



Comune di Brugherio

(Provincia di Monza e Brianza)

Settore Territorio

REGOLAMENTO PER INTERVENTI RESIDENZIALI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 19 luglio 2011

REGOLAMENTO PER INTERVENTI RESIDENZIALI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

ART. 1 – PRINCIPI GENERALI

1. Il Comune di Brugherio opera per assicurare il diritto alla prima casa ai cittadini, nell'ambito dei principi di edilizia residenziale convenzionata.
2. Il presente Regolamento si propone di disciplinare le modalità di accesso agli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, da realizzare a seguito di specifici obblighi convenzionali con i relativi soggetti attuatori.
3. L'ambito di applicazione del presente Regolamento viene esteso sia ad interventi compresi all'interno di comparti soggetti a Piani Attuativi o Programmi Integrati d'Intervento sia ad interventi di edilizia abitativa proposta da privati che, a mezzo di una convenzione con il Comune, si obbligano ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione come determinati dal presente Regolamento agli articoli 4 e 5, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata al costo di costruzione.
4. I suddetti alloggi di edilizia residenziale convenzionata saranno realizzati a totale carico dei soggetti attuatori dei singoli Piani Attuativi o Programmi Integrati d'Intervento, o dei singoli interventi diretti, pertanto, di volta in volta, saranno definite le localizzazioni, le quantità da destinare alla vendita o alla locazione, i tempi di realizzazione; quanto pattuito nelle singole convenzioni urbanistiche sarà pubblicato sul sito internet del Comune.
5. Al Comune spetta la verifica di conformità della documentazione presentata dai soggetti attuatori a quanto prescritto dal presente Regolamento e dalle relative convenzioni urbanistiche.
6. Nell'ambito di Programmi Integrati o Piani Attuativi, proposti da più soggetti proprietari e/o compromissari, tra cui cooperative edilizie, l'Amministrazione Comunale, al fine di conseguire il raggiungimento degli obiettivi di pubblico interesse prefissati, può decidere di far realizzare la quota di edilizia convenzionata prevista nel singolo piano o programma urbanistico, alle cooperative proponenti o subentranti alla data di stipula della convenzione. Tali cooperative individueranno i propri soci, come soggetti aventi priorità per l'acquisto o la locazione dei relativi alloggi, purchè si verificino entrambe le seguenti condizioni:
 - alla data di stipula della convenzione del Piano Attuativo o Programma Integrato le cooperative di cui sopra devono avere sede legale in Brugherio ed essere composte, almeno per il settantacinque per cento del totale, da soci residenti in Brugherio;
 - i singoli soci delle cooperative edilizie devono comunque rispettare i requisiti di cui all'articolo successivo e ad essi devono essere applicati i prezzi di vendita e di locazione come determinato agli articoli 4 e 5.
7. Al fine di evitare il ricorso a soluzioni eccessivamente onerose e non in linea con l'obiettivo del pubblico interesse, prima della presentazione del Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, o in caso di intervento diretto, prima della stipula della relativa convenzione, ciascun operatore dovrà effettuare un'indagine geognostica con le relative prove penetrometriche sulle aree di cui si prevede l'utilizzo ed effettuare le eventuali bonifiche se richieste.

I costi di tali indagini, delle eventuali bonifiche effettuate o eventuali fondazioni speciali non saranno riconosciuti come costi aggiuntivi nella determinazione del prezzo di vendita o locazione, come specificato al successivo articolo 4 del presente regolamento.

Anche i costi stimati dall'operatore per la demolizione di manufatti esistenti, nonché quelli relativi allo smaltimento delle macerie ed alle conseguenti difficoltà di allestimento del cantiere, non saranno riconosciuti come costi aggiuntivi nella determinazione del prezzo di vendita o locazione.

ART. 2 – REQUISITI PER L'ACQUISTO O LOCAZIONE DI ALLOGGI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

1. Gli alloggi, le autorimesse -box e posti auto- che il soggetto attuatore realizzerà ai sensi del presente Regolamento devono essere trasferiti o locati 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 in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;
 - b) avere la residenza o svolgere abituale attività lavorativa da almeno due anni a Brugherio, o in alternativa, essere stati residenti nel Comune di Brugherio. Tale requisito è valevole per la quota di 2/3 degli alloggi di edilizia convenzionata previsti nel singolo comparto. Se tale quota riservata non dovesse essere sufficiente a coprire le richieste, le domande eccedenti confluiranno nella restante quota libera. Se, viceversa, la quota riservata dovesse essere sovrabbondante rispetto alle domande pervenute, la parte residua confluirà in quella non riservata e pertanto a soggetti che hanno residenza o svolgono attività lavorativa in altri comuni.
 - c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato o il convivente di altra abitazione nel comune di Brugherio o nei comuni limitrofi per un raggio di 100 km.
 - d) non avere ottenuto l'assegnazione o la cessione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente Pubblico o aver acquistato/locato un alloggio in edilizia convenzionata.
 - e) nel caso in cui il soggetto richiedente possiede un alloggio considerato "non idoneo" ai bisogni del proprio nucleo familiare, di cui ai capoversi precedenti c) e d), l'acquisto/locazione del nuovo alloggio avverrà previa vendita dell'alloggio posseduto: al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della sottoscrizione dell'atto preliminare d'acquisto/locazione 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.
E' da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico sanitarie e sia composto da un numero di vani, escluso gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da un massimo di cinque vani, qualunque sia, in quest'ultimo caso, il numero dei componenti il nucleo familiare (il nucleo familiare è quello risultante dalla certificazione anagrafica). Possono acquisire gli alloggi realizzandi anche persone singole che intendono costituire un proprio nucleo familiare, purché maggiorenni e fruitori di reddito come alla successiva lettera f).
 - f) avere un reddito annuo complessivo per nucleo familiare 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.

Tale reddito si calcola:

- Sommando il reddito imponibile (lordo) dei componenti il nucleo familiare;
- Nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'acquisizione/locazione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi.

Tale reddito sarà reso pubblico annualmente sul sito internet del Comune.

2. E' vietata la vendita/locazione di più alloggi alla stessa persona o ad ogni componente della sua famiglia con esso convivente o a carico. I soggetti attuatori dovranno fornire al Comune di Brugherio, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, unitamente al compromesso di vendita o locazione, per permettere le opportune verifiche e controlli.
3. Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi, che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti previsti dal presente articolo e tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso.
4. E' fatto obbligo per tutti gli acquirenti/locatari degli alloggi di edilizia convenzionata interessati, di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 12 mesi dalla data di consegna e sottoscrizione del relativo rogito notarile di acquisto o dalla data dell'atto di locazione per gli alloggi già realizzati, a pena della risoluzione dei relativi atti di acquisto/locazione promossa dal Comune in seguito a specifica azione di vigilanza.
5. La violazione o inadempimento delle disposizioni del presente articolo costituiscono presupposto per l'applicazione delle sanzioni previste al successivo articolo 11.

ART. 3 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI.

(art. 18 – comma 1 - lett. a) del D.P.R. 380/01)

L'operatore si impegna a realizzare gli edifici e gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata entro i limiti volumetrici indicati nelle singole convenzioni urbanistiche, secondo le Caratteristiche tipologiche e costruttive indicate nella descrizione sintetica, da allegare al Planivolumetrico o al Permesso di Costruire in caso di interventi diretti e da redigersi con riferimento:

- alla consistenza dell'intervento;
- alla sua ubicazione;
- ad un grado di finitura di tipo "civile" di edilizia libera;
- all'analogia con gli interventi privati eventualmente presenti nella stessa area.

Tra le caratteristiche pattuite, oggetto della convenzione sottoscritta dall'operatore:

- a) 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;
- b) si potranno apportare, a richiesta esclusiva dei singoli acquirenti, migliorie specifiche all'interno delle singole unità immobiliari che non potranno comunque eccedere complessivamente il 12% (dodici per cento) dei prezzi finali di vendita o locazione così come definiti per ogni singolo intervento.

Il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare, prima della consegna delle singole unità immobiliari agli acquirenti, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta ed il loro valore economico.

I soggetti attuatori si obbligano a produrre una dichiarazione impegnativa della classe energetica cui si riferisce il prezzo di assegnazione degli alloggi.

Spetta al Comune fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica allegata alla singola convenzione con quelle effettivamente realizzate.

ART. 4 – DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI.

(art. 18 – comma 1 - lett. b) del D.P.R. 380/01)

L'Amministrazione Comunale annualmente con delibera di Giunta approva il prezzo di vendita in €/mq degli alloggi, determinato sulla base di indagini di mercato e riviste specialistiche.

Altresì con lo stesso atto viene fissato il prezzo di vendita a corpo del singolo box e del singolo posto auto.

Tali prezzi, validi per l'intero territorio, sono da ritenersi comprensivi di ogni onere – eventuali bonifiche, demolizioni di edifici esistenti, costo aree, eventuali palificazioni, eccetera; sono escluse unicamente le relative tasse, le spese notarili e le spese inerenti le migliorie di cui al precedente articolo 3.

Contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo alla costruzione, sia in caso di intervento diretto, sia in attuazione di Piano Attuativo/Programma Integrato d'Intervento l'operatore dovrà presentare al Comune una tabella riassuntiva contenente la previsione del numero di unità abitative e dei vani costruibili, la descrizione definitiva delle caratteristiche degli alloggi e delle pertinenze, la dichiarazione della classe energetica cui si riferisce il prezzo di vendita.

Tale documentazione sarà approvata dal Comune, mediante Determinazione Dirigenziale prima del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione.

Il prezzo di vendita determinato annualmente dalla Giunta al metro quadrato sarà applicato alla "superficie commerciale" stabilita come somma degli elementi di cui ai punti seguenti:

- 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 vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50%;
- la superficie di cantine, balconi e terrazzi calcolata al 33%;
- la superficie di soffitte/sottotetti, sia con accesso autonomo che in comunicazione diretta con l'alloggio, calcolata al 50 %;
- la superficie di lastrici solari calcolata al 25%;
- la superficie delle parti comuni: androni, scale, porticati etc. calcolata forfettariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata;
- la superficie dei giardini privati calcolata al 5%.

All'atto della vendita il prezzo di cessione, indicato nella relativa convenzione stipulata, verrà aggiornato, con frequenza biennale in relazione ad una percentuale di incremento pari alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale con decorrenza dal quinto anno della data di stipula della convenzione. Per la durata di cinque anni

dalla stipula della convenzione, il prezzo di vendita non è soggetto a revisione, né ad incremento ISTAT.

Qualsiasi modifica in aumento del prezzo di vendita dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune di Brugherio.

Il Comune verificherà, in sede di agibilità, la corrispondenza delle finiture degli alloggi a quanto indicato nella Descrizione Tecnica, sottoscritta da un professionista abilitato, attestante la corrispondenza dei materiali e delle modalità costruttive agli standard abitativi correnti medi dell'edilizia locale, allegata alla relativa convenzione urbanistica dove sono state evidenziate le caratteristiche di costruzione ed impiantistiche relative anche al risparmio energetico.

Non sono ammesse sostanziali modifiche in corso d'opera ai tipi ed ai materiali indicati nella medesima descrizione tecnica.

La mancata osservanza della suddetta pattuizione da parte dell'operatore comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

ART. 5 – DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

(art. 18 – comma 1 - lett. c) del D.P.R. 380/01)

Gli alloggi potranno essere locati, quando previsto dalla relativa convenzione, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 2 del presente regolamento.

Nella relativa convenzione dovrà essere indicata la modalità della locazione che potrà essere:

- permanente, prevedendo un periodo non inferiore a 8 anni, rinnovabili
- con patto di futura vendita in proprietà

Il valore del canone annuale è determinato in misura non superiore al 3,5% del valore desunto dai prezzi fissati per la vendita degli alloggi. E' esclusa la possibilità di diverse pattuizioni.

Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

ART. 6 – VALIDITÀ' DELLE CONVENZIONI CON RIFERIMENTO ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA.

(art. 18 – comma 1 - lett. d) del D.P.R. 380/01)

La durata di validità di ogni singola convenzione con riferimento all'Edilizia Convenzionata è fissata in anni 25 (venticinque) a decorrere dalla data di stipula della stessa.

Allo scadere di tale periodo, l'operatore o chi ne avrà titolo, sarà sollevato dagli obblighi di convenzione e potrà vendere/locare gli alloggi a prezzi di libero mercato.

Durante il periodo di validità, l'operatore o avente causa, è tenuto a trasmettere al Comune tutti gli atti di compravendita o locazione effettuati, entro un mese dalla data della loro registrazione.

Tali atti dovranno essere corredati della esatta planimetria dell'alloggio con relativa individuazione della superficie commerciale e della definizione del prezzo complessivo.

L'operatore si impegna ad inserire in tutti gli atti di prima vendita/locazione degli alloggi e loro pertinenze le clausole limitative dell'uso e godimento previste dal presente regolamento.

Nel caso di vendite/locazioni successive alla prima, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura dei successivi acquirenti/locatari o loro aventi causa, a pena di nullità dell'atto.

Per ogni singolo acquirente/locatario la durata venticinquennale degli obblighi decorre dalla data di prima vendita/locazione, cioè dalla data del primo rogito notarile.

L'inosservanza o l'inadempimento della suddetta prescrizione costituisce presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 10.

ART. 7 – TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA VENDITA E/O LOCAZIONE.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle autorimesse successivi alla prima vendita e/o locazione, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune con il rilascio dell'attestato di conformità e dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale registrato dall'ISTAT dalla data del relativo rogito notarile fino alla data del nuovo atto di trasferimento. Detto incremento di prezzo viene applicato con frequenza biennale. Tale nuovo prezzo determinerà il prezzo massimo di vendita.

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

Ogni trasferimento successivo al primo dovrà comunque avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti di cui al precedente art. 2.

La verifica di detti requisiti dovrà essere operata dal Comune contestualmente alla determinazione del nuovo prezzo di vendita.

Limiti per la ulteriore cessione:

Gli alloggi e le loro pertinenze non possono essere venduti o locati a nessun titolo per un periodo di 5 anni dalla data di prima vendita/locazione e quindi dalla data del primo rogito notarile.

Su richiesta motivata e comprovata dell'avente interesse alla vendita/locazione, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti e permettere la vendita o la locazione nei primi 5 anni solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi e più precisamente:

- a) *trasferimento della residenza* in Comune distante non meno di 50 km dal Comune di Brugherio, se documentata con certificato di residenza rilasciato dal Comune dove è stata trasferita la stessa;
- b) *trasferimento della sede di lavoro* in Comune distante non meno di 50 km dal Comune di Brugherio, se documentato da certificato rilasciato dal datore di lavoro che attesti il trasferimento dell'attività lavorativa a carattere continuativo per i lavoratori dipendenti, oppure dalla copia della dichiarazione di variazione o cessazione e/o inizio di attività, corredata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che ne attesti la corrispondenza con quella presentata al competente ufficio Iva, per le prestazioni di servizi, l'esercizio di imprese, arti e professioni;
- c) *riduzione del reddito familiare*, tale da comportare una aumentata incidenza dell'annualità di mutuo a carico dell'interessato, in misura non inferiore al 30%, se documentata attraverso la produzione di documentazione fiscalmente ammissibile;
- d) *stato di salute incompatibile* con la permanenza nell'alloggio, se documentato con certificazione sanitaria rilasciata dal medico curante;
- e) *variazione del nucleo familiare*, tale da rendere l'alloggio inadeguato. Si considera adeguato l'alloggio composto da un numero di vani pari a quello dei componenti il nucleo familiare, esclusi i vani accessori (cucina, ingresso, servizi e disimpegni), con un massimo di cinque

- vani, qualunque sia, in quest'ultimo caso, il numero dei componenti il nucleo familiare (il nucleo familiare è quello risultante dalla certificazione anagrafica);
- f) *cessione dell'alloggio* o di quota di diritto reale sull'alloggio tra coniugi, a seguito di sentenza di separazione legale o di divorzio, se documentata con la produzione dei relativi provvedimenti giurisdizionali in originale o in copia conforme;
 - g) *decesso dell'originario acquirente o locatario* dell'alloggio, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione in originale o in copia conforme;
 - h) *altri eventuali motivi*, costituenti grave disagio per la famiglia, se documentati attraverso la produzione di idonea documentazione probatoria.

La stessa facoltà è ammessa per il subentrante. Trascorsi 5 anni, o il minor tempo in caso di deroga, la cessione degli alloggi e sue pertinenze potrà avvenire solo a persone dotate dei requisiti previsti, fino allo scadere dei 25 anni dalla sottoscrizione della relativa convenzione.

ART. 8 – AUTORIMESSE

I posti auto e/o box individuali di dimensioni non inferiori a mq. 12.50 e non superiori a mq. 18, saranno realizzati nel rispetto delle quantità massime fissate dal vigente strumento di pianificazione.

Un posto auto e/o box costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può essere venduto/locato dall'operatore separatamente dall'alloggio stesso. Detta clausola è valida anche per le vendite/locazioni successive alla prima.

Gli eventuali posti auto e/o box eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, possono essere alienati agli acquirenti/locatari di un alloggio nell'edificio realizzato dall'operatore o, qualora non vi fosse richiesta da parte di tali soggetti, agli acquirenti/locatari di un alloggio realizzato nell'ambito del lotto, anche da altro operatore, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n. 2 (due) posti auto e/o box oltre a quello di pertinenza dell'alloggio avuto in cessione/locazione.

I posti auto e/o box eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, potranno essere ceduti senza vincolo di pertinenzialità, ma sempre nel rispetto di quanto previsto dal precedente comma.

Qualora non vi fosse richiesta da parte degli acquirenti all'interno del lotto, gli operatori potranno alienare i posti auto e/o box invenduti anche a soggetti non residenti all'interno del comparto.

Il costo dei singoli posti auto e/o box è definito annualmente dalla Giunta, intendendo come dimensionamento standard per ogni singolo posto auto/box, la superficie compresa tra un minimo di mq. 12,50 (m. 2,50 x m. 5,00) ed un massimo di mq. 18,00.

Eventuali posti auto e/o box di dimensioni comprese tra mq. 25,00 e mq. 36,00 saranno considerati doppi e, il relativo prezzo, non dovrà essere superiore al doppio del prezzo stabilito annualmente dalla Giunta per il singolo posto auto e box.

Per i posti auto e/o box di superficie compresa tra i mq. 18,00 e i mq. 25,00 il costo sarà calcolato proporzionalmente.

ART. 9 - FORMAZIONE ELENCO DEI SOGGETTI INTERESSATI ALL'ACQUISTO/LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Al fine di definire l'elenco dei soggetti interessati all'acquisto/locazione di alloggi in edilizia convenzionata, da comunicare agli operatori privati, previa stipula di relativa convenzione, il

Comune provvede, mediante avviso pubblico, a raccogliere sulla base di un modulo appositamente predisposto, le domande presentate dai soggetti aventi i requisiti di cui all'art.2 del presente Regolamento.

In tale modulo dovrà essere specificata la preferenza per l'acquisto o per la locazione dell'alloggio con allegata autocertificazione di possesso dei requisiti, mentre la relativa documentazione richiesta, dovrà essere presentata agli operatori privati per le verifiche di competenza.

L'aggiornamento costante di tale elenco avverrà in seguito alla presentazione delle domande, che potranno essere consegnate in qualsiasi momento, ed a seguito di comunicazioni da parte dei soggetti iscritti di eventuali cambiamenti dei requisiti di cui al sopraccitato art. 2.

Il suddetto elenco è distinto in due parti che riportano i soggetti interessati, rispettivamente, all'acquisto e alla locazione degli alloggi.

L'avviso viene reso pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio e inserimento sul sito Internet del Comune entro il mese successivo alla vigenza del presente Regolamento. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità per assicurare la massima diffusione e conoscenza della procedura.

Al momento della stipula del rogito di acquisto/locazione dell'alloggio, i soggetti interessati devono consegnare all'operatore una autocertificazione di conferma di possesso dei requisiti. Nel caso di assenza di nominativi nell'elenco predisposto dal Comune o nel caso di rinuncia da parte di tutti gli aventi titolo collocati in elenco, l'operatore privato, in presenza di alloggi disponibili, procede con ulteriori forme di pubblicità atte ad assicurare la massima diffusione e conoscenza dell'intervento edilizio da realizzare.

Previa verifica da parte dell'operatore privato dei requisiti previsti dal presente Regolamento, la vendita o locazione dovrà comunque avvenire a favore di soggetti inseriti nell'elenco comunale.

La predisposizione dell'elenco avverrà in base alla data di presentazione della domanda e al numero di protocollo relativo.

Nel caso in cui un soggetto inserito nell'elenco dovesse non aderire alla proposta di acquisto/locazione di un alloggio offerta da un operatore privato attuatore di un intervento e contestualmente presentasse richiesta di rimanere in elenco, il suo nominativo verrà inserito in fondo allo stesso.

L'Ufficio competente provvederà a trasmettere l'elenco ai relativi operatori privati interessati che dovranno vendere o locare l'alloggio, secondo l'ordine di precedenza stabilito dall'elenco e come normato all'art. 2, comma 1, lettera b).

L'Amministrazione Comunale è responsabile del solo elenco e resta estranea ai rapporti economici e commerciali, che si instaureranno esclusivamente fra il soggetto attuatore e l'acquirente/locatario.

Gli acquirenti/locatari sono obbligati al rispetto integrale di tutte le clausole contenute nelle convenzioni urbanistiche stipulate fra l'Amministrazione Comunale e il Soggetto Attuatore.

ART. 10 – VERIFICHE DA PARTE DEL COMUNE

A seguito della stipula della relativa convenzione e della richiesta del titolo abilitativo per l'attuazione edificatoria, il Comune predisponde e pubblica un avviso contenente l'elenco degli interventi assoggettati ad edilizia convenzionata, precisando indirizzo e telefono degli operatori, il progettista, il numero della pratica edilizia, ubicazione e descrizione dell'intervento.

I soggetti interessati all'acquisto o alla locazione ed iscritti nell'elenco di cui al precedente art. 9 saranno contattati direttamente dagli operatori privati che hanno l'obbligo di verificare e raccogliere la documentazione comprovante il possesso dei requisiti.

Inoltre è fatto obbligo agli operatori di trasmettere ai competenti uffici del Comune l'elenco definitivo degli acquirenti/locatari degli alloggi, nonché il compromesso di vendita o locazione, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso. Tali atti dovranno essere corredati della esatta planimetria dell'alloggio con relativa individuazione della superficie commerciale e della definizione del prezzo complessivo, al fine di consentire al Comune le verifiche di competenza da effettuarsi entro 90 giorni dal ricevimento dei documenti stessi.

E' fatto altresì obbligo agli operatori di trasmettere ai competenti uffici del Comune copia dei definitivi rogiti di vendita o locazione.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima vendita/locazione è fatto obbligo alla parte acquirente/locataria il rispetto del presente articolo.

ART. 11 – SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

(5^ comma art. 18 del D.P.R. 380/01)

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di vendita nonché dei canoni di locazione determinati in applicazione alle prescrizioni del presente regolamento, è nulla per la parte eccedente.

E' altresì colpita da nullità ogni vendita/locazione effettuata in violazione dell'articolo 2 del presente regolamento.

Per tali violazioni, entro il periodo venticinquennale della sua validità relativamente all'Edilizia Convenzionata, potranno applicarsi all'operatore, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:

- una pena pecuniaria corrispondente al contributo sul costo di costruzione non versato, con riferimento anche a singoli alloggi, il cui importo è triplicato.
- la liberazione dell'alloggio, venduto o locato, entro un anno dalla accertata violazione di insussistenza dei requisiti soggettivi da parte dell'occupante.

Il Comune 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.

ART. 12 – NORME FINALI.

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento:

1. è abrogato il "Regolamento per l'individuazione dei soggetti aventi priorità per l'acquisto o la locazione di alloggi residenziali in regime di Edilizia Convenzionata", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 17.04.2009 e modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 05.03.2010;
2. è revocata la Determinazione Dirigenziale n. 1163/2009 relativa alla definizione del costo delle autorimesse e dei posti auto;
3. sono fatti salvi i nominativi presenti nelle graduatorie predisposte ai sensi del Regolamento di cui al comma 1 del presente articolo; tali nominativi sono automaticamente inseriti nell'elenco da predisporre;
4. sono fatti salvi gli obblighi specifici di ogni convenzione urbanistica già stipulata, relativamente all'Edilizia Convenzionata e con riferimento alle quantità volumetriche e alla realizzazione delle autorimesse, al prezzo di cessione degli alloggi ed alle condizioni relative al patto di futura vendita, le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi e quant'altro determinato in materia;

5. sarà automaticamente applicato, ad ogni singola convenzione già stipulata e relativamente alla realizzazione dell'Edilizia Convenzionata, quanto stabilito dal presente Regolamento con riferimento:
- alla durata venticinquennale di validità degli obblighi assunti in ogni singola convenzione per quanto attinente all'Edilizia Convenzionata (*vedi art. 6*);
 - ai trasferimenti successivi alla prima vendita e/o locazione (*vedi art. 7*);
 - alla pertinenzialità delle autorimesse come da art. 8 del presente Regolamento;
 - all'obbligo di contattare i soggetti inseriti nell'elenco del Comune (*vedi art. 9*);
 - alle verifiche da parte del Comune (*vedi art. 10*);
 - alle sanzioni (*vedi art. 11*).

ART. 13 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento in osservanza alle disposizioni del vigente Statuto Comunale, entra in vigore il giorno successivo a quello della esecutività della delibera di approvazione.