

CITTA' DI SEREGNO



REGOLAMENTO CRITERI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 10.06.2021

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SERVIZIO PATRIMONIO

INDICE

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 2 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI (Art. 18 – comma 1 lett a) del D.P.R. 380/01)

ART. 3 REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI

ART. 4 DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI (Art. 18 – comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/01)

ART. 5 BOXES E POSTI AUTO COPERTI

Art. 6 REQUISITI SOGGETTIVI DEI LOCATARI

ART. 7 DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI, BOXES E POSTI AUTO COPERTI (Art. 18 – comma 1 lett c) del D.P.R. 380/01)

ART. 8 VALIDITA' DELLE CONVENZIONI CON RIFERIMENTO ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA (Art. 18 – comma 1 lett d) del D.P.R. 380/01)

ART. 9 TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA VENDITA

ART. 10 PUBBLICIZZAZIONE DELLA VENDITA O LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE

ART. 11 CLAUSOLE DA INSERIRE OBBLIGATORIAMENTE NEGLI ATTI DI VENDITA.

ART. 12 PRELAZIONE DEL COMUNE

ART. 13 SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (Art. 18 – comma 5 del D.P.R. 380/01)

ART. 14 NORME FINALI

ART. 15 ENTRATA IN VIGORE

Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. L'edilizia convenzionata fa riferimento a quegli interventi di edilizia posti in essere previa stipulazione di una convenzione con il Comune, al fine di offrire immobili a prezzo calmierato a nuclei familiari o nubendi o singoli che possiedano determinati requisiti di residenza, reddituali e patrimoniali.
2. Il presente Regolamento si propone di disciplinare le modalità di accesso agli alloggi di edilizia residenziale convenzionata da realizzarsi 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 che a interventi di edilizia abitativa proposti 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, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte di contributo commisurata al costo di costruzione (*art. 17 - comma 1 del D.P.R. 380/01*).
4. I suddetti alloggi di edilizia residenziale convenzionata saranno realizzati a totale carico dei soggetti attuatori dei singoli Piani Attuativi 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 e la tipologia costruttiva. Le convenzioni saranno pubblicate 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.
6. Nell'ambito degli interventi proposti da soggetti proprietari e/o compromissari tra i quali siano presenti delle 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 intervento urbanistico alle cooperative proponenti o subentranti prima della data di stipula della Convenzione.
Tali Cooperative individueranno i propri soci come soggetti aventi priorità per l'acquisto o la locazione dei relativi alloggi purché si verifichino le seguenti condizioni:
 - Alla data di stipula della convenzione urbanistica le cooperative di cui sopra devono avere sede legale in Seregno;
 - I singoli Soci delle cooperative edilizie devono essere in possesso dei requisiti soggettivi di cui agli articoli 3 o 6 del presente Regolamento.

Articolo 2 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI (*Art. 18 – comma 1 lett a) del D.P.R. 380/01*)

1. 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 redigersi con riferimento:
 - alla consistenza dell'intervento;
 - alla sua ubicazione;
 - ad un grado di finitura di tipo "civile" in analogia con gli interventi privati eventualmente presenti nella stessa area, comparto o piano; a tal proposito il capitolato di base degli alloggi di edilizia convenzionata dovrà essere uguale al capitolato base relativo ad almeno il 50% dell'edilizia libera del comparto stesso;
 - alla superficie degli alloggi e relative pertinenze. A tal proposito la superficie massima dei singoli alloggi e relative pertinenze (escluso box) non potrà essere superiore a m² 120,00 commerciali mentre la superficie massima del singolo box non potrà essere superiore a m² 35,00 netti.
2. Si potranno apportare, a richiesta esclusiva dei singoli acquirenti/locatari, migliorie specifiche all'interno delle singole unità immobiliari per le seguenti categorie di lavori:
 - 2.1 opere murarie;
 - 2.2 impianto elettrico/elettronico;

- 2.3 impianto di riscaldamento/raffrescamento;
- 2.4 apparecchi sanitari e rubinetterie;
- 2.5 pavimenti e rivestimenti;
- 2.6 serramenti.

Le suddette migliorie specifiche non potranno comunque eccedere complessivamente il 12% (dodici per cento) dei prezzi finali di vendita o locazione di ogni singolo alloggio, box e/o posto auto coperto, così come definiti in base al presente regolamento.

3. 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 degli acquirenti/locatari stessi ed il loro valore economico.
4. I soggetti attuatori si obbligano a produrre una dichiarazione impegnativa della classe energetica cui si riferisce il prezzo di assegnazione degli alloggi.
5. Il Direttore dei Lavori, in sede di agibilità, dichiarerà la corrispondenza delle finiture degli alloggi a quanto indicato nella Descrizione Tecnica attestando la corrispondenza delle finiture degli alloggi e delle modalità costruttive agli standards abitativi del 50% dell'edilizia libera all'interno del Comparto ed allegate al Permesso di Costruire dove sono evidenziate le caratteristiche di costruzione ed impiantistiche relative anche al risparmio energetico.
6. La mancata osservanza della suddetta pattuizione da parte dell'Operatore comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 13.
7. Spetta al Comune di Seregno 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.

Articolo 3 – REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI

1. Gli acquirenti degli alloggi, boxes e posti auto coperti di edilizia convenzionata devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:
 - a) Avere la cittadinanza in 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 in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa nel Comune di Seregno dalla data di adozione del Piano Attuativo o di rilascio del Permesso convenzionato o da almeno un anno dalla data della richiesta di accertamento dei requisiti soggettivi di cui al punto 6 del presente articolo.

Una quota non superiore al 20% degli alloggi da realizzarsi potrà essere ceduta a soggetti residenti, sempre nel medesimo arco temporale, nei Comuni confinanti con il territorio di Seregno.

Se dall'applicazione della percentuale di cui sopra non si ottiene un numero intero, si procederà all'arrotondamento per difetto se la parte decimale sarà inferiore o uguale a 0,5, all'arrotondamento per eccesso se superiore a 0,5;
 - c) Non essere titolari essi stessi, il coniuge non separato e/o il convivente del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro immobile residenziale nel Comune di Seregno o nei Comuni limitrofi per un raggio di 50 km, adeguato al nucleo familiare.

A tal fine è da considerarsi adeguata l'abitazione che:

 - sia composta da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingressi, disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare, è comunque ritenuta idonea l'abitazione composta da 4 o più vani,
 - non sia gravata da diritti di comproprietà, usufrutto, uso o di abitazione a favore di terzi;

- non sia stata dichiarata inabitabile dal Comune;
 - d) Avere un reddito annuo complessivo per nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata di cui alle LL.RR. Lombardia n. 3/82 e 32/85.
Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti del nucleo stesso abbattuta di una percentuale del 25% se l'imponibile è derivante da lavoro dipendente o assimilato ai fini fiscali.
Si applica un'ulteriore detrazione di € 1032,92 per ogni figlio a carico. Nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi con gli abbattimenti poc'anzi indicati. In ogni caso gli abbattimenti e le detrazioni di cui al presente comma si intendono automaticamente adeguati alle variazioni per essi stabilite dalle disposizioni regionali in materia di edilizia agevolata vigenti per tempo.
2. Possono acquistare gli alloggi realizzandi anche persone singole che intendono costituire un proprio nucleo familiare, purché maggiorenni e percettori di reddito rientrante nei limiti di cui al punto d). Nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi con gli abbattimenti previsti al punto d).
 3. E' vietata la vendita di più alloggi alla stessa persona o ad ogni componente della sua famiglia ad esclusione dei casi di cui al punto 2.
 4. Nel caso in cui gli acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui al punto b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.
 5. Sia nel caso di persone singole che nel caso di nubendi o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c) e d) dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.
 6. I soggetti attuatori dovranno fornire al Comune di Seregno, nel momento in cui verranno da essi concretamente assegnati i singoli alloggi, boxes o posti auto coperti, e comunque prima della stipula dell'atto notarile, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti soggettivi sopra elencati nonché il consenso, espresso per iscritto da ciascun acquirente, alla trattazione dei dati sensibili ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. Il Comune di Seregno entro 60 giorni dalla data di presentazione verificherà il possesso dei requisiti. Tale termine potrà essere interrotto per la richiesta di integrazioni.
 7. 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 componenti dello stesso nucleo familiare.
 8. E' fatto obbligo per tutti gli acquirenti degli alloggi di edilizia convenzionata di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 6 mesi dalla data di consegna e sottoscrizione del relativo rogito notarile per gli alloggi già realizzati, a pena la risoluzione dei relativi atti di acquisto promossa dal Comune a seguito di specifica azione di vigilanza.

Articolo 4 – DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI (Art. 18 – comma 1 – lett .b) del D.P.R. 380/01)

1. Il prezzo di vendita degli alloggi è determinato come segue:
il prezzo è calcolato facendo la media tra il valore minimo ed il valore massimo indicato per le abitazioni civili in ottimo stato nel listino OMI –Osservatorio Mercato Immobiliare– dell'Agenzia delle Entrate in base alla zona in cui è ubicato l'intervento, ridotto del 10%. Il prezzo di vendita di cui sopra potrà essere differenziato in funzione delle caratteristiche tipologiche, costruttive, altimetriche e planivolumetriche delle singole unità nella misura del +/- 10%.

- In ogni caso 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 il valore stabilito con le modalità indicate nel primo capoverso.
2. Nel Piano attuativo dovranno essere determinate le superfici destinate ad edilizia convenzionata ed individuate dettagliatamente negli elaborati grafici e descrittivi. Nella documentazione relativa al permesso di costruire dovrà essere allegata tabella dettagliata con lo sviluppo delle superfici commerciali, l'individuazione degli alloggi e boxes nonché il relativo prezzo di cessione delle singole unità.
 3. Il prezzo come sopra determinato sarà applicato alla "superficie commerciale", che non potrà essere superiore a m² 120,00, 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% in 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 non abitabili, 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 ecc. calcolata forfettariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata;
 - La superficie dei giardini privati calcolata al 15%.
 4. All'atto della vendita il prezzo di cessione come sopra indicato, 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.
 5. Il prezzo massimo finale dell'alloggio e dei relativi boxes e/o posti auto coperti terrà conto anche delle eventuali modifiche richieste dagli acquirenti e /o locatari.

Articolo 5 – BOXES E POSTI AUTO COPERTI

1. I boxes e i posti auto individuali, di dimensione minima non inferiori a m² 14,00 e non superiori a m² 35,00 saranno realizzati nel rispetto delle quantità massime fissate dal vigente strumento di pianificazione.
2. Un posto auto coperto o un 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 e o locazioni successive alla prima.
3. Gli eventuali posti auto o boxes eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, possono essere alienati agli acquirenti/locatari di un alloggio nell'edificio realizzato dall'Operatore o qualora non ci fosse richiesta da parte di questi soggetti da acquirenti/locatari di un alloggio realizzato nell'ambito del lotto anche da un altro operatore o a soggetti non residenti all'interno del Comparto. Tali boxes e/o posti auto coperti potranno essere venduti o locati senza alcun vincolo di pertinenzialità.
4. Il prezzo di vendita dei boxes è definito come segue:
il prezzo medio (calcolato facendo la media tra il valore minimo ed il valore massimo indicato per i boxes nel listino OMI – osservatorio mercato immobiliare – dell'Agenzia delle Entrate in base alla zona in cui è ubicato l'intervento) ridotto del 10%.
5. Il prezzo dei posti auto coperti è determinato in misura non superiore al 50% (cinquanta per cento) dei prezzi dei boxes come sopra definiti.
6. All'atto della vendita il prezzo di cessione come sopra indicato 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 dalla data di stipula della convenzione.

Articolo 6 – REQUISITI SOGGETTIVI DEI LOCATARI

1. Nei casi in cui la convenzione ponga in capo al soggetto attuatore dell'intervento edilizio il vincolo di locazione di uno o più alloggi, i conduttori dovranno possedere i seguenti requisiti soggettivi
 - a) Avere la cittadinanza in 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 in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa nel Comune di Seregno da almeno un anno dalla data della richiesta di accertamento dei requisiti soggettivi di cui al punto 3 del presente articolo;
 - c) Non essere titolari essi stessi, il coniuge non separato e/o il convivente del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro immobile residenziale nel Comune di Seregno o nei Comuni limitrofi per un raggio di 50 km, adeguato al nucleo familiare.

A tal fine è da considerarsi adeguata l'abitazione che:

 - sia composta da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingressi, disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare, è comunque ritenuta idonea l'abitazione composta da 4 o più vani,
 - non sia gravata da diritti di comproprietà, usufrutto, uso o di abitazione a favore di terzi;
 - non sia stata dichiarata inabitabile dal Comune;
 - d) Avere un reddito annuo complessivo per nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata di cui alle LL.RR. Lombardia n. 3/82 e 32/85.

Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti del nucleo stesso abbattuta di una percentuale del 25% se l'imponibile è derivante da lavoro dipendente o assimilato ai fini fiscali. Si applica un'ulteriore detrazione di € 1032,92 per ogni figlio a carico. Nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento della locazione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi con gli abbattimenti poc'anzi indicati. In ogni caso gli abbattimenti e le detrazioni di cui al presente comma si intendono automaticamente adeguati alle variazioni per essi stabilite dalle disposizioni regionali in materia di edilizia agevolata vigenti per tempo.
2. L'assegnazione in locazione avverrà prioritariamente a soggetti in possesso dei seguenti requisiti preferenziali:
 - a) nuclei familiari e monogenitoriali con minori di età inferiore ai 18 anni;
 - b) giovani e giovani coppie, quando almeno uno dei locatari abbia un'età inferiore a 40 anni;
 - c) presenza nel nucleo familiare di una persona disabile;
 - d) presenza nel nucleo familiare di almeno un componente con età superiore a 65 anni;
3. I soggetti attuatori dovranno fornire al Comune di Seregno, nel momento in cui verranno da essi concretamente assegnati i singoli alloggi, boxes o posti auto coperti, e comunque prima della sottoscrizione del contratto di locazione, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti soggettivi sopra elencati nonché il consenso, espresso per iscritto da ciascun locatario, alla trattazione dei dati sensibili ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. Il Comune di Seregno entro 60 giorni dalla data di presentazione verificherà il possesso dei requisiti. Tale termine potrà essere interrotto per la richiesta di integrazioni.

Articolo 7 - DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI, BOXES E POSTI AUTO COPERTI (Art. 18 - comma 1 - lett. c) del D.P.R. 380/01)

1. Gli alloggi potranno essere locati, quando previsto dalla relativa convenzione, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 del presente regolamento.

2. Nella relativa convenzione dovrà essere indicata la modalità di locazione che potrà essere:
 - permanente, prevedendo un periodo non inferiore agli 8 anni (4 +4), eventualmente rinnovabili;
 - con patto di futura vendita.
3. Il valore del canone annuale di locazione è determinato, a scelta dell'Operatore, o in misura non superiore al 4,5% del valore desunto dai prezzi fissati per la vendita degli alloggi e dei boxes oppure applicando i criteri definiti dall'Accordo Locale (ai sensi dell'articolo 2 comma 3 della Legge 431/98 e dei successivi decreti interministeriali) vigente al momento della stipula del contratto. E' esclusa la possibilità di pattuizioni diverse.
4. Il canone di locazione dei posti auto coperti è determinato in misura non superiore al 50% (cinquanta per cento) dei canoni dei boxes come sopra definiti.
5. I canoni come determinati ai punti 3. e 4. saranno oggetto di rivalutazione annuale in base alle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.
6. E' vietata la sublocazione delle unità immobiliari di edilizia convenzionata da parte del conduttore.

Articolo 8- VALIDITA' DELLE CONVENZIONI CON RIFERIMENTO ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA (Art. 18 – comma 1 lett. D) del D.P.R. 380/01

1. La durata di validità di ogni singola convenzione, relativamente ai soli articoli di riferimento all'Edilizia Convenzionata, è fissata in anni 20 (venti) a decorrere dalla data di stipula della stessa.
2. Allo scadere di tale periodo, l'Operatore o chi ne avrà titolo, sarà sollevato dagli obblighi convenzionali e potrà vendere o locare gli immobili a chiunque e a prezzo di libero mercato.
3. Durante il periodo di validità, l'Operatore o l'avente causa, è tenuto a trasmettere al Comune tutti gli atti di compravendita o locazione effettuati, entro un mese dalla loro registrazione. Tali atti dovranno essere corredati della esatta planimetria dell'alloggio con relativa individuazione della superficie commerciale e della definizione del prezzo complessivo.
4. L'operatore si impegna ad inserire in tutti gli atti di prima vendita o contratti di locazione degli alloggi e loro pertinenze le clausole limitative dell'uso e del godimento previste nel presente regolamento.
5. Nel caso di vendite successive alla prima, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura dei successivi venditori o loro aventi causa, a pena di nullità dell'atto.
6. Per ogni singolo acquirente la durata ventennale degli obblighi decorre dalla data di stipula della convenzione.

Articolo 9 – TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA VENDITA.

1. Gli alloggi e le relative pertinenze non potranno essere alienate, con atto tra vivi, né su di essi potrà essere costituito alcun diritto reale di godimento se non decorsi 5 (cinque) anni dalla data di stipula dell'atto di compravendita tra l'Operatore e l'acquirente.
2. Per cause di forza maggiore, valutate dalla Giunta Comunale, l'alloggio e le relative pertinenze potranno essere ceduti prima del termine di cui sopra a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi (accertati e certificati dall'Amministrazione Comunale) ed al prezzo massimo di prima cessione aggiornato mediante l'indice generale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale con decorrenza dalla data di acquisto alla data di eventuale futura vendita anticipata.
3. In caso di vendita anticipata il Comune di Seregno, che si riserva il diritto di prelazione, dovrà rilasciare apposito Nulla Osta entro 90 giorni dalla richiesta di alienazione per causa di forza maggiore. Il Nulla Osta dovrà essere allegato all'atto di trasferimento, pena la nullità dello stesso.
4. Tra le cause di forza maggiore che comprovano la motivata necessità di alienazione si elencano indicativamente i seguenti sopravvenuti motivi:

- a) *Trasferimento della residenza in Comune distante non meno di 50 Km. dal Comune di Seregno, 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 Seregno, se documentato da certificato rilasciato dal datore di lavoro che attesti il trasferimento dell'attività lavorativa a carattere continuativo per i lavoratori dipendenti, oppure della copia della dichiarazione di variazione o cessazione e/o inizio attività, corredata da dichiarazione di notorietà che attesti la corrispondenza con quella presentata al competente ufficio Iva, per le prestazioni di servizio, l'esercizio di imprese, arti e professioni;*
 - c) *Riduzione del reddito familiare, tale da comportare un'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, servizi e disimpegni), con un massimo di quattro vani, qualunque sia, in quest'ultimo caso il numero dei componenti il nucleo familiare (risultante dalla certificazione anagrafica);*
 - f) *Cessione dell'alloggio o di quota di diritto reale tra coniugi, a seguito sentenza di separazione legale o divorzio, se documentata con la produzione dei relativi provvedimenti;*
 - g) *Decesso dell'originario acquirente dell'alloggio, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione in originale o copia conforme;*
 - h) *Altri eventuali motivi, costituenti grave disagio per la famiglia, se documentati attraverso la produzione di idonea documentazione probatoria.*
5. La stessa facoltà è concessa al subentrante.
6. Trascorsi 5 anni dalla data di stipula dell'atto di compravendita di cui al comma 1 del presente articolo, la cessione degli alloggi e delle loro pertinenze potrà avvenire solo a persone in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 3 ed al prezzo massimo di cui agli artt. 4 e 5, fino allo scadere dei 20 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione.

Articolo 10 - PUBBLICIZZAZIONE DELLA VENDITA O LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE

1. L'Operatore si impegna ad esporre, entro 30 giorni dalla stipula della convenzione o dalla data di rilascio della concessione relativa agli alloggi e relative pertinenze di edilizia convenzionata, n. 60 manifesti murali, dimensioni 100 x 70, per un periodo di 30 giorni. Coi manifesti si dovrà comunicare l'apertura del bando per la vendita o locazione degli alloggi e relative pertinenze di edilizia convenzionata, i requisiti soggettivi richiesti, il prezzo di assegnazione e l'inalienabilità degli immobili in vendita per un periodo di 5 anni.
2. Analogo avviso dovrà essere pubblicato su un quotidiano locale a cura dell'Operatore, che provvederà altresì a inviarlo al Comune per la pubblicazione sul sito istituzionale.
3. L'elenco dei richiedenti deve essere predisposto entro 60 giorni dalla prima scadenza presente nell'avviso e per ogni successiva eventuale scadenza, aggiornato ogni tre mesi e inviato entro i 30 giorni successivi al Comune a cura del soggetto attuatore.
4. L'aggiornamento degli elenchi ogni tre mesi deve proseguire sino all'alienazione di tutti gli alloggi oggetto della convenzione.
5. Compete all'impresa assegnataria delle aree soggette a edilizia convenzionata fornire alle persone interessate all'acquisto, compiuta informazione dei requisiti soggettivi e dei vincoli convenzionali predisponendo apposito materiale informativo che deve essere inviato al Comune, che può richiederne la modifica, prima della pubblicazione.

Articolo 11 – CLAUSOLE DA INSERIRE OBBLIGATORIAMENTE NEGLI ATTI DI VENDITA.

1. "Gli alloggi e le relative pertinenze non potranno essere alienati, con atto tra vivi, né su di essi potrà essere costituito alcun diritto reale di godimento se non decorsi 5 anni dalla data di stipula dell'atto di compravendita tra l'Operatore e l'acquirente.
2. Per cause di forza maggiore, valutate dalla Giunta Comunale, l'alloggio e le relative pertinenze potrà essere ceduto prima del termine di cui sopra a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi (accertati e certificati dall'Amministrazione Comunale) ed ad un prezzo massimo di prima cessione aggiornato mediante l'indice generale ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale con decorrenza dalla data di stipula dell'atto di compravendita alla data di eventuale futura vendita anticipata.
3. In caso di vendita anticipata il Comune di Seregno, che si riserva il diritto di prelazione, dovrà rilasciare apposito Nulla Osta entro 90 giorni dalla richiesta di alienazione per causa di forza maggiore.
4. Il Nulla Osta dovrà essere allegato all'atto di trasferimento, pena la nullità dello stesso."

Articolo 12 – PRELAZIONE DEL COMUNE

1. Il Comune di Seregno ha il diritto di prelazione su ogni cessione che avvenga nel periodo di inalienabilità di 5 anni, previsto all'art. 9 del presente Regolamento.
2. Gli atti di vendita sono nulli in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto.
3. A tal fine il proprietario che intenda alienare l'immobile dovrà darne comunicazione al Comune indicando il prezzo richiesto che comunque non potrà superare il prezzo massimo determinato ai sensi degli articoli 4 e 5 del presente Regolamento.
4. Entro 90 (novanta) giorni il Comune dovrà comunicare la propria volontà di esercitare o rifiutare la prelazione.

Articolo 13 - SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (Art. 18 – comma 5 del D.P.R. 380/01)

1. Per la violazione e l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dall'Operatore si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali e amministrative previste dalle leggi e dai regolamenti le seguenti sanzioni:
 - a) Il mancato rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere di cui all'art. 2 comporterà in caso d'inerzia dell'Operatore, l'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari, a spese dell'Operatore stesso, oltre al pagamento di una penale pari al 15% (quindici per cento) dell'importo dei predetti lavori necessari all'eliminazione, da determinarsi in contraddittorio tra le parti.
 - b) L'applicazione di una pena pecuniaria da un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 4.500,00 da determinarsi da parte della Giunta Comunale in relazione all'entità ed all'importanza di ogni singola violazione od inadempimento accertati, relativamente a quanto previsto dagli artt. 3 e 6.
 - c) Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di vendita determinati in applicazione alle prescrizioni del presente regolamento, è nulla per la parte eccedente. Qualora le violazioni del prezzo di vendita fossero effettuate dall'Operatore entro il periodo ventennale di validità della convenzione per l'Edilizia Convenzionata, si applicherà all'Operatore, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle Leggi vigenti e dai regolamenti comunali, la seguente sanzione:
 - Pena pecuniaria corrispondente al contributo del costo di costruzione non versato, con riferimento anche ai singoli alloggi, il cui importo è triplicato.
2. Ogni pattuizione stipulata in violazione del canone di locazione come sopra determinato nell'art. 7 è nulla per la parte eccedente. Inoltre comporterà l'adeguamento del canone con effetto retroattivo, nonché l'applicazione di una penale, a carico dell'inadempiente ed a favore del Comune, pari a 2 (due) volte il maggiore canone indebitamente richiesto, oltre al rimborso agli aventi diritto delle somme pagate in più.

Articolo 14 – NORME FINALI

1. Salva diversa previsione contenuta nei singoli articoli, il presente Regolamento abroga tutte le norme in contrasto contenute in precedenti atti che regolamentano o che disciplinano aspetti oggetto del presente Regolamento.

Articolo 15 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello dell'esecutività della deliberazione di approvazione.