



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

C.C.	N° 4	del 21/02/2017	Copia
OGGETTO:	APPROVAZIONE MODIFICA "LINEE GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI RESIDENZIALI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA E DI EDILIZIA PRIVATA SOCIALE"		
NOTA: avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.			

L'anno duemiladiciassette il giorno ventuno del mese di febbraio alle ore 20.20 in Paderno Dugnano, nella sala consiliare si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria di 1° convocazione ed in seduta pubblica, sotto la presidenza del PRESIDENTE DEL CONSIGLIO TORRACA UMBERTO e con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE BONANATA FRANCESCHINA.

Alla seduta risultano presenti i Signori:

1) ALPARONE MARCO - Sindaco	X	14) VIVIANI LUCA	X
2) COLZANI FRANCESCO	X	15) RIBOLDI FABRIZIO	X
3) PIROVANO GIANCARLO	X	16) RIENZO FRANCESCO IGNAZIO	X
4) TORRACA UMBERTO	X	17) CANIATO ANTONELLA MARIA	X
5) RUSSO ELISABETTA	X	18) MAESTRI EFREM	X
6) TURANO NICOLA	X	19) CAPUTO DANIELA	X
7) MOSCONI MARIO GIOVANNI	A	20) COLORETTI MARCO	X
8) GHIONI ALBERTO	X	21) MARELLI EUGENIO	X
9) TAGLIABUE SIMONE	X	22) SCORTA MICHELA	X
10) MORNATI SIMONE	X	23) GIURANNA GIOVANNI	X
11) FOSSATI ALFONSO	X	24) ABBATI EMILIANO GIANCARLO	X
12) BOATTO FRANCESCO	X	25) CEZZA ACHILLE	X
13) GORLA CHRISTIAN	X		

Riconosciuta la validità della seduta, essendo n. 24 i presenti e n. 1 gli assenti il Consiglio Comunale procede all'esame della seguente deliberazione.

OGGETTO:	APPROVAZIONE MODIFICA "LINEE GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI RESIDENZIALI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA E DI EDILIZIA PRIVATA SOCIALE"
-----------------	--

Il Presidente del Consiglio Comunale. Torraca, dopo aver introdotto in discussione l'argomento, passa la parola all'Assessore Bogani.

Seguono gli interventi dei Consiglieri Giuranna, Caputo, Viviani, Scorta e Fossati.

Alle ore 21.51 esce il Consigliere Turano. Presenti n. 23, assenti n. 2: Mosconi, Turano.

Seguono, altresì, gli interventi del Consigliere Marelli e dell'Assessore Bogani.

Tutti gli interventi trascritti dalla registrazione audio sono allegati al verbale di seduta.

IL C O N S I G L I O C O M U N A L E

Premesso che:

- con deliberazione consiliare n. 32 del 13/06/2013 è stato approvato definitivamente il Piano di Governo del Territorio del Comune di Paderno Dugnano e che lo stesso è efficace dalla data del 24/07/2013 di pubblicazione sul BURL della Serie Avvisi e Concorsi n.30;
- il nuovo strumento urbanistico del Comune di Paderno Dugnano, Piano di Governo del Territorio (PGT), ha dettato, tra l'altro, le linee per lo sviluppo del settore residenziale con l'obiettivo di incentivare gli interventi che prevedono l'insediamento di edilizia libera convenzionata e di edilizia privata sociale attraverso una serie di azioni volte a promuovere ed agevolare l'acquisto di alloggi a costi calmierati e la locazione con canoni equi;

Dato atto che:

- con deliberazione consiliare n. 41 del 22/07/2015 sono state approvate le "linee guida per la realizzazione di interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata e di edilizia privata sociale" (di seguito denominate "linee guida");
- il paragrafo 2.1 delle citate linee guida disciplina la tipologia di residenza libera convenzionata (R2) prescrivendo i seguenti requisiti di accesso:
 - a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno e di tutti i requisiti previsti dalla vigente normativa.
 - b) non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altro alloggio idoneo ai bisogni del proprio nucleo familiare sul territorio della Città Metropolitana di Milano e della provincia di Monza e Brianza. A tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingressi, disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 4 o più vani. Il possesso di tale requisito deve essere verificato alla data di chiusura del bando di cui il successivo punto 3.5, nel caso di cooperative, della delibera di assegnazione dell'alloggio.
 - c) reddito: ISEE non inferiore a 14.000 € e non superiore a € 60.000.

Fatto rilevare che:

- l'inserimento quale requisito di accesso relativo al reddito del valore minimo di ISEE pari a € 14.000 è stato previsto ritenendo in tal modo di assicurare un'idonea garanzia di capacità finanziaria agli operatori interessati a realizzare alloggi di edilizia sociale da concedere in locazione o in locazione con patto di futura vendita;
- la proposta così formulata si applica anche ai casi di compravendita nei quali, invece, tale garanzia non è necessaria in considerazione della tempistica di pagamento del corrispettivo che interviene o al momento del rogito o comunque è garantito da soggetti terzi (banche o istituti mutuanti);

Valutato di ampliare la fascia di cittadini che può avere accesso alla residenza libera convenzionata (R2) eliminando la previsione del reddito minimo;

Ritenuto modificare le "linee guida" approvate con deliberazione consiliare n. 41 del 22/07/2015:

a) sostituendo la lettera c) del paragrafo 2.1 come segue:

"c) Reddito: ISEE non inferiore a 14.000 € e non superiore a € 60.000. Il limite ISEE inferiore è applicato solo ai casi di locazione. Per i casi di compravendita si applica solo il limite superiore."

b) Inserendo la nota 1 alla "tabella 1" riportata nel paragrafo 3.5, per precisare che il requisito del limite minimo ISEE deve essere posseduto solo nel caso di locazioni per la residenza libera convenzionata (R2) e sempre nei casi di edilizia privata sociale (R3);

lasciando invariati i requisiti di accesso relativi all'edilizia privata sociale (R3) descritta al paragrafo 2.2., trattando questa tipologia solo locazioni o locazioni con patto di futura vendita;

Ritenuto:

- procedere all'approvazione delle "Linee Guida per la realizzazione di interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata libera ed edilizia privata sociale" nel testo modificato ed allegato a far parte integrante e sostanziale della presente deliberazione dando atto che lo stesso 1 sostituisce quello approvato con precedente deliberazione consiliare n. 41 del 22/07/2015;

Visto che l'argomento è stato esaminato dalla Commissione Territorio nella seduta del 6 dicembre 2016;

Preso atto del parere di regolarità tecnica in merito formulato dal Direttore del settore interessato ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, come risulta dall'allegato inserito nel presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Considerato che il presente atto non comporta riflessi né diretti né indiretti sulla situazione economico-finanziaria né sul patrimonio dell'Ente e che, pertanto, non si acquisirà il parere del Direttore del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n.267.

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato dal Presidente:

- presenti n. 23 (assenti n.2: Mosconi, Turano)
- astenuti n. 2 (Abbate, Cezza)
- votanti n. 21
- favorevoli n. 14 (Alparone, Colzani, Torraca, Russo, Ghioni, Tagliabue, Mornati, Fossati, Boatto, Gorla, Viviani, Riboldi, Pirovano, Rienzo)
- contrari n. 7 (Caniato, Maestri, Caputo, Coloretti, Marelli, Scorta, Giuranna)

D E L I B E R A

- 1) per quanto in premessa esposto che qui si intende integralmente riportato, di modificare e, quindi, approvare le “linee guida per la realizzazione di interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata e di edilizia privata sociale”, nel testo allegato 1 della presente deliberazione;
- 2) di dare atto che le “linee guida per la realizzazione di interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata e di edilizia privata sociale” di cui al punto precedente sostituiscono quelle approvate con la precedente deliberazione del consiglio comunale n. 41 del 22/07/2015;
- 3) di evidenziare che il presente atto non comporta riflessi né diretti né indiretti sulla situazione economico-finanziaria né sul patrimonio dell’Ente e che, pertanto, non si acquisirà il parere del Direttore del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell’art. 49 del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n.267.

Successivamente,

I L C O N S I G L I O C O M U N A L E

Visto il 4° comma dell’art. 134, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato da Presidente:

- presenti n. 23 (assenti n.2: Mosconi, Turano)
- astenuti n. 2 (Abbate, Cezza)
- votanti n. 21
- favorevoli n. 14 (Alparone, Colzani, Torraca, Russo, Ghioni, Tagliabue, Mornati, Fossati, Boatto, Gorla, Viviani, Riboldi, Pirovano, Rienzo)
- contrari n. 7 (Caniato, Maestri, Caputo, Coloretti, Marelli, Scorta, Giuranna)

D E L I B E R A

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000:

Comune Paderno Dugnano	BONANATA FRANCESCHINA
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO	
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA	FINI ALESSANDRA
Responsabile del procedimento: COPPINI ADRIANA - data proposta 23/11/2016	

Oggetto: APPROVAZIONE MODIFICA "LINEE GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI RESIDENZIALI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA E DI EDILIZIA PRIVATA SOCIALE"

REGOLARITA' TECNICA (conformità a leggi e principi tecnici della materia in oggetto)

Favorevole

Contrario

motivazione:

Paderno Dugnano, 24/11/2016

IL DIRETTORE
F.to BONANATA FRANCESCHINA

Deliberazione C.C. n. 4 del 21/02/2017

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to TORRACA UMBERTO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to BONANATA FRANCESCHINA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE.

Si attesta che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 - 1° comma - del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, con decorrenza dal 27/02/2017

Addì, 27/02/2017

Reg. pubbl. n. 505

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to BONANATA FRANCESCHINA

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma - del D.Lgs. n. 267/2000.

Addì, 21/02/2017

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to BONANATA FRANCESCHINA

E' copia conforme all'originale.

Paderno Dugnano, lì 27/02/2017

IL SEGRETARIO GENERALE
BONANATA FRANCESCHINA

**LINEE GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI RESIDENZIALI
IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA E DI EDILIZIA PRIVATA SOCIALE**

1. PRINCIPI GENERALI

Il Comune di Paderno Dugnano ha delineato nel proprio strumento urbanistico - Piano di Governo del Territorio (*di seguito PGT*) - gli scenari attesi per lo sviluppo del settore residenziale.

Nelle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico ha definito funzioni ed usi per le diverse parti del territorio definendo per la funzione residenziale (R) i seguenti usi:

R1 - Residenza libera

Comprende le abitazioni a libero mercato realizzate senza vincoli di qualsiasi natura ad esclusione di quelli connessi alla tutela della salute, dell'ambiente e dei beni culturali.

R2 - Residenza libera convenzionata

Comprende le abitazioni la cui realizzazione, vendita o locazione è disciplinata da specifica convenzione.

R3 - Edilizia Privata Sociale

Comprende le abitazioni così come definite dal DM 22 aprile 2008 e s. m. e i. realizzate da operatori privati e destinate alla locazione.

R4 - Edilizia Residenziale Pubblica

Comprende le abitazioni realizzate con il concorso totale o parziale dello stato o di altri enti pubblici.

Dall'analisi condotta nel Quadro Progettuale del Documento di Piano emerge che la domanda di residenza incontra con sempre maggiore difficoltà l'offerta. La fascia più rilevante di domanda è quella che non trova collocazione né nella "residenza sociale", per la mancanza dei necessari requisiti di reddito, né nella "residenza privata" per mancanza di accesso al finanziamento. Tale utenza trova soddisfazione accedendo all'"edilizia sociale privata" di cui il D.M. 22 aprile 2008, o housing sociale secondo la terminologia più diffusa.

Il PGT ha tra i suoi obiettivi l'incentivazione degli interventi che prevedano l'insediamento delle funzioni R2 ed R3, edilizia sociale privata o housing sociale, mediante una serie di azioni di seguito ricordate:

- la possibilità di realizzare esclusivamente questa tipologia di residenza negli ambiti di trasformazione nei quali è ammessa la vocazione residenziale con unica eccezione indicata per l'ambito di trasformazione AT1;
- applicazione di misure di incentivazione nel caso di realizzazione di edilizia sociale privata (R3) che comporta incrementi di edificabilità nelle aree come misura premiale;
- equiparazione dell'edilizia sociale privata all'edilizia residenziale pubblica con la possibilità di intervento in aree destinate a servizi;
- minore incidenza di dotazione di aree per servizi rispetto alla residenza privata;
- realizzazione del polo della residenza convenzionata nell'ambito di via 2 Giugno e nell'ambito di via Gorizia.

L'attuazione degli scenari previsti dal Quadro Progettuale è affidata al Piano delle Regole ed alle Norme di Attuazione.

Il presente documento ha lo scopo di esplicitare i contenuti, sinteticamente riportati nelle definizioni delle Norme di Attuazione relativamente a R2 ed R3, delineando linee guida per definire le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi, le modalità di calcolo del prezzo di vendita e/o di locazione, i requisiti per l'acquisto e/o locazione degli stessi oltre che ulteriori contenuti utili all'applicazione di tali funzioni sul territorio comunale.

2. DEFINIZIONI

Le funzioni R2 ed R3 disciplinano di fatto il cosiddetto "housing sociale" che consiste nell'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti, destinati ai cittadini con reddito medio basso, che non sono in grado di garantirsi un'abitazione in affitto o di sostenere un mutuo per l'acquisto di un'abitazione sul mercato privato e contestualmente non possono accedere ad un alloggio popolare di ERP poiché non possiedono i requisiti. L'housing sociale ha lo scopo di garantire integrazione sociale e benessere abitativo.

Di seguito si specificano riferimenti normativi, tipologie di contratto ammesse, benefici conseguiti dall'operatore e beneficio pubblico per le due tipologie R2 ed R3.

2.1 RESIDENZA LIBERA CONVENZIONATA (R2)

La residenza libera convenzionata (R2) è rivolta a soggetti o nuclei familiari che potenzialmente potrebbero accedere al libero mercato, sia in proprietà che in locazione, ma che, in difficoltà economico-sociale, di fatto ne restano esclusi.

Riferimenti normativi: artt. 17, 18 e 28-bis del DPR 380/2001

Tipologia di contratto: vendita o locazione.

Caratteristiche dell'operatore e benefici conseguiti: operatore privato che realizza su aree acquisite in regime di libero mercato, ottenendo i seguenti benefici:

- Benefici da normativa:
 - Esenzione contributo sul costo di costruzione (art. 17 del DPR 380/2001);
 - Riduzione oneri di urbanizzazione (art. 44 c. 15 L.R. 12/2005 e delibere comunali vigenti);
- Benefici da pianificazione urbanistica (relativamente agli "ambiti consolidati a funzione produttiva ad alta trasformabilità" previsti dalle norme di attuazione del PGT):
 - Aumento del valore dell'area, che da destinazione produttiva acquisisce destinazione residenziale.
 - Cessione di aree per compensazione urbanistica ridotta (coefficiente di ponderazione funzionale pari a 0,60) – art. 45 delle NdA – da garantire in funzione dell'utilizzo della slp derivante dall'indice compensativo 0,15 mq/mq (art. 22 delle NdA).
 - Cessione di aree per servizi ridotta (pari al 40% della slp realizzabile) – art. 54 della NdA.

Beneficio pubblico: la Convenzione Privato-Comune disciplina il prezzo di vendita o di locazione degli alloggi, le caratteristiche tipologiche e costruttive e la durata (art. 18 e 28-bis del DPR 380/2001), garantendo così prezzi di vendita o canoni di locazione più bassi dei prezzi del libero mercato, ma comunque più alti dei prezzi di ERP.

Requisiti di accesso:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno e di tutti i requisiti previsti dalla vigente normativa.
- b) non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altro alloggio idoneo ai bisogni del proprio nucleo familiare sul territorio della Città Metropolitana di Milano e della provincia di Monza e Brianza. A tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingressi, disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 4 o più vani. Il possesso di tale requisito deve essere verificato alla data di chiusura del bando di cui il successivo punto 3.5, nel caso di cooperative, della delibera di assegnazione dell'alloggio.
- c) Reddito: ISEE non inferiore a 14.000 € e non superiore a € 60.000. Il limite ISEE inferiore è applicato solo ai casi di locazione. Per i casi di compravendita si applica solo il limite superiore.

2.2 EDILIZIA PRIVATA SOCIALE (R3)

L'edilizia privata sociale (R3) è rivolta alle categorie escluse dalle possibilità di accesso al mercato residenziale libero. Include i nuclei familiari in possesso dei requisiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica (ERP) che non hanno ottenuto l'assegnazione di alloggio oltre che le categorie che sono di fatto escluse dai meccanismi di accesso all'edilizia residenziale pubblica per assenza dei requisiti sociali e/o di reddito.

Rientrano in questa definizione gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico.

Per meglio esplicitare il concetto di edilizia privata sociale (R3), si riporta la definizione di **alloggio sociale**, come prevista dall'art. 10 comma 3 della L. 80/2014:

«Si considera alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, nonché alle donne ospiti dei centri antiviolenza e delle case-rifugio di cui all'articolo 5-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119. Ai fini del presente articolo, si considera altresì alloggio sociale l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita o assegnazione, per un periodo non inferiore ad otto anni. Le aree o gli immobili da destinare ad alloggio sociale non si computano ai fini delle quantità minime inderogabili di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968.»

Riferimenti normativi principali: D.M. infrastrutture 22-04-2008, L. 80/2014, L.R. n. 14/2007, L.R. n. 27/2009, L. 431/1998, artt. 17, 18 e 28-bis del DPR 380/2001.

Tipologia di contratto: locazione o locazione con patto di futura vendita intendendo, per quest'ultima tipologia, un contratto in cui il locatore e il conduttore stabiliscono che al termine della locazione (almeno 8 anni) l'alloggio passi di proprietà al conduttore ad un costo già determinato, coperto in parte dall'affitto pagato e in parte dal saldo dell'importo residuo.

Caratteristiche dell'operatore e benefici conseguiti: operatore privato che realizza su aree acquisite in regime di libero mercato o su aree pubbliche, ottenendo i seguenti benefici:

- Benefici da normativa
 - Esenzione contributo sul costo di costruzione (art. 17 del DPR 380/2001);
 - Riduzione oneri di urbanizzazione (art. 44 c. 15 L.R. 12/2005 e delibere comunali vigenti);
- Benefici da pianificazione urbanistica
 - Possibilità di applicare l'incentivo di cui all'art. 23 c. 1 lett. b) delle NdA, che prevede 1 mq di SLP aggiuntivo ogni 0,50 mq destinati a R3 (se sono stati realizzati almeno 100 mq di slp destinati a R3). La slp aggiuntiva può essere destinata anche ad altre funzioni previste dall'ambito di realizzazione dell'intervento.

Ulteriori benefici per l'operatore, relativamente agli "ambiti consolidati a funzione produttiva ad alta trasformabilità" previsti dalle norme di attuazione del PGT:

 - Aumento del valore dell'area, che da destinazione produttiva acquisisce destinazione residenziale.
 - Nessuna cessione di aree per compensazione urbanistica – art. 45 delle NdA – da garantire in funzione dell'utilizzo della slp derivante dall'indice compensativo 0,15 mq/mq (art. 22 delle NdA).
 - Cessione di aree per servizi ridotta (pari al 40% della slp realizzabile) – art. 54 della NdA.
- Regione Lombardia mette a disposizione dei finanziamenti per i soggetti attuatori di "housing sociale", come previsto dalla DGR 4 agosto 2011 n. IX/2159 (a seguito di convenzione tra Regione, Comune interessato dall'intervento e Operatore). Il bando è a tutt'oggi aperto fino ad esaurimento fondi.

Beneficio pubblico: la Convenzione Privato-Comune disciplina il prezzo di vendita o di locazione degli alloggi, le caratteristiche tipologiche e costruttive e la durata (art. 18 e 28-bis del DPR 380/2001), garantendo così prezzi di vendita o canoni di locazione più bassi dei prezzi del libero mercato, ma comunque più alti dei prezzi di ERP. La funzione R3 è considerata ERP, come definito dalla L.R. 14/2007, e pertanto è considerata "servizio" all'interno del PGT (art. 48 delle NdA).

Requisiti di accesso:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno e di tutti i requisiti previsti dalla vigente normativa.
- b) non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altro alloggio idoneo ai bisogni del proprio nucleo familiare sul territorio della Città Metropolitana di Milano e della provincia di Monza e Brianza. A tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingressi, disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 4 o più vani. Il possesso di tale requisito deve essere verificato alla data di chiusura del bando di cui il successivo punto 3.5, nel caso di cooperative, della delibera di assegnazione dell'alloggio.
- c) Reddito: ISEE non inferiore a 14.000 € e non superiore a € 60.000.

Nel caso in cui l'operatore voglia partecipare al bando della Regione Lombardia i requisiti degli assegnatari/acquirenti/conduttori dovranno essere quelli previsti dal bando e dovranno essere rispettati anche tutti gli altri obblighi previsti dalla Regione.

3. CONTENUTI MINIMI COMUNI A TUTTE LE CONVENZIONI

Gli interventi che prevedono le funzioni di edilizia residenziale libera convenzionata e di edilizia privata sociale sono realizzabili con ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo secondo le indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione del PGT. Lo schema di convenzione è redatto con riguardo ai contenuti di cui gli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e smi.

Di seguito sono indicati i contenuti minimi comuni a tutte le convenzioni con le eccezioni specificate nel successivo capitolo 4.

3.1 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

L'operatore si impegna a realizzare gli edifici e gli alloggi di edilizia residenziale libera convenzionata (R2) e di edilizia privata sociale (R3) entro i limiti volumetrici indicati nelle singole convenzioni urbanistiche, secondo normative vigenti in materia di edilizia e secondo le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate nella descrizione sintetica, da allegare al Piano Attuativo o al Permesso di Costruire convenzionato e da redigersi con riferimento:

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

L'unità abitativa deve avere una superficie utile (Su) compresa tra 25 mq e 110 mq, , ai sensi del DM 10-05-1977, con una Su minima di 25 mq per alloggi destinati ad una persona ed una Su massima di 110 mq per 7 o più persone nel rispetto delle vigenti normative e regolamento locale di igiene.

La superficie commerciale, da utilizzarsi per la determinazione del prezzo di vendita, è così definita: la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso - maggiorata del:

- 10% della superficie di balconi e terrazze aventi profondità inferiore a 2,00 m;
- 25% della superficie di balconi, terrazze, logge e porticati aventi profondità pari a superiore a 2,00 m,
- 50% della superficie delle cantine e locali accessori interrati o seminterrati non abitabili compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o parti comuni e al 100% in ogni altro caso;
- 5% della superficie di giardini di proprietà esclusiva;
- la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

La dimensione degli alloggi venduti/locati non è vincolata al numero dei membri del nucleo familiare, fermo restando il rispetto dei limiti dimensionali minimi previsti da leggi e regolamenti per un alloggio in base ai suoi occupanti. ⁽¹⁾

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

- 1) potranno essere apportate modifiche alle parti comuni, ove ritenute necessarie dalla committenza e/o dal direttore dei lavori e/o dai futuri acquirenti, a condizione che il prezzo di vendita non aumenti di più del 5% del prezzo pattuito e che il prezzo medio di vendita dell'intero intervento edilizio non ecceda il prezzo massimo stabilito in convenzione;
- 2) si potranno apportare migliorie specifiche all'interno delle singole unità immobiliari, ove ritenute necessarie dalla committenza e/o dal direttore dei lavori e/o dai futuri acquirenti, a condizione che il prezzo di vendita non aumenti più del 5% del prezzo pattuito e che il prezzo medio di vendita dell'intero intervento edilizio non ecceda il prezzo massimo stabilito in convenzione. Il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare, prima della consegna delle singole unità immobiliari agli acquirenti, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta ed il loro valore economico.

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

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

3.2 REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI / CONDUTTORI

La convenzione indica espressamente i requisiti soggettivi da possedere per l'accesso all'edilizia libera convenzionata e privata sociale già indicati ai precedenti paragrafi 2.1 e 2.2.

3.3 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI E DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi in regime convenzionato, calcolato sulla base del costo complessivo dell'intervento e della superficie commerciale, l'operatore dovrà presentare un Quadro Tecnico Economico (QTE). Tale documento dovrà essere allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato o alla presentazione della proposta del Piano Attuativo. Sulla base di tale documento l'Operatore dovrà determinare i prezzi di vendita e/o i canoni di locazione previsti per l'intervento.

Il QTE deve essere redatto sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento, come previsto dall'art. 18 c. 1 del DPR 380/2001. L'incidenza del costo delle aree non deve essere superiore al 20% del costo di costruzione.

¹ L'assegnazione degli alloggi dovrà essere effettuata nel rispetto del rapporto dimensione/numero membri del nucleo familiare stabilito dalle disposizioni normative vigenti; pertanto potranno essere assegnati alloggi di dimensioni maggiori a quanto risultante dal citato rapporto, mai inferiori.

Preventivamente alla presentazione della proposta di Piano Attuativo o del Permesso di Costruire Convenzionato l'operatore procederà ad effettuare, nei casi previsti dalla legge e dal regolamento locale d'igiene, indagini geognostiche, penetrometriche e campionamenti a verifica dello stato di salubrità dei luoghi al fine di accertare la necessità di bonifica.

I prezzi di vendita degli alloggi e i canoni di locazione, calcolati sulla base dei riferimenti sopra indicati, dovranno essere inferiori ai valori di mercato e rispettare i seguenti limiti:

- In tutti gli ambiti del territorio comunale nei quali é ammessa in via diretta la funzione residenziale R, per la realizzazione di interventi di residenza libera convenzionata - R2 (dovranno essere garantiti prezzi di vendita degli alloggi di residenza libera convenzionata (R2) inferiori al valore medio tra il valore minimo e il valore massimo indicati per la zona nella quale verranno realizzati gli alloggi, desunti dall'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Milano (OSMI) vigenti al momento della presentazione del QTE.
- Negli "ambiti consolidati a funzione produttiva ad alta trasformabilità" (art. 29 delle NdA) e negli ambiti di trasformazione AT, i prezzi di vendita degli alloggi di residenza libera convenzionata (R2) devono essere inferiori almeno del 15% rispetto al valore medio tra il valore minimo e il valore massimo indicati per la zona nella quale verranno realizzati gli alloggi, desunti dall'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Milano (OSMI) vigenti al momento della presentazione del QTE.
- In tutti gli ambiti previsti dal PGT, i prezzi di vendita degli alloggi di edilizia privata sociale (R3) devono essere inferiori almeno del 30% rispetto al valore medio tra il valore minimo e il valore massimo indicati per la zona nella quale verranno realizzati gli alloggi, desunti dall'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Milano (OSMI) vigenti al momento della presentazione del QTE. (rientrano in questa casistica i prezzi degli alloggi assegnati in locazione con patto di futura vendita).
- In tutti gli ambiti previsti dal PGT, i canoni annui di locazione per gli alloggi di residenza libera convenzionata (R2) e per gli alloggi di edilizia privata sociale (R3) non possono essere superiori al 3,5% del prezzo di cessione convenzionato calcolato per il medesimo alloggio come indicato nei punti precedenti. Il canone come sopra determinato è al netto delle spese condominiali, che saranno quantificate dall'amministrazione del complesso, e delle imposte. Una volta definito il canone di locazione, lo stesso dovrà essere oggetto di revisione annuale in base ai parametri minimi previsti per legge.

Il prezzo di vendita / canone di locazione indicato in convenzione, determinato in base ai criteri sopraesposti, deve intendersi come prezzo di vendita medio riferito all'intero edificio ed è possibile, pertanto, differenziare i prezzi di vendita in relazione al piano dell'edificio.

Nel caso di locazione con patto di futura vendita (R3) l'alloggio per almeno otto anni deve essere destinato alla locazione. Successivamente, come chiaramente indicato nel contratto stipulato tra operatore e conduttore, dovrà essere venduto allo stesso conduttore. Il contratto deve indicare:

- a) il prezzo di vendita dell'alloggio, che deve essere inferiore almeno del 30% rispetto al prezzo di mercato;
- b) l'importo del canone annuo (non superiore al 3,5% del prezzo di vendita), comprensivo del canone di locazione e dell'acconto in conto prezzo, quest'ultimo non può essere inferiore al 70% del canone annuo;
- c) una percentuale compresa tra il 5% e il 15% del prezzo di vendita dell'alloggio a titolo di caparra confirmatoria corrisposta contestualmente alla firma del contratto di locazione;
- d) il saldo pari al valore di acquisto, da corrispondere alla fine del periodo di locazione, che verrà diminuito dell'importo della caparra confirmatoria e della quota del canone annuo versata come conto prezzo.

Trascorsi gli otto anni:

- il saldo del prezzo di acquisto, indicato in convenzione, dovrà essere rivalutato (alla data del rogito) di una quota corrispondente all'incremento percentuale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale registrato dall'ISTAT, dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione / delibera di assegnazione alla data dell'atto di trasferimento;

I prezzi di vendita e i canoni di locazione devono essere comprensivi di eventuali box, posti auto e cantine di pertinenza degli alloggi. Eventuali box eccedenti quelli pertinenziali potranno essere venduti/locati, sempre nel rispetto di quanto previsto dalle presenti linee guida e come meglio specificato nel successivo paragrafo 3.5.

I valori di mercato degli alloggi utilizzati come riferimento per la verifica dei limiti sopra descritti sono quelli desunti dall'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Milano (OSMI) vigenti al momento della presentazione del QTE, utilizzando il valore medio tra il valore minimo e il valore massimo indicati per la zona nella quale verranno realizzati gli alloggi.

3.4 AUTORIMESSE

I posti auto e/o box individuali devono avere dimensioni non inferiori a mq. 12,50 e non superiori a mq. 18,00 e devono essere realizzati nel rispetto delle normative e dello strumento urbanistico vigenti.

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

Potranno essere realizzati anche posti auto e/o box eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, che potranno essere ceduti/locati senza vincolo di pertinenzialità, ma sempre nel rispetto di quanto previsto dalle presenti linee guida.

Il prezzo di vendita dei box deve essere calcolato moltiplicando la superficie commerciale (determinata in ragione del 50% della SLP dei box comprensiva dei muri perimetrali calcolati al 50% se comuni ad altre unità immobiliari) per il prezzo medio indicato in convenzione e determinato ai sensi del paragrafo 3.3.

3.5 PROCEDURE PER LA VENDITA/LOCAZIONE

Per gli alloggi realizzati con le modalità di cui le presenti linee guida sono previste procedure di selezione del beneficiario differenziate in funzione della tipologia dell'operatore.

Nel caso in cui l'intervento sia realizzato da una cooperativa edificatrice esistente da almeno venti anni, fatti salvi tutti i contenuti già indicati nelle presenti linee guida, sarà cura della stessa procedere nella scelta degli acquirenti / conduttori privilegiando le liste di attesa già operative e nel rispetto altresì di eventuali maggiori limitazioni eventualmente indicati dagli statuti della cooperativa stessa.

Nel caso in cui la cooperativa, pur agendo in proprio nella selezione dei beneficiari, non avesse raccolto nel termine di 4 mesi dall'approvazione della bozza di convenzione, adesioni sufficienti ad esaurire gli alloggi da realizzare con le modalità di cui le presenti linee guida, potrà rivolgersi al Comune che provvederà ad avviare le procedure riservate ad operatore privato di seguito indicate mediante bando pubblico. Qualora, pur ricorrendo alla selezione con bando pubblico siano rimaste vacanti delle unità immobiliari, le stesse potranno essere assegnate prescindendo dalla verifica dei requisiti soggettivi dei soggetti beneficiari tuttavia nel rispetto del prezzo stabilito in convenzione.

Si specifica di seguito la modalità di selezione del beneficiario nel caso di operatore diverso da cooperativa edificatrice.

Avviso e formazione della graduatoria comunale

Al fine di redigere una graduatoria dei soggetti interessati all'acquisto/locazione di alloggi in edilizia convenzionata, da comunicare agli operatori privati, il Comune provvede, mediante avviso pubblico, a raccogliere sulla base di un modulo appositamente predisposto, le domande presentate dai soggetti aventi i requisiti previsti dalle presenti linee guida.

Il bando sarà pubblicato ogni qualvolta siano presentati uno o più progetti relativi a interventi di edilizia sociale R2 o R3 sul territorio comunale a seguito dell'approvazione della bozza di convenzione da parte del Comune e ha validità quadrimestrale. Al termine della scadenza, indicata nell'avviso ma che non potrà essere inferiore a quattro mesi, verrà redatta la graduatoria assestando i punteggi secondo i seguenti criteri:

TABELLA 1

tipo requisito	REQUISITO	punteggio	
A	Residenza nel comune di Paderno Dugnano o attività lavorativa svolta nel comune	Residenza ≥ 15 anni	25
		$10 \text{ anni} \leq \text{residenza} < 15 \text{ anni}$	24
		$5 \text{ anni} \leq \text{residenza} < 10 \text{ anni}$	23
		residenza < 5 anni	22
	Residenza in altro comune italiano	residenza ≥ 15 anni	15
		$10 \text{ anni} \leq \text{residenza} < 15 \text{ anni}$	14
		$5 \text{ anni} \leq \text{residenza} < 10 \text{ anni}$	12
		residenza < 5 anni	11
B	Cittadinanza	Italiana	15
		Comunitaria	10
		Extracomunitaria	5
C	Reddito ISEE	$14.000 \text{ €}^{(2)} \leq \text{ISEE} < 20.000 \text{ €}$	6
		$20.000 \text{ €} \leq \text{ISEE} < 30.000 \text{ €}$	4
		$30.000 \text{ €} \leq \text{ISEE} < 40.000 \text{ €}$	2
		$40.000 \text{ €} \leq \text{ISEE} < 60.000 \text{ €}$	0
D	Appartenenza a graduatoria ERP del Comune di Paderno Dugnano	2	

² Il requisito del reddito minimo deve essere posseduto solo nel caso di locazioni per la residenza libera convenzionata (R2) e sempre nei casi di edilizia privata sociale (R3).

Per ogni soggetto che ha presentato la domanda il punteggio verrà calcolato secondo la seguente formula:

$$\text{PUNTEGGIO} = \text{A} + \text{B} + \text{C} + \text{D}$$

A parità di punteggio, ha precedenza il soggetto che ha ottenuto un punteggio maggiore nel requisito C. In caso di ulteriore parità, la precedenza è determinata dalla data di presentazione della domanda.

Pubblicizzazione dell'avviso e della graduatoria

L'avviso viene reso pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio, inserimento sul sito Internet del Comune e pubblicazione sulla "Calderina". L'operatore privato può attuare ulteriori forme di pubblicità atte ad assicurare la massima diffusione e conoscenza dell'intervento edilizio da realizzare, specificando sempre i riferimenti all'avviso comunale.

La graduatoria verrà pubblicata, entro 15 giorni dalla scadenza dell'avviso, con le stesse modalità utilizzate per la pubblicazione dell'avviso.

Presentazione delle domande

Al modulo di adesione dovrà essere allegata l'autocertificazione del possesso dei requisiti riferiti a R2 o R3, mentre la relativa documentazione richiesta dovrà essere presentata agli operatori privati, prima della stipula del contratto di vendita o di locazione, per le verifiche di competenza.

Obblighi dell'operatore

Gli operatori privati interessati dalla vendita/locazione di alloggi R2 o R3 dovranno vendere o locare l'alloggio secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria comunale.

I soggetti interessati all'acquisto o alla locazione ed iscritti nella graduatoria comunale saranno contattati direttamente dagli operatori privati che hanno l'obbligo di verificare e raccogliere la documentazione comprovante il possesso dei requisiti previsti dalle presenti linee guida.

Il Comune trasmetterà all'operatore documentazione e riferimenti utili per poter contattare i soggetti in graduatoria. L'Amministrazione Comunale è responsabile del solo elenco e resta estranea ai rapporti economici e commerciali, che si instaureranno esclusivamente fra l'operatore e l'acquirente/conducente.

Gli operatori dovranno rispettare tutte le clausole contenute nelle convenzioni urbanistiche stipulate con l'Amministrazione Comunale.

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

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

Obblighi degli acquirenti/conducenti

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

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima vendita/locazione è fatto obbligo all'acquirente/conducente il rispetto del paragrafo 3.6.

Riapertura termini e rinunce

Nel caso in cui le domande pervenute non riescano a coprire le offerte l'operatore, nel rispetto del requisito di prezzo stabilito dalla specifica convenzione sottoscritta e delle presenti linee guida, resta libero di vendere o locare le unità immobiliari prescindendo dalla verifica dei requisiti del soggetto beneficiario qualora non avesse coperto integralmente l'assegnazione delle unità immobiliari disponibili sul mercato.

Nel caso in cui un soggetto inserito in graduatoria non fosse più interessato all'acquisto/locazione di un alloggio di edilizia sociale, dovrà presentare richiesta di rinuncia e verrà cancellato dalla graduatoria. Potrà comunque presentare nuova richiesta a seguito di redazione di un nuovo avviso comunale.

3.6 SUBENTRI, CESSIONI, LOCAZIONI SUCCESSIVE⁽³⁾

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto coperti assegnati/ceduti/locati 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/cessione/locazione; il termine di 5 anni decorre dalla data di effettiva consegna delle unità immobiliari agli acquirenti/assegnatari/conducenti, risultante da apposito verbale di consegna.

Trascorso il termine quinquennale sopra indicato la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto coperti riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dalle presenti linee guida.

Nel limite di 5 anni dalla data di agibilità del fabbricato, nel caso di trasferimenti in proprietà successivi al primo atto di vendita o locazioni successive alla prima si applicano, al prezzo indicato nella prima assegnazione, le maggiorazioni corrispondente all'incremento percentuale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale registrato dall'ISTAT dalla data del relativo rogito notarile fino alla data del nuovo atto di trasferimento.

Oltre il termine di cinque anni di cui il precedente capoverso il prezzo di vendita è ricalcolato secondo i parametri indicati al paragrafo 3.3, sulla base della vetustà dell'immobile nei limiti indicati dall'OSMI.

Ogni trasferimento successivo al primo dovrà comunque avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti di cui al precedente paragrafo 3.2.

Le locazioni successive alla prima dovranno avvenire ad un prezzo determinato come previsto al paragrafo 3.3, prendendo come riferimento il prezzo di vendita calcolato come nel presente paragrafo.

Il comune accerta i requisiti necessari alla vendita o locazione degli immobili/unità immobiliari ed il rispetto delle condizioni indicate nel primo atto di vendita o contratto di locazione.

³ La disciplina contenuta nel presente paragrafo 3.6 non si applica alle fattispecie di locazione con patto di futura vendita.

3.7 DURATA DELLE CONVENZIONI

Fatte salve diverse pattuizioni indicate nelle convenzioni urbanistiche stipulate, comunque nel limite massimo di 30 anni, la convenzione relativa agli interventi di Residenza libera convenzionata (R2) ed Edilizia Privata sociale (R3) hanno validità di 20 anni, ad eccezione dei casi di locazione con patto di futura vendita per i quali trovano applicazione i contenuti di cui il precedente punto 3.3.

4. CONTENUTI CONVENZIONALI IN ALCUNI CASI PARTICOLARI

Di seguito si delineano i contenuti convenzionali relativi ad alcune situazioni specifiche.

4.1 INTERVENTI DI LIMITATA CUBATURA

Per le istanze di Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato interessanti aree di superficie territoriale inferiore a 2.000 mq. per cui siano generate superfici lorde di pavimento da destinare obbligatoriamente a Residenza libera convenzionata (R2) ed Edilizia Privata sociale (R3) inferiori a 1.000 mq., fermo restando i principi ed i contenuti applicativi delle presenti linee guida, la riduzione del prezzo di cui ai precedenti art. 3.3 e 3.4 potrà essere contenuta nel limite minimo rispettivamente del 10% (R2) e nel 20% (R3) del prezzo rilevabile da OSMI per la zona di riferimento. A tale scopo non sono valutabili frazionamenti avvenuti successivamente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

4.2 PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Per le istanze edilizie in sanatoria che prevedano la trasformazione di limitate porzioni di fabbricati verso la destinazione R2 o R3 e comunque nel limite massimo di 2 unità immobiliari, la convenzione, presupposto per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, indicherà le modalità di futura alienazione, vendita o locazione dell'unità immobiliare oggetto di regolarizzazione nonché la riduzione del prezzo di cessione o locazione ed i requisiti dei soggetti subentranti o conduttori nelle modalità stabilite dalle presenti linee guida e nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Nell'ambito della prescritta convenzione si specificherà che:

- 1) per gli immobili occupati dal proprietario o da affittuario, all'atto della vendita o della scadenza del contratto di affitto in essere dovranno essere verificati i requisiti soggettivi dei futuri acquirenti / conduttori degli alloggi ai sensi del precedente art. 3.2;
- 2) trattandosi di un numero esiguo di alloggi (massimo 2 U.I.) la vendita o locazione verrà gestita dai proprietari e non diversamente dal Comune con obbligo tuttavia di trasmettere i nominativi dei futuri acquirenti o conduttori al Comune entro 30 giorni dalla stipula dell'atto o dalla registrazione del contratto di locazione per consentire eventuali verifiche;
- 3) poiché interventi in sanatoria la durata della convenzione è estesa ad anni 30 anni dalla data della stipula nel rispetto del termine massimo già indicato all'art. 18 del D.P.R. 380/2001.
- 4) non è consentito il frazionamento né il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di sanatoria per il periodo di durata della convenzione;
- 5) il prezzo di vendita o il canone di locazione devono essere calcolati secondo quanto previsto al paragrafo 3.3. tenendo conto, per la scelta del valore di riferimento, della vetustà dell'alloggio;

Non è richiesto il deposito della relazione sintetica prevista al precedente art. 3.1 in quanto non sono verificabili le caratteristiche costruttive dell'alloggio.

4.3 RISERVE

Il proprietario delle aree nell'ambito dell'intervento di trasformazione per la realizzazione dell'intervento di R2 ed R3 di cui le presenti linee guida, potrà garantirsi un numero non superiore a 2 unità immobiliari in proprietà (per se stesso o di altro componente del proprio nucleo familiare) prescindendo dalla verifica dei requisiti soggettivi di cui gli articoli precedenti. Nel caso di futura vendita, locazione o alienazione sono fatti salvi, per intero, i contenuti di cui le presenti linee guida. Trattandosi di un numero esiguo di alloggi (massimo 2 U.I.) la vendita o locazione verrà effettuata dai proprietari con obbligo tuttavia di comunicare i nominativi degli acquirenti o conduttori al Comune entro 30 giorni dalla stipula dell'atto o dalla registrazione del contratto di locazione per consentire eventuali verifiche.