente prospetto B per gli alloggi realizzati nell'ambito delle previsioni contenute nel Documento di Piano (per quei casi in cui si producano effetti di riduzione sulla superficie delle aree di compensazione equivalenti), nonché di quelle contenute nel Piano delle Regole

secondo il seguente schema di pagamento:

- 10% del prezzo iniziale di futura vendita, a titolo di caparra confirmatoria, contestualmente alla stipula del contratto di locazione
- periodo di 8 anni in locazione, con canone ripartito al 70% in conto prezzo di futura vendita e rimanente 30% in conto affitto
- saldo al rogito, al netto dei pagamenti effettuati in conto prezzo di futura vendita, determinato applicando a tali importi già versati ed allo stesso saldo dovuto l'aumento ISTAT per effetto della rivalutazione del costo di costruzione

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del concedente, lo stesso dovrà restituire la caparra confirmatoria e il 100% della quota dei canoni di locazione versati in conto prezzo, entrambe maggiorate degli interessi legali.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto all'immediata restituzione dell'immobile e, a titolo di indennità, acquisisce interamente la caparra confirmatoria, oltre all'intero importo dei canoni di locazione versati in conto affitto e al 60% della quota dei canoni di locazione versati in conto prezzo. Il concedente dovrà restituire il restante 40% della quota dei canoni di locazione in conto prezzo, senza applicare alcuna rivalutazione.

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero di canoni pari o superiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

È comunque fatta salva la durata minima ventennale degli impegni convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati nell'ambito degli interventi per l'edilizia residenziale convenzionata.

A titolo esemplificativo, si riporta qui di seguito una simulazione economico-finanziaria con i correlati prospetti di calcolo per la determinazione del prezzo di locazione con patto di futura vendita di un alloggio tipo, debitamente corredato dalle relative note esplicative