

**REGOLAMENTO PER INTERVENTI DI
EDILIZIA
RESIDENZIALE CONVENZIONATA**

Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 25 del 29/5/2019

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento norma la disciplina dell'edilizia convenzionata, ceduta in proprietà o, eventualmente, in locazione, nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 167/1962 e s.m.i., di programmi costruttivi ex art. 51 della Legge 865/1971 e artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Ogni intervento, che sarà soggetto a specifica convenzione, potrà stabilire condizioni migliori, sotto il profilo sociale, rispetto a quanto previsto dal presente regolamento.

Art. 2 - DURATA E VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La durata della convenzione per l'edilizia residenziale convenzionata è fissata in 20 anni a decorrere dalla data di stipula del rogito notarile o del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 18, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001.

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

Nel caso di vendite e/o 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.

Allo scadere di tale periodo il proprietario sarà sollevato dagli obblighi derivanti dalla convenzione e potrà vendere o locare gli alloggi a prezzi liberi di mercato, anche a soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 3.

Durante il periodo di validità, l'Operatore o l'avente causa, è tenuto a trasmettere al Comune tutti gli atti di compravendita o di locazione effettuati, entro 30 giorni dalla loro registrazione.

Art. 3 - REQUISITI SOGGETTIVI

Possono essere assegnatari e/o acquirenti degli alloggi oggetto del presente regolamento le seguenti categorie:

- persone singole, purché maggiorenni;
- persone appartenenti a un nucleo familiare;
- soggetti comunque conviventi;
- nubendi e futuri conviventi.

L'Operatore si impegna a cedere e a locare gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata a persone aventi i seguenti requisiti:

- a) essere cittadini italiani, o cittadini appartenenti all'Unione Europea, o cittadini di altro Stato purché in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione e accoglienza e residenti e/o che svolgano regolare attività lavorativa in Italia da almeno 3 anni;
- b) avere la residenza nel Comune di Vimercate o svolgere attività lavorativa nel Comune di Vimercate o in uno dei Comuni entro un raggio di 25 km da Vimercate oppure impegnarsi ad assumere la residenza a Vimercate entro 12 mesi dalla stipula del rogito o dalla sottoscrizione del contratto di affitto;
- c) Non essere proprietari essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altro componente del proprio nucleo familiare, di altra abitazione adeguata ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Vimercate o nei Comuni limitrofi entro un raggio di 150 km e/o non essere proprietari essi stessi, il coniuge non legalmente separati o

altro componente del proprio nucleo familiare, di abitazioni classificate catastalmente nelle categorie “A1 – abitazioni di tipo signorile” e “A9 – castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici”. Per alloggio adeguato si intende l'alloggio composto da un numero di vani pari a quello dei componenti del nucleo familiare, esclusi i vani accessori (cucina, ingresso, servizi e disimpegni), con un massimo di 5 vani, qualunque sia, in questo caso, il numero dei componenti del nucleo familiare. Il possesso di abitazione idonea fa riferimento esclusivamente alla piena disponibilità dell'unità abitativa, pertanto, 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'assegnazione del nuovo alloggio;

- d) 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;
- e) avere un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello stabilito annualmente da Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25%, sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento 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 futuri conviventi.

Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene alla composizione del nucleo familiare, nonché al metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate da Regione Lombardia. Nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è dato dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei futuri componenti il nucleo familiare.

E' vietata l'assegnazione e/o cessione di più alloggi alla stessa persona o ad altri membri dello stesso nucleo familiare.

Nel caso in cui gli assegnatari e/o acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi, il requisito di cui alla lettera b) sarà necessario per uno solo dei componenti del futuro nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso di nubendi e/o futuri conviventi, i requisiti di cui alle lettere c) e d) dovranno essere posseduti dalle singole persone, senza riferimento al nucleo familiare di provenienza.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi che subentrano non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi previsti dal presente articolo.

E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione del relativo rogito notarile.

Art. 4 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

L'Operatore si impegna a realizzare gli edifici e gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata con le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive:

- dimensione degli appartamenti fino a una superficie commerciale, determinata ai sensi dell'art. 6, massima di 120 mq;
- grado di finitura "civile" di edilizia residenziale libera, in conformità con quanto indicato nel Regolamento Edilizio e con riferimento al sottoallegato B2 "Descrizione tecnica per la gestione di immobili da adibire a servizi abitativi a canone convenzionato" approvato con D.G.R. n. 8456 del 19/11/2008 e s.m.i.;
- qualità analoga a quella degli interventi privati presenti nello stesso Ambito e/o Area di intervento.

In merito alle caratteristiche qui pattuite:

- 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 unità immobiliari che non potranno comunque eccedere il 7% dei prezzi finali di vendita, come definito nella presente convenzione. Il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare agli acquirenti, prima della consegna delle singole 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.

In corso d'opera il Comune potrà effettuare verifiche di conformità sull'utilizzo delle tecniche e dei materiali sopra indicati.

Art. 5 - AUTORIMESSE

Ogni alloggio ceduto e/o locato deve essere dotato di un box o di un posto auto di pertinenza che non potrà essere trasferito separatamente. I posti auto e i box dovranno avere dimensioni fino ai 20 mq, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle quantità massime fissate dalla normativa vigente. I posti auto e i box costituiscono pertinenza dell'alloggio a cui è riferito e non può essere venduto e/o locato dall'Operatore separatamente dall'alloggio stesso.

Art. 6 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI

Il Comune approva annualmente, con delibera di Giunta, il prezzo di vendita in euro/mq degli alloggi, determinato abbattendo del 22% il prezzo risultante dalla consultazione di indagini di mercato (a titolo esemplificativo e non esaustivo Bollettino della camera di Commercio e Rilevamento Agenzia delle Entrate) e riviste specialistiche. Con lo stesso atto vengono previsti prezzi differenziati a seconda delle zone (aree centrali, semicentrali e frazioni) e i prezzi di vendita a corpo del singolo box e/o posto auto.

Con la delibera di Giunta di cui al successivo art. 10, i prezzi di vendita potranno essere ulteriormente differenziati per caratteristiche tipologiche, costruttive, altimetriche e planovolumetriche ma dovranno rientrare in un margine del +/- 20% del prezzo stabilito con delibera di Giunta Comunale.

Il prezzo medio di vendita di tutte le unità immobiliari di edilizia convenzionata comprese nell'Ambito o nell'Area di intervento non potrà comunque superare quello stabilito in delibera di Giunta.

Eventuali deroghe sono previste al successivo art. 12.

Tali prezzi sono da ritenersi comprensivi di ogni onere, esclusi i costi delle eventuali migliorie di cui all'art. 4, le tasse e le spese notarili.

Il prezzo di vendita al metro quadrato 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 balconi coperti o rientranti calcolati al 40%;
- la superficie di terrazzi a sbalzo calcolati al 30%;
- la superficie di cantine calcolate al 25%;
- la superficie di sottotetti senza permanenza di persone calcolata al 40%;
- la superficie di giardini e cortili interni calcolata al 10%;
- la superficie di parti comuni quali androni, scale, cortili calcolata forfettariamente nella misura del 5% della superficie commerciale dell'alloggio come sopra determinata.

Art. 7 - DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi potranno essere locati, laddove previsto dalla convenzione urbanistica, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 3.

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

- permanente, prevedendo un periodo non inferiore a 4 anni, con possibilità di rinnovo per lo stesso periodo;
- con patto di futura vendita in proprietà.

Il valore del canone annuale sarà pari al 3,5% del valore di prima assegnazione, oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Nei casi di patti di futura vendita il calcolo del canone e le modalità per la vendita saranno definite nella Convenzione.

Concluso il contratto di locazione l'Operatore, per tutta la durata della convenzione, potrà continuare a locare alle stesse condizioni prima indicate oppure potrà cedere in proprietà a soggetti aventi i requisiti previsti dall'art. 3.

Art. 8 - MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

L'individuazione degli acquirenti è effettuata dall'Operatore, previa adeguata pubblicità che deve riguardare in particolare i seguenti aspetti: prezzo di cessione o di locazione, requisiti richiesti e modalità di accertamento e controllo da parte del Comune.

L'Operatore provvede ad effettuare una o più pubblicazioni su quotidiani locali e/o altre forme di pubblicità ritenute congrue.

Dopo adeguata attività pubblicitaria, l'Operatore verifica che i potenziali acquirenti e/o locatari siano in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 3. In ogni caso va garantita la priorità ai richiedenti aventi redditi inferiori.

Art. 9 - TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA VENDITA E/O LOCAZIONE

Gli alloggi, i boxes e i posti auto assegnati e/o ceduti dall'Operatore non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto legale di godimento, per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione, risultante dalla data di stipula del rogito o del contratto di locazione, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 12.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei boxes e dei posti auto successivi al primo dovranno ottenere nullaosta comunale, essere fatti a soggetti con i requisiti soggettivi e avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione, così come risultante dalla Delibera di Giunta di cui all'art. 10, lett. a), sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
- tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, calcolata progressivamente, secondo le seguenti soglie temporali:
 - da 0 a 10 anni: 0%;
 - da 11 a 20 anni: da un minimo di 0,5% annuo fino a un massimo del 5%.

In casi di ulteriori e successivi trasferimenti, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

Decorsi i 20 anni dalla data di prima assegnazione, risultante dalla data di stipula del rogito o del contratto di locazione, gli alloggi, i boxes e i posti auto potranno essere liberamente alienati e cesseranno tutti i vincoli previsti dalla presente convenzione.

Art. 10 – OBBLIGHI DELL'OPERATORE E CONTROLLI DEL COMUNE

Al fine di consentire al Comune l'attività di controllo, l'Operatore è tenuto a:

a) presentare al Comune prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo, la seguente documentazione:

- planimetrie e tabella riassuntiva contenenti le previsioni dimensionali e i costi delle unità abitative;
- relazione tecnica con la descrizione delle caratteristiche degli alloggi ai sensi dell'art. 4;

Tale documentazione dovrà essere approvata con deliberazione di Giunta prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo;

b) trasmettere al Comune, a seguito dell'assegnazione dei singoli alloggi, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti da parte degli assegnatari. Tali atti dovranno essere corredati dalla planimetria dell'alloggio e del box e/o posto auto con relativa indicazione della superficie commerciale e del prezzo complessivo, al fine di consentire al Comune le

verifiche di competenza, da effettuarsi entro 60 giorni dal ricevimento dei documenti stessi.
La data del rogito dovrà essere successiva ai suddetti 60 giorni;

- c) trasmettere al Comune copia dei definitivi rogiti di vendita o contratti di locazione, entro 30 giorni dalla loro registrazione.

Art. 11 - SANZIONI

Con riferimento all'art. 18, comma 5 del D.P.R. 380/2001, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

E' altresì nulla ogni vendita e/o locazione effettuata in violazione dell'art. 3 del presente regolamento.

Inoltre, per i seguenti casi:

- a) mancati adempimenti rispetto alle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di cui all'art. 4; (sanzione a carico dell'Operatore)
- b) mancato spostamento della residenza nell'alloggio acquistato da parte dell'acquirente nei tempi previsti dall'art. 3, punto b); (sanzione a carico del richiedente)
- c) cessione o locazione dell'alloggio senza chiedere al Comune il nullaosta di cui all'art. 9; (sanzione a carico del richiedente)

verrà applicata una sanzione pari al contributo sul costo di costruzione non versato dall'Operatore, con riferimento al singolo alloggio, il cui importo aggiornato al momento della comminazione della sanzione, è triplicato.

ART. 12 – DEROGHE

Sono consentite eventuali deroghe al presente regolamento, fatta salva la salvaguardia degli interessi pubblici generali e solo se supportate da documentate e obiettive motivazioni tecniche, esclusivamente rispetto ai precedenti artt. 6 e 9.

Per quanto riguarda l'art. 6 – *Determinazione del prezzo di vendita degli alloggi*, il prezzo risultante dalla consultazione di indagini di mercato, di cui alla delibera di Giunta di cui all'art. 6, potrà essere abbattuto di una percentuale inferiore al 22%, e comunque non oltre il limite minimo di abbattimento del 15%, per interventi che contemplano oneri aggiuntivi e straordinari a carico dell'Operatore.

Per quanto riguarda l'art. 9 – *Trasferimenti successivi alla prima vendita e/o locazione*, su richiesta motivata e comprovata dall'avente interesse alla vendita e/o locazione, il Comune potrà concedere deroghe al divieto di alienazione/cessione prima dei cinque anni solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, quali:

- a) trasferimento della sede di lavoro in Comune distante non meno di 50 km dal Comune di Vimercate, se documentato da autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;
- b) riduzione significativa del reddito familiare, tale da rendere difficoltoso il pagamento del mutuo, documentata attraverso la produzione di documentazione fiscalmente ammissibile;
- c) stato di salute, di un componente del nucleo familiare residente nell'alloggio, incompatibile con la permanenza nell'alloggio stesso, se documentato con certificazione sanitaria rilasciata dal medico curante;
- d) variazione del nucleo familiare, tale da rendere l'alloggio inadeguato. Per alloggio adeguato si intende l'alloggio composto da un numero di vani pari a quello dei componenti del nucleo familiare, esclusi i vani accessori (cucina, ingresso, servizi e disimpegni), con

un massimo di 5 vani, qualunque sia, in questo caso, il numero dei componenti del nucleo familiare;

- e) cessione dell'alloggio o di quota di diritto reale dell'alloggio tra coniugi, a seguito di sentenza di separazione legale o di divorzio, documentata con la produzione dei relativi provvedimenti giurisdizionali;
- f) decesso dell'originario acquirente o locatario dell'alloggio, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione;
- g) altri eventuali motivi, costituente grave disagio per la famiglia, valutati dal Comune e documentati attraverso la produzione di idonea documentazione probatoria.

ADOZIONE REGOLAMENTO E MODIFICHE

Il presente regolamento è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 29 maggio 2019, n. 25, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 3 al 18 giugno 2019.

ESECUTIVITA'

La deliberazione di C.C. n. 25 del 29 maggio 2019 è diventata esecutiva il 13 giugno 2019.

PUBBLICAZIONE REGOLAMENTO

Il presente regolamento è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 3 al 18 giugno 2019.

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento è entrato in vigore in data 19 giugno 2019, cioè il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio on-line.