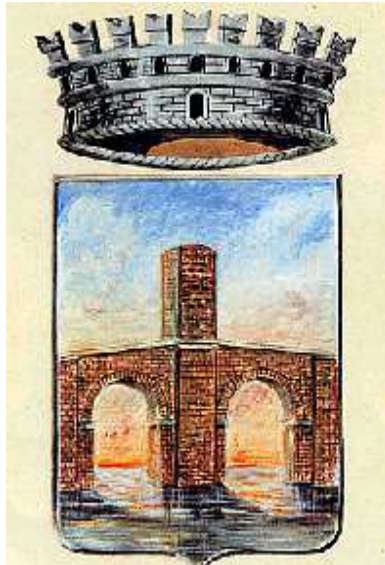


Approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 24.02.2006

COMUNE DI PONTOGLIO

Provincia di Brescia



**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI
ALLOGGI
REALIZZATI TRAMITE EDILIZIA
CONVENZIONATA**

ARTICOLO 1 – CONTENUTO E FINALITÀ

Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione di alloggi realizzati su area destinata ad E.E.P., in regime di edilizia convenzionata, regolata da convenzioni tra l'operatore edilizio ed il Comune, in assenza di contributi o agevolazioni.

ARTICOLO 2 – REQUISITI OBBLIGATORI E CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA

a) Avere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, avere la residenza in Italia da almeno cinque anni, essere in possesso della carta di soggiorno e svolgere un'attività lavorativa dimostrata con i versamenti dei contributi per un periodo complessivo di almeno 2 anni;

b) Viene considerato motivo preferenziale essere residenti nel Comune di Pontoglio o essere "equiparati" ai residenti o avere attività lavorativa nel Comune di Pontoglio.

Per "equiparati" ai residenti si intendono coloro che abbiano avuto la residenza nel Comune di Pontoglio in epoche precedenti alla domanda oppure coloro che abbiano parenti di primo grado residenti sul territorio comunale alla data della richiesta;

c) Il richiedente, il coniuge non legalmente separato e gli altri componenti del nucleo familiare non dovranno essere titolari di diritto di proprietà, di superficie, di usufrutto, di uso o di abitazione di altra unità immobiliare residenziale idonea alle necessità del nucleo familiare nell'ambito della Regione Lombardia, in caso contrario dovranno impegnarsi a cedere la propria unità immobiliare al massimo entro dodici mesi dalla consegna e presa di possesso del nuovo alloggio.

Quando sopra dovrà essere comprovato da specifica autocertificazione.

Si considera idonea alle esigenze della famiglia richiedente un'unità immobiliare che, esclusi i vani accessori, abbia un vano utile per ogni componente la famiglia con un minimo di due vani; non sia gravata da diritti di proprietà pro quota, usufrutto, uso o abitazione in favore dei terzi; non sia stata dichiarata antigienica dal Comune o dall'Azienda Sanitaria Locale competente;

Si intende per nucleo familiare, la famiglia costituita dal richiedente, coniuge non legalmente separato, figli minori non emancipati figli maggiori e parenti o affini effettivamente conviventi, cioè non autonomi rispetto al richiedente.

Sono considerati nucleo familiare a se stante coloro che sono in procinto di coniugarsi (i nubendi che presentano le pubblicazioni di matrimonio), i conviventi e le persone singole purché autonomi.

Per i nubendi le pubblicazioni matrimoniali devono esistere alla data della domanda di assegnazione in quanto elemento determinante per la formulazione della graduatoria.

d) I titolari della richiesta, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del nucleo familiare non dovranno aver ottenuto l'assegnazione in proprietà, in diritto di superficie o in patto di futura vendita, di altro alloggio costruito a totale carico o con il concorso o il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma cocessi, dallo Stato o da altro Ente pubblico.

e) Possono presentare richiesta per l'acquisizione degli alloggi anche persone singole con proprio stato di famiglia o componenti maggiorenni di una famiglia che intendano costruire un proprio nucleo familiare. In tale caso, qualora non risultasse un proprio reddito ai fini del punteggio si utilizzerà il reddito del nucleo familiare di provenienza.

f) Attestazione ISEE inferiore a € 75.000,00= D.Lgs. 31 marzo 1998, n.109 come modificato dal decreto legislativo 3 maggio 2000, n. 130.

(ISEE sta per indicatore della Situazione Economica Equivalente: è uno strumento di valutazione della situazione economica che tiene conto oltre che del reddito anche dei patrimoni mobiliari ed immobiliari, di eventuali mutui e affitti, il tutto rapportato ai componenti del nucleo familiare ISEE.)

Tutti i requisiti debbono essere posseduti da parte dei richiedenti al momento del Rogito Notarile, atto che definisce l'assegnazione dell'alloggio.

I titolari della richiesta dovranno produrre dichiarazione di impegnativa a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi entro sei mesi dalla data del Rogito Notarile e comunque a presentare lo stato famiglia ed il certificato di residenza nel nuovo alloggio al notaio davanti al quale verrà stipulato l'atto di acquisto o di assegnazione, a pena della risoluzione dei relativi atti di assegnazione/acquisto promossa dal Comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

È vietata l'assegnazione/cessione in proprietà o in locazione di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia, con esso convivente ad esclusione dei casi rientranti tra i requisiti previsti per l'assegnazione.

ARTICOLO 3 – PRESCRIZIONI

Va inoltre espressamente indicato gli assegnatari saranno obbligati al rispetto integrale di tutte le clausole contenute nelle convenzioni urbanistiche stipulate fra Amministrazione Comunale e Operatore e il termine entro cui dovranno sottoscrivere regolare contratto con l'Operatore, al prezzo di cessione indicato in convenzione.

L'alloggio assegnato e le relative pertinenze, non potranno essere venduti o affittati a qualsiasi titolo prima che siano trascorsi 7 (sette) anni dal momento dell'immissione in possesso tramite l'atto notarile di compravendita.

Resta fermo che l'Amministrazione Comunale è da considerare assolutamente estranea ai rapporti economici e commerciali, che si instaureranno esclusivamente fra Operatore ed Assegnatari.

È vietata l'intermediazione immobiliare.

La scheda richiesta dovrà contenere anche in termini di nucleo di locali (1-2-3 locali) le esigenze del richiedente avente diritto.

ARTICOLO 4 – PREZZO DI CESSIONE

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, stabilito in € al mq di superficie CER secondo le direttive emanate in tal senso dalla Regione Lombardia, dovrà essere richiamato nella convenzione del Piano Attuativo.

ARTICOLO 5 – DEFINIZIONI DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PER LA VENDITA/LOCAZIONE

La superficie complessiva residenziale, al solo fine della determinazione del prezzo di vendita/locazione convenzionale, si calcola secondo la seguente formula:

S.C. = S.U. + 60% (S.N.R. + S.P.), dove:

S.U. = superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento misurata al netto di muri, pilastri, soglie di passaggio, sguinci, scale interne;

S.N.R. = superficie non residenziale:

a) di pertinenza degli alloggi: logge, balconi, cantine e soffitte;

b) di pertinenza condominiale: ingressi, porticati, volumi tecnici, centrali termiche, ecc.. al netto dei muri.

S.P. = superficie parcheggi: autorimesse e posti macchina compresi degli spazi di manovra.

1 – PRECISAZIONI:

- nella S.N.R. sono comprese le cantine realizzate, comprese quelle interrato;
- le soffitte e i sottotetti vengono conteggiati nella S.N.R. unicamente a partire da una altezza assoluta superiore a ml. 1,50;
- per porticati si intendono le superfici coperte esclusi gli aggetti;
- per volumi tecnici si intendono le superfici del vano scala all'interno o all'esterno dell'organismo abitativo o dell'alloggio, computando in protezione ortogonale una sola volta, dei locali a motore ed ascensore, della cabina idrica ed elettrica e di altri locali similari;
- gli spazi di manovra di autorimesse o posti macchina comprendono tutti gli spazi antistanti coperti escluse le rampe di accesso;
- i lastrici solari sono compresi nella S.N.R. quando sono praticabili e usabili come terrazzo.

2 – LOCAZIONE

Chiunque persona, fisica o giuridica, può avanzare richiesta di acquisto di uno o più alloggi da destinare in locazione a chi risulta in possesso dei requisiti descritti nell'articolo 2.

Il canone di locazione degli immobili residenziali non può superare il 4,5% del prezzo di vendita; quello per immobili non residenziali, l'8%.

L'alienazione di tali alloggi, come previsto al comma 4 dell'articolo 9 della legge 94-1982, non può avvenire prima che siano trascorsi 7 (sette) anni dal rogito notarile di acquisto, e sottostare a quanto previsto nell'articolo 6.

ARTICOLO 6 – ALIENAZIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

La convenzione stipulata tra l'Amministrazione Comunale e l'Operatore edilizio per la costruzione di alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata, dovrà prevedere che sia riconosciuto all'Amministrazione comunale il diritto di prelazione per la durata di 10 anni dall'assegnazione, nel caso di alienazione dell'alloggio da parte degli assegnatari.

L'esercizio di tale diritto da parte dell'Amministrazione dovrà avvenire entro 60 giorni dalla formale comunicazione, completa di ogni indicazione, da parte di chi intenda alienare mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Nel caso in cui il diritto di prelazione dell'Amministrazione non venga rispettato, l'assegnatario alienante sarà tenuto a pagare al Comune una somma pari a quella da lui percepita come corrispettivo dell'alienazione o, nel caso essa sia inferiore a quella da lui corrisposta all'atto dell'originario acquisto, al pagamento di una somma pari a quest'ultima.

Se l'assegnatario ritenga di dare in locazione il proprio alloggio, il canone dovrà essere pari al 4,5% del prezzo di prima cessione dell'alloggio e dare comunicazione all'A.C. indicando il prezzo conforme alla convenzione; in ogni caso la locazione dovrà essere attribuita esclusivamente a soggetti indicati nella convenzione.

Qualora l'assegnatario non rispetti tali obblighi, dovrà essere da lui corrisposta all'Amministrazione comunale una somma pari al doppio del maggior canone percepito (nel caso in cui la violazione degli obblighi dell'assegnatario sia costituita dalla fissazione di un canone di locazione superiore al 4,5%) o pari all'intero canone percepito (nel caso in cui la locazione avvenga a favore di soggetti diversi da quelli previsti nella convenzione), salvo il maggior danno subito dall'Amministrazione.