

COMUNE DI NOALE

Provincia di Venezia

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

(Legge 865/1971, artt. 35, 51 – Legge 179/1992, artt.3, c. 8°, 22 –Legge 475/1978, art. 46 –Legge 492/1975, art. 10 ter – Legge 131/1983, art. 14- Legge 392/1978, art. 26 lettera c) – Legge 448/1998, art. 31 – Legge 662/1996, art. 3 c 63° - L.R. Veneto n. 11/2004 art. 19)

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28/09/2011

Indice

| | | |
|------|----|---|
| ART. | 1 | CAMPO DI APPLICAZIONE |
| ART. | 2 | SOGGETTI ATTUATORI |
| ART. | 3 | SELEZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI |
| ART. | 4 | REQUISITI DI AMMISSIBILITA' DEI SOGGETTI AVENTI DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE |
| ART. | 5 | NORMATIVA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA NELLE AREE E.R.P. |
| ART. | 6 | MODALITA' PER LA SELEZIONE DEI SOGGETTI |
| ART. | 7 | COMPRAVENDITA DEI LOTTI DESTINATI AD E.R.P. |
| ART. | 8 | CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE |
| ART. | 9 | DOMANDA DI SELEZIONE PER IL DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE E.R.P. |
| ART. | 10 | REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOCI DELLE COOPERATIVE DI ABITAZIONE E DEGLI ACQUIRENTI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE COSTITUITE ANCHE IN FORMA COOPERATIVA E LORO CONSORZI |
| ART. | 11 | ALIENAZIONE E LOCAZIONE DI ALLOGGI COSTRUITI |
| ART. | 12 | TEMPI DI ATTUAZIONE E PROCEDURE PER LE INOSSERVANZE |
| ART. | 13 | REQUISITI PER L'ACQUISTO O LOCAZIONE DI ALLOGGI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA |
| ART. | 14 | REGIME DEGLI ALLOGGI |
| ART. | 15 | BANDO PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PER LA VENDITA E LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI |
| ART. | 16 | LA PRIMA ASSEGNAZIONE IN ASSENZA DI DOMANDE O PER RINUNCIA |
| ART. | 17 | DOMANDA DI PARTECIPAZIONE |
| ART. | 18 | DEFINIZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE "ADEGUATA" |
| ART. | 19 | ISTRUTTORIA DELLA DOMANDA |
| ART. | 20 | APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA |
| ART. | 21 | TRASMISSIONE GRADUATORIA |
| ART. | 22 | DECADENZA DELLA GRADUATORIA |
| ART. | 23 | NORME FINALI |

ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE E PRINCIPI GENERALI

1. Il Comune di Noale opera per assicurare il diritto alla prima casa ai cittadini, nell'ambito dei principi di edilizia residenziale convenzionata.
2. Il presente regolamento disciplina l'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito citata anche con l'acronimo E.R.P.) le modalità di accesso agli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, da realizzare a seguito di specifici obblighi convenzionali con i soggetti attuatori.
3. I suddetti alloggi di edilizia residenziale convenzionata saranno realizzati a totale carico dei soggetti attuatori dei singoli Piani Attuativi o Programmi Integrati d'Intervento, pertanto di volta in volta saranno definite le localizzazioni, i prezzi e le modalità di vendita o di locazione; quanto pattuito nelle singole convenzioni urbanistiche sarà pubblicato sul sito internet del Comune.
4. Al Comune spetta la predisposizione e l'aggiornamento della graduatoria degli acquirenti/affittuari proposti, che sarà comunicata ai singoli soggetti attuatori.

ART. 2 SOGGETTI DIRETTI ATTUATORI (COOPERATIVE E LOTTIZZANTI)

1. 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, che individueranno i propri soci, come soggetti aventi priorità per la vendita o la locazione dei relativi alloggi, senza ricorrere all'utilizzo della graduatoria, in deroga ai disposti del presente regolamento.
2. Le cooperative di cui sopra dovranno essere composte, almeno per il settantacinque per cento del totale, da soci residenti in Noale.
3. I singoli soci delle cooperative edilizie devono comunque rispettare i requisiti di cui agli articoli seguenti.
4. Le aree destinate ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) anche all'interno dei Piani Attuativi potranno essere attuate direttamente da parte dei Lottizzanti secondo quanto stabilito nei successivi articoli o cedute ad altri soggetti attuatori entro i tre anni successivi alla stipula della convenzione di lottizzazione.
5. Decorso il suddetto triennio senza che per le stesse aree vi sia un soggetto attuatore che si impegna a realizzare l'E.R.P., l'Amministrazione Comunale potrà predisporre un apposito Bando per ricevere le domande di assegnazione delle aree da parte dei possibili attuatori, ai sensi del presente Regolamento.
6. Le Convenzioni di lottizzazione approvate insieme ai Piani di Lottizzazione conterranno l'impegno dei Lottizzanti alla possibile cessione in proprietà delle aree sopra descritte.
7. I soggetti attuatori della quota destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica dovranno sottoscrivere una convenzione mediante la quale si impegnano ad applicare un ribasso di almeno l'8% sul prezzo di vendita degli alloggi ERP calcolato ai sensi della L.R. n. 42/1999.

ART. 3 SELEZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI – MODALITA' E PREDISPOSIZIONE DI UNA GRADUATORIA

I seguenti articoli disciplinano il complesso delle norme che regolano la selezione dei soggetti che potranno acquisire le aree con destinazione E.R.P. comprese nei Piani di Lottizzazione.

ART. 4 REQUISITI DI AMMISSIBILITA' ALLA SELEZIONE

Possono partecipare alla selezione i soggetti in possesso dei seguenti requisiti, che dovranno sussistere alla data di pubblicazione del Bando Comunale:

a) per le Cooperative di abitazione:

- iscrizione al Registro Prefettizio;

- iscrizione al Registro delle imprese presso le competenti Camere di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con indicazione della specifica attività di impresa;
- presentazione presso la C.C.I.A.A. - Ufficio Registro delle imprese - del bilancio annuale relativo agli ultimi due esercizi per i quali i termini sono scaduti;
- cariche sociali regolarmente in atto;
- iscrizione allo schedario Generale delle Cooperative o loro consorzi.

b) per le Imprese di costruzione costituite anche in forma cooperativa e loro consorzi:

- inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, attinenti l'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;

ART. 5 NORMATIVA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA NELLE AREE E.R.P.

Le norme che regolano l'attività edilizia nelle aree E.R.P. sono quelle contenute nel Piano Regolatore Generale e nel Piano di Lottizzazione.

ART. 6 MODALITA' PER LA SELEZIONE DEI SOGGETTI

1. Il Responsabile dell'Ufficio Comunale competente gestisce la procedura di selezione dei soggetti.
2. Tale selezione avviene previa pubblicazione di apposito bando e formazione di graduatoria, secondo i disposti del successivo art. 8 del presente Regolamento.
3. La graduatoria viene formata da una Commissione, nominata dal Responsabile dell'Ufficio Comunale competente, che funge anche da Presidente, costituita da un numero dispari di componenti e da un segretario verbalizzante.

ART. 7 COMPRAVENDITA DEI LOTTI DESTINATI AD E.R.P.

1. I soggetti selezionati in base alle precedenti disposizioni, dovranno addivenire all'acquisto dei lotti con destinazione E.R.P. assegnati, versando, per gli stessi, il corrispettivo determinato dal Consiglio Comunale in base all'applicazione dell'art. 37, commi 1 e 2 del DPR 327/2001, maggiorato dalla quota parte spettante dei costi di urbanizzazione, come riportato nella Convenzione di lottizzazione. 6

2. Nel caso in cui non si giunga all'accordo di cui sopra entro il termine di 180 giorni, dalla data di pubblicazione del provvedimento di selezione dei soggetti attuatori delle aree E.R.P., il Comune di Noale potrà avviare la procedura espropriativa nei confronti delle stesse aree E.R.P., fatta salva ogni altra azione che si rendesse opportuna per l'adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione di lottizzazione.

Le aree espropriate verranno assegnate in proprietà o in diritto di superficie ai soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente; gli assegnatari dovranno stipulare con il Comune una convenzione come da schema-tipo che deve essere approvato dal Consiglio.

3. Successivamente all'acquisizione dell'area con destinazione E.R.P. da parte dei soggetti selezionati, gli stessi dovranno stipulare con il Comune di Noale una Convenzione, redatta a norma degli artt. 17 e 18 D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 42/1999 e successive modifiche ed integrazioni e delle specifiche normative regionali.

ART. 8 CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE

1. La Commissione costituita per stabilire le graduatorie di selezione, nel rispetto della vigente legislazione esaminerà le domande di assegnazione pervenute e formulerà le graduatorie sulla base dei punteggi stabiliti per ogni categoria (cooperative, imprese).

A) Enti pubblici istituzionalmente costituiti:

Le istanze dell'ATER verranno direttamente valutate dalla Giunta Comunale, caso per caso, sui lotti da mettere a bando riservati alle imprese.

B) per le Cooperative di abitazione:

a) cooperative che dimostrino di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 8 legge 10/77 ed aver già costruito:

fino a 50 alloggi punti 0,25

da 51 a 200 alloggi punti 0,5

oltre 200 alloggi punti 1

b) cooperative che abbiano ottenuto la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 8 legge 10/77:

fino a 50 alloggi punti 0,25

da 51 a 200 alloggi punti 0,5

oltre 200 alloggi punti 1

c) cooperative che abbiano già operato, alla data di pubblicazione del bando, nel Comune di Noale punti 3

d) cooperative formate da soci residenti o lavoratori nel territorio comunale di Noale all'atto della presentazione della domanda:

fino al 50% dei soci punti 3

fino al 70% dei soci punti 6

fino al 85% dei soci punti 9

fino al 95% dei soci punti 12

fino al 100% dei soci punti 15

e) cooperative formate da soci la cui età media, al momento della presentazione della domanda, sia:

inferiore a 35 anni punti 2

compresa tra 35 e 45 anni punti 1

f) cooperative che introducono nell'edificazione le caratteristiche costruttive di cui alla colonna 4 della Tabella 1, allegato C alla L.R. n. 42/1999:

per presenza di qualità aggiuntiva punti 1

per soglie di risparmio energetico superiori del 15% rispetto al minimo di legge punti 2

per riscaldamento con pannelli solari punti 1

A parità di punteggio l'assegnazione avverrà per sorteggio.

Qualora i soci per i quali la cooperativa presenta la domanda rinunciassero all'assegnazione dell'alloggio, la cooperativa assegnataria dovrà sostituirli con altri soci di pari diritto presenti al momento della domanda oppure con i soggetti che il Comune indicherà a seguito di apposita selezione e conseguente graduatoria.

Non possono partecipare alla selezione le Cooperative che risultano già assegnatarie di lotti destinati ad E.R.P. nel Comune di Noale, dalla data di approvazione della graduatoria alla data del certificato di agibilità del fabbricato costruito sul lotto E.R.P. assegnato.

C) per le imprese di costruzione costituite anche in forma cooperativa e loro consorzi:

a) imprese in possesso di Attestazione di Qualificazione rilasciata da S.O.A. (Società Organismo di Attestazione) autorizzata all'esercizio dell'attività di attestazione, di cui all'art. 10 comma 1 del D.P.R. n. 34/2000, per la categoria OG1 e classifica di importo adeguato all'entità dei lavori svolgibili sul lotto/i richiesto/i: punti 4

b) volume medio d'affari ai fini IVA dei tre anni precedenti fino a € 2.500.000: punti 1

oltre, 1 punto ogni € 2.500.000 fino ad un massimo di punti 5

c) imprese che dimostrino di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 8 legge 10/77 ed aver già costruito:

fino a 50 alloggi punti 1

da 51 a 200 alloggi punti 2

oltre 200 alloggi punti 3

d) imprese che abbiano ottenuto la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 8 legge 10/77:

fino 50 alloggi punti 1

da 51 a 200 alloggi punti 2

oltre 200 alloggi punti 3

e) imprese con numero di addetti regolarmente assunti al momento del bando:

fino a 20 punti 1

oltre 20 punti 2

f) imprese che introducono nell'edificazione le caratteristiche costruttive di cui alla colonna 4 della Tabella 1, allegato C alla L.R. n. 42/1999:

per presenza di qualità aggiuntiva punti 1

per soglie di risparmio energetico superiori del 15% rispetto al minimo di legge punti 2
per riscaldamento con pannelli solari punti 1

g) imprese che riservino alla locazione, anche con patto di futura vendita o forme simili da concordare con l'Amministrazione Comunale, per un periodo minimo di 9 anni e con le modalità indicate nella convenzione allegata alla L.R. n. 42/1999, a soggetti che il Comune si riserva di comunicare

almeno il 10% degli alloggi realizzati punti 2

almeno il 20% degli alloggi realizzati punti 4

almeno il 30% degli alloggi realizzati punti 6

h) imprese che si impegnino a praticare il prezzo di prima cessione stabilito in base alle disposizioni della L.R. n. 42/1999, con un ribasso di almeno il 23% punti 26 per ribassi maggiori, 1 punto ogni 2 punti percentuali con un massimo di punti 10

A parità di punteggio l'assegnazione avverrà per sorteggio.

Non possono partecipare alla selezione le Imprese che risultano già assegnatarie di lotti destinati ad E.R.P. nel Comune di Noale, dalla data di approvazione della graduatoria alla data del certificato di agibilità del fabbricato costruito sul lotto E.R.P. assegnato.

ART. 9 DOMANDA DI SELEZIONE PER IL DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE E.R.P.

1. Le domande dovranno essere presentate su apposito modulo (specifico per ogni soggetto avente diritto) predisposto dal Comune. I requisiti concernenti l'iscrizione presso albi ufficiali e/o presso uffici della pubblica amministrazione nonché tutti gli altri requisiti e dichiarazioni attestanti altri stati, fatti e qualità personali saranno rese ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere contenute nell'apposito modulo già predisposto correttamente a tal fine.

2. Ai soggetti inseriti nella graduatoria utile per le assegnazioni dei lotti verrà richiesta la documentazione attestante i requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione.

3. Tale documentazione dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta pena esclusione dall'assegnazione.

ART. 10 REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI ERP

1. Prima dell'assegnazione ~~notarile~~ degli alloggi ai soci/acquirenti, il soggetto attuatore dell'ERP dovrà depositare in Comune, per ciascun socio/acquirente, la documentazione prevista dalla Circolare Regionale n. 10 del 22 giugno 2001 in attuazione alla L.R. 13 aprile 2001 n. 11 comprovante il possesso dei requisiti previsti.

2. I requisiti per i soci delle Cooperative dovranno essere posseduti alla data della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione della cooperativa ha assegnato (individuato o consegnato) l'alloggio. Tale data dovrà risultare dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario del Consiglio di Amministrazione della cooperativa. I requisiti per gli altri acquirenti dovranno essere posseduti alla data del preliminare di acquisto dell'alloggio.

ART. 11 ALIENAZIONE E LOCAZIONE DI ALLOGGI COSTRUITI

L'alienazione e la locazione degli alloggi costruiti dovrà ottemperare alle vigenti disposizioni di legge e del presente Regolamento. Il Consiglio Comunale definirà nella Convenzione edilizia tipo, le modalità e i criteri definitivi.

ART. 12 TEMPI DI ATTUAZIONE E PROCEDURE PER LE INOSSERVANZE

1. La costruzione dei fabbricati sulle aree E.R.P., sia da parte delle ditte lottizzanti che da parte dei soggetti selezionati, dovrà rispettare le seguenti norme generali di attuazione, fatte salve quelle contenute nelle specifiche Norme Tecniche e nella Convenzione dei Piani di Lottizzazione.

2. Gli operatori dovranno, a pena di decadenza, presentare presso il competente ufficio tecnico richiesta di Permesso di costruire corredato degli elaborati grafici per la costruzione degli alloggi, idonei per essere approvati, entro 6 (sei) mesi, rispettivamente, dalla data di acquisto del lotto E.R.P., per i soggetti selezionati e dalla data di stipula della Convenzione di lottizzazione, per i lotti attuati direttamente dai Lottizzanti, salvo quanto diversamente disposto nel Bando o nella Convenzione di Lottizzazione.

3. Essi dovranno rispettare la seguente tempistica:

- I lavori di costruzione dovranno iniziare entro i termini previsti dal Permesso di costruire per i fabbricati.

- Ultimazione dei lavori entro mesi 36 (trentasei) dalla data di inizio lavori.

4. Gli operatori selezionati, divenuti proprietari delle aree aventi destinazione E.R.P., possono realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali (secondo quanto previsto dagli elaborati approvati agli atti del Comune del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione) con i proprietari delle aree destinate ad edilizia libera attraverso una gestione unitaria e con la ripartizione delle spese secondo la volumetria urbanistica detenuta.

5. Le proroghe ai termini temporali stabiliti dovranno essere richieste con esplicita domanda al Sindaco, dimostrando e giustificando le motivazioni del ritardo. La Giunta Comunale si pronuncerà su detta richiesta entro 60 giorni dal deposito della domanda. In caso di mancata risposta la domanda si intende accolta.

ART. 13 – REQUISITI PER L'ACQUISTO O LOCAZIONE DI ALLOGGI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

1. I requisiti per partecipare al bando per la formazione della graduatoria per l'acquisto o la locazione a termine degli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata, sono i seguenti:

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 da almeno 7 anni la residenza o, in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa con priorità per il Comune di Noale, includendo anche i richiedenti che hanno già avuto residenza nel Comune stesso. In mancanza di adeguate adesioni il limite temporale di cui sopra, con bandi successivi, verrà ridotto rispettivamente a 5 ed a 3 anni. Il bando dovrà comunque graduare i punteggi assegnando maggior peso ai residenti.

c) non essere titolari essi stessi, od il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, di uso o abitazione, di altra abitazione nel Comune di Noale e/o di altro alloggio in regime di edilizia agevolata/convenzionata; 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/acquisizione del nuovo alloggio.

al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della assegnazione e/o sottoscrizione, ai sensi dell'articolo 1351 del codice civile "Il contratto preliminare è nullo (1421 e seguenti), se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo (2932)" dell'atto preliminare d'acquisto 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.

Nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto non sia considerato "adeguato" secondo la definizione di cui all'art., lo stesso non costituisce impedimento per l'acquisizione/locazione del nuovo alloggio.

d) avere un reddito annuo complessivo per nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Veneto 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) del nucleo familiare;
- Con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico.

- 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. Per nucleo familiare, ai fini del presente regolamento, si intende: la famiglia costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti o adottivi con loro conviventi, ovvero costituita da una persona sola. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli

affini fino al secondo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri da almeno un anno prima della data di emissione del bando e sia dimostrata nelle forme di legge. Il termine di un anno non si applica qualora si tratti di soggetti affidati con provvedimento dell'autorità giudiziaria e di ultra sessantacinquenni o invalidi o disabili affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino una percentuale di invalidità permanente pari o superiore al 66%, riconosciuta ai sensi delle vigenti normative, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto; sono, altresì, considerate componenti del nucleo familiare anche persone conviventi non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora tali soggetti siano compresi nel nucleo stesso all'atto dell'emissione del bando. In quest'ultimo caso la convivenza deve avere carattere di stabilità, risultare anagraficamente esistente almeno per i due anni antecedenti la data di emissione del bando, essere finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e deve essere dichiarata, da parte del richiedente, e da parte delle persone conviventi, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

2. Possono acquisire/locare alloggi di edilizia convenzionata anche le persone singole che hanno già costituito o che intendono costituire un proprio nucleo familiare, i soggetti purché maggiorenni comunque conviventi o nubendi, aventi i requisiti di cui alle lettere a) – b) – c) – d) del precedente comma.

3. I "nubendi" dovranno dichiarare di avere l'intenzione di sposarsi, entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore delle graduatorie definitive, ed impegnarsi a presentare il certificato di matrimonio al notaio davanti al quale sarà firmato l'atto di acquisto o l'atto di futura vendita.

4. Per i casi previsti dai precedenti commi 2 e 3 (persone singole, futuri conviventi e nubendi) i requisiti richiesti dal comma 1 lettere c) e d) dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Mentre il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

5. È vietata la vendita o locazione di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, fatta eccezione per i casi previsti dai commi 2 e 3 del presente articolo.

Al fine della verifica dei requisiti dovrà essere fornito dal richiedente, al momento della presentazione della domanda, il certificato di stato di famiglia o autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000.

6. 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.

7. È fatto obbligo per tutti gli acquirenti/locatari degli alloggi di edilizia convenzionata interessati, di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 8 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.

8. Tutti i requisiti debbono essere posseduti da parte dei richiedenti sia alla data di pubblicazione del bando sia alla presentazione delle domande.

ART. 14 – REGIME DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi interessati dal presente regolamento sono soggetti alle disposizioni contenute nelle relative convenzioni urbanistiche di ogni singolo Programma Integrato o Piano Attuativo, stipulate ai sensi della vigente legislazione regionale, e sono finalizzati a soddisfare le richieste di acquisizione o locazione da parte dei soggetti individuati con specifica graduatoria.

2. Prezzo di vendita e di locazione:

A) In ogni convenzione urbanistica relativa ai singoli Programmi Integrati o Piani Attuativi dovrà essere indicato il prezzo di vendita e il canone di locazione degli alloggi e relative pertinenze.

B) Il prezzo di vendita ed il canone di locazione saranno determinati al metro quadrato (1) di "superficie complessiva" 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 balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50%;
 - la superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, 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;
- C)** I prezzi di cui sopra saranno determinati dall'ufficio comunale competente con apposita perizia estimativa.
3. **Posti auto e/o autorimessa:** I posti auto e/o autorimessa si calcolano come da art. ... delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, costituiscono pertinenza dell'alloggio cui sono riferiti e non possono essere venduti/locati dal soggetto attuatore separatamente dall'alloggio stesso.
4. **Trasferimenti successivi:** Gli alloggi e le relative pertinenze venduti o locati non possono essere alienati a nessun titolo, né su essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, ad eccezione di gravi e comprovati motivi e previa autorizzazione comunale, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di stipula del rogito notarile o dell'atto di locazione. In caso di vendita degli alloggi e relative pertinenze realizzati da Imprese di Costruzione e/o da Cooperative edilizie dopo la prima cessione, sia nel primo quinquennio sia negli anni successivi, è riservata al Comune la prelazione nell'acquisto degli stessi.
6. I trasferimenti di proprietà successivi al primo potranno avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti previsti per la prima assegnazione e dovranno avvenire secondo i criteri e le modalità previste nel bando.
7. Il prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione sarà verificato dal COMUNE sulla base di conteggi predisposti dal venditore.
8. In caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di vendita avverrà, come per il secondo, in base al meccanismo sopra detto.
9. Tali modalità di successivo trasferimento delle unità immobiliari dovranno essere inserite nei contratti preliminari ed essere sottoposte a specifica sottoscrizione.
10. Eventuali clausole contrastanti con tali pattuizioni devono intendersi nulle.

(1) ovvero il prezzo di cessione delle sole aree

ART. 15 – BANDI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE PER LA VENDITA E LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Al fine di definire la graduatoria da comunicare ai soggetti attuatori dei Programmi Integrati e dei Piani Attuativi approvati e con convenzione stipulata, il Comune provvede mediante procedure pubbliche a scegliere i soggetti di cui all'art 13 ed all'inserimento in graduatorie, anche per ogni singolo intervento, formate e aggiornate ogni anno.
2. I soggetti inseriti in graduatoria sono tenuti a dare comunicazione di eventuali cambiamenti dei requisiti di cui all'art. 13 e l'ufficio competente dovrà di regola aggiornare la graduatoria ogni 6 mesi.
3. La graduatoria è distinta in due parti che riportano i soggetti interessati, rispettivamente, alla vendita e alla locazione degli alloggi.
4. Per la formazione e l'aggiornamento della graduatoria viene pubblicato apposito bando, a cura del Servizio comunale competente. Il bando riguarda sia i soggetti interessati alla vendita sia quelli interessati alla locazione degli alloggi.
5. Il bando di cui al comma precedente viene pubblicato, di regola, ogni anno, entro il 30 Settembre.
6. Il bando contiene in particolare:
 - il termine di scadenza per la presentazione delle domande per l'inserimento nella graduatoria, che non può comunque essere inferiore a 60 giorni dalla pubblicazione;
 - il contenuto e le modalità di presentazione della domanda, da redigere sulla base del modello appositamente predisposto dal Comune.
7. Il bando viene reso pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio e inserimento sul sito Internet del Comune. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità per assicurare la massima diffusione e conoscenza della procedura.
8. Al momento dell'assegnazione i soggetti devono consegnare al Comune una autocertificazione

di possesso dei requisiti.

9. In alternativa a quanto sopra esposto, la Giunta Comunale, al fine di garantire e promuovere una maggiore diffusione dell'offerta E.R.P., potrà disciplinare diversamente le procedure per favorire l'assegnazione degli alloggi E.R.P., con criteri di equità, efficienza ed economicità, anche concordando forme di collaborazione con i soggetti attuatori.

Le aree assegnate in virtù del bando conseguente al presente Regolamento, saranno soggette allo strumento della Convenzione come definito dagli artt. 17 e 18 D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 42/99.

ART. 16 – LA PRIMA ASSEGNAZIONE IN ASSENZA DI DOMANDE O PER RINUNCIA

1. Nel caso di assenza di domande ai bandi di cui all'articolo precedente o nel caso di rinuncia da parte di tutti gli aventi titolo collocati in graduatoria, il soggetto attuatore, in presenza di alloggi disponibili, procede, previa verifica dei requisiti previsti dal presente regolamento, alla vendita o locazione diretta a favore di nuclei familiari che ne facciano richiesta.

2. Di seguito al mancato avvenimento di quanto al comma 1 nei tempi di 120 giorni, il soggetto attuatore sarà libero di vendere e/o locare a riscatto gli immobili oggetti del bando senza verificare i requisiti di cui all'art. 2 del presente Regolamento, applicando i prezzi stabiliti nelle relative convenzioni urbanistiche.

3. Il possesso dei requisiti sarà accertato dall'Ufficio Comunale competente.

ART. 17 – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

1. La domanda di partecipazione deve essere redatta su apposito modulo fornito dal Comune e presentata, improrogabilmente nei termini indicati nel relativo bando, con la relativa documentazione richiesta, pena l'esclusione della domanda e la decadenza a tutti gli effetti della richiesta. Dovrà altresì, essere specificata la preferenza per l'acquisto o per la locazione a riscatto.

ART. 18 – DEFINIZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE "ADEGUATA"

1. Una unità immobiliare ad uso abitativo si considera "adeguata" quando ha una superficie utile abitabile – intesa quale la superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre – così determinata:

- per i nuclei familiari costituiti da 1 persona: almeno mq. 30,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 2 persone: almeno mq. 45,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 3 persone: almeno mq. 55,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 4 persone: almeno mq. 65,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 5 persone: almeno mq. 75,00.

2. Per i nuclei familiari maggiori si conferma un aumento di 10 mq. a persona. L'unità immobiliare si considera sovradimensionata quando ha una superficie tale da permettere la convivenza di due nuclei familiari.

ART. 19 – ISTRUTTORIA DELLA DOMANDA

1. L'esame della richiesta, sia che essa si riferisca all'acquisto che alla locazione, viene effettuato dall'Ufficio Comunale incaricato che provvede alla verifica della completezza e regolarità della compilazione del modulo nonché della documentazione richiesta. Provvederà quindi, a predisporre la relativa graduatoria nei termini di giorni sessanta dalla scadenza del bando. Tale termine è prorogato di ulteriori trenta giorni qualora le domande pervenute siano in numero superiore a 150.

2. L'ufficio potrà richiedere, qualora lo ritenga opportuno ai fini della valutazione della richiesta, ulteriore documentazione integrativa.

3. La mancata presentazione della documentazione, di cui necessita la domanda, entro 15 giorni dalla notifica della richiesta, comporta l'esclusione della domanda e la richiesta sarà considerata decaduta a tutti gli effetti.

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

ART. 20 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA

1. La graduatoria dei soggetti richiedenti aventi diritto all'acquisizione o locazione è approvata con Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Comunale competente.
2. La graduatoria dovrà essere pubblicata all'Albo Pretorio per trenta giorni.

ART. 21 – TRASMISSIONE GRADUATORIA

1. L'Ufficio competente provvederà a trasmettere le graduatorie relative ad ogni singolo intervento ai soggetti attuatori interessati che dovranno vendere o locare l'alloggio, secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla

graduatoria e nel rispetto dei seguenti criteri:

- sono di norma assegnati alloggi di superficie appropriata, non può essere comunque venduto o locato un alloggio di superficie inferiore rispetto a quella rapportata al numero di soggetti componenti il nucleo familiare del richiedente, salvo motivata deroga con provvedimento comunale, si richiama per la verifica della superficie l'art. 18 del presente regolamento;
- gli alloggi situati ai piani terreni o comunque di facile accessibilità, privi di barriere architettoniche o realizzati specificatamente per disabili, sono prioritariamente offerti alle famiglie in cui uno o più componenti abbiano difficoltà di deambulazione per disabilità, età, malattia o altre cause o comunque la cui disabilità giustifichi la vendita o locazione di tale alloggio.

2. L'amministrazione Comunale è responsabile della sola graduatoria e resta estranea ai rapporti economici e commerciali, che si instaureranno esclusivamente fra soggetto attuatore e acquirente/locatario.

3. 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.

4. L'alloggio assegnato non potrà essere venduto o affittato a qualsiasi titolo prima che siano trascorsi 5 anni dal momento dell'immissione in possesso tramite l'atto notarile di compravendita o atto di locazione, salvo le deroghe sotto indicate. La richiesta di deroga sarà valutata da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. In deroga a quanto sopra indicato, l'alloggio potrà essere venduto o locato nei primi cinque anni solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, documentati, quali:

- Trasferimento della residenza (presentazione del certificato di residenza) o della sede di lavoro (definitiva-dichiarazione del datore di lavoro) in comune distante non meno di 50 km dal Comune di Noale;
- Decesso dell'acquirente/locatario, in assenza di comproprietari o cointestatari del contratto di affitto, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione;
- Riduzione del reddito familiare tale da comportare una aumentata incidenza del mutuo, a carico dell'interessato, non inferiore al 30%, documentata con produzione di documentazione fiscale ammissibile;
- A seguito di sentenza di separazione legale o divorzio, documentata con presentazione dei provvedimenti giurisdizionali.

ART. 22 – DECADENZA DELLA GRADUATORIA

1. Sono dichiarati decaduti dalla graduatoria prevista dal presente regolamento, con provvedimento del Responsabile competente i soggetti che:

- hanno acquistato o preso in locazione un alloggio;
- non aderiscono alla proposta di vendita o locazione di un alloggio entro 30 giorni dal ricevimento della proposta da parte del soggetto attuatore dell'intervento edilizio, salvo che, entro 30 giorni da tale scadenza, comunichino al Comune di aver conservato il proprio interesse ad acquistare o prendere in locazione un altro alloggio.

2. Con il provvedimento di decadenza è disposto lo slittamento della graduatoria.

ART. 23 NORME FINALI

Il presente Regolamento è lo strumento gestionale per la selezione dei soggetti che potranno acquisire direttamente dai proprietari le aree con destinazione E.R.P. comprese nei Piani di Lottizzazione come individuati dal Piano Regolatore Generale del Comune di Noale; il presente regolamento è altresì strumento di gestione dell'assegnazione degli alloggi costruiti di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

Esso potrà essere modificato qualora sia in contrasto con nuove disposizioni riguardanti l'Edilizia Residenziale Pubblica, in quanto si richiama alla vigente legislazione Statale e Regionale in materia. Per quanto non esplicitamente detto, disciplinato o compatibile, valgono le restanti norme vigenti in materia.