città di
CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2 – Cernusco sul Naviglio (MI)
T. 02 92781 **C.A.P.** 20063
Cod. Fiscale e P.Iva 01217430154
www.comune.cernuscosulnaviglio.mi.it

SETTORE TECNICO ED INNOVAZIONE
SERVIZIO URBANISTICA E PLIS
UFFICIO EDILIZIA CONVENZIONATA

REGOLAMENTO PER INTERVENTI RESIDENZIALI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Approvato, con emendamenti, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 29 ottobre 2026

Sommario

ART. 1 - OGGETTO 3
ART. 2 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E/O ASSEGNATARI 3
ART. 3 - GRADUATORIA 8
ART. 4 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI 9
ART. 5 - DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI 10
ART. 6 - DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI 12
ART. 7 - VALIDITÀ DELLE CONVENZIONI 13
ART. 8 - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI E A VENDITA DIFFERITA 14
ART. 9 - TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA VENDITA E/O LOCAZIONE 17
ART. 10 - BOX E POSTO AUTO COPERTO 21
ART. 11 - TRASMISSIONE ELENCHI E VERIFICHE DEL COMUNE 21
ART. 12 - SANZIONI 21
ART. 13 - RISCOSSIONE DELLE SANZIONI 25
ART. 14 - NORME TRANSITORIE 25

ART. 1 - OGGETTO

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di acquisto e locazione delle unità immobiliari di edilizia convenzionata da realizzarsi a seguito dell'approvazione e sottoscrizione della convenzione urbanistica, tra Operatore e Comune, dei Piani Attuativi individuati dal Piano di Governo del Territorio (PGT), esplicitando i contenuti di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001.

2. I suddetti alloggi di edilizia residenziale convenzionata saranno realizzati a totale carico degli Operatori, pertanto, di volta in volta, nelle relative Convenzioni saranno definite le localizzazioni, le quantità da destinare alla vendita o alla locazione, i tempi di realizzazione, la tipologia costruttiva, il prezzo di assegnazione nel rispetto di quanto previsto dal presente Regolamento. Le Convenzioni saranno pubblicate sul sito internet del Comune.

3. Al Comune spetta la verifica di conformità della documentazione presentata dagli Operatori a quanto prescritto dal presente Regolamento e dalle relative Convenzioni.

ART. 2 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E/O ASSEGNATARI

1. Possono essere assegnatari e/o acquirenti degli alloggi oggetto del presente regolamento:

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

2. Tutti gli assegnatari e/o acquirenti, in proprietà o in locazione, degli alloggi, box e posti auto, realizzandi sulle aree dei piani attuativi di edilizia convenzionata, devono avere i seguenti requisiti soggettivi:

a) cittadinanza di uno stato appartenente all'Unione europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità in base a trattati internazionali oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di regolare permesso di soggiorno per motivi di lavoro;

b) residenza anagrafica nel Comune di Cernusco sul Naviglio o equiparata, in alternativa, svolgimento

di attività lavorativa nel Comune di Cernusco sul Naviglio; nel caso in cui gli assegnatari e/o acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi, il requisito sarà necessario per uno solo dei componenti del futuro nucleo familiare.

I dichiarati futuri conviventi all'atto della richiesta dovranno beneficiare entrambi dell'assegnazione.

Per equiparati ai residenti si intendono coloro che abbiano avuto la residenza nel Comune di Cernusco sul Naviglio in epoche precedenti alla domanda.

Possono essere assegnatari e/o acquirenti degli alloggi anche i non residenti e i non equiparati previo ulteriore avviso pubblico rivolto ai residenti e agli equiparati una volta decorso il termine indicato dal bando senza che siano stati assegnati tutti gli alloggi realizzandi.

c) possesso di un reddito certificato con attestazione ISEE ordinario inferiore a 40.000,00 euro del nucleo familiare, ai sensi del D.L. n. 201/2011 e del D.P.C.M. n. 159/2013.

In alternativa al requisito di cui al periodo precedente, i figli maggiorenni conviventi con il nucleo familiare di origine possono chiedere che il requisito reddituale sia verificato sul proprio reddito personale, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi o certificazione unica, che non deve superare il limite stabilito dalla Giunta comunale per ciascun intervento, con la deliberazione di approvazione dei criteri della graduatoria di cui all'art. 3, entro i limiti reddituali previsti dalla normativa regionale per l'accesso all'edilizia agevolata (di seguito: «figli conviventi con reddito proprio»). Per i figli conviventi con reddito proprio i requisiti di cui alla lettera d) e al comma 4 sono verificati con riferimento al richiedente e non al nucleo familiare di origine; resta fermo il requisito dell'adeguata capacità di reddito determinata in sede di Avviso.

In caso di esaurimento della graduatoria, la Giunta comunale può, con propria deliberazione, ampliare la categoria dei beneficiari con riferimento alla normativa regionale in materia di limiti reddituali per l'accesso all'edilizia agevolata.

Nel caso di nuclei familiari non ancora formatisi al momento dell'acquisizione dell'alloggio, il reddito annuale ISEE complessivo è costituito dalla media dei redditi ISEE percepiti da ciascuno dei due nuclei familiari d'origine dei rispettivi nubendi e/o futuri conviventi, nel limite di 40.000,00 euro. Qualora entrambi i nubendi e/o futuri conviventi siano figli conviventi con reddito proprio, si considera la media dei rispettivi redditi personali, nel limite stabilito dalla Giunta comunale per i figli conviventi con reddito proprio. Qualora lo sia uno solo di essi, ciascuno deve possedere il requisito reddituale che gli è proprio: il reddito personale entro il limite stabilito dalla Giunta comunale per il figlio convivente con reddito

proprio; l'ISEE del nucleo familiare d'origine inferiore a 40.000,00 euro per l'altro. Nel caso di persone singole il riferimento è il certificato ISEE della stessa persona. Non è possibile l'assegnazione a soggetti non percettori di reddito, ma potranno accedere all'assegnazione soggetti che vivono fuori dal nucleo familiare di origine e che possono essere considerati autonomi ai fini ISEE solo se possiedono entrambe le seguenti caratteristiche:

- una residenza diversa da quella della famiglia di origine in un immobile che non sia di proprietà di alcun membro del nucleo familiare di origine; tale requisito non si applica qualora il soggetto risieda temporaneamente al di fuori del territorio comunale di Cernusco sul Naviglio per comprovati motivi di studio o di lavoro, anche in un immobile di proprietà di un membro della famiglia di origine;

- un'adeguata capacità di reddito da determinarsi in sede di Avviso, in base al prezzo di vendita in euro/mq degli alloggi di cui al successivo art. 5.

d) non essere titolare il dichiarante, il coniuge non legalmente separato o altro componente del nucleo familiare, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento di altro alloggio sul territorio comunale o nei Comuni ricadenti in un raggio di 100 Km calcolato dalla sede municipale del Comune di Cernusco sul Naviglio, fatta salva l'esibizione dell'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto al momento della sottoscrizione dell'atto preliminare d'acquisto/locazione nonché della produzione del successivo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito; nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto 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; il presente requisito deve sussistere per tutto il periodo di vigenza dei vincoli convenzionali, ad eccezione per i beni ricevuti in eredità del quale si risulta proprietari al 100%; sarà motivo ostativo anche la proprietà di alloggio gravato di usufrutto a favore di terzi.

e) Non aver ceduto o costituito usufrutto a favore di parenti o affini nei cinque anni precedenti la verifica dei requisiti.

3. A garanzia della sussistenza del requisito di cui alla precedente lettera d) dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della assegnazione e/o sottoscrizione del preliminare di vendita, ai sensi dell'articolo 1351 del codice civile, 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 per l'acquisto del precedente alloggio l'assegnatario/acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello stato o altro ente

pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici; il Comune si riserva di procedere a tutte le verifiche che riterrà opportune ai fini dell'accertamento della permanenza del requisito durante tutto il periodo di vigenza dei vincoli convenzionali.

4. I soggetti assegnatari dovranno possedere i seguenti ulteriori requisiti:

- assenza di precedente assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, ad un componente del proprio nucleo familiare, di altro alloggio o di una quota di comproprietà di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà ai sensi dell'articolo 35, comma 11, della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi della L.n.10/77 e ai sensi del DPR n.380/2001 e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici.

- assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 8, comma 1 lett. D) del Regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1 *"Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica";*

- non essere stato sfrattato da alloggi di edilizia residenziale pubblica per morosità negli ultimi 5 (cinque) anni;

- non aver occupato, senza titolo, alloggi di edilizia residenziale pubblica negli ultimi 5 (cinque) anni.

5 È vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi all'interessato o ad altri membri del nucleo familiare costituito o costituendo, ad esclusione dei casi di cui al precedente paragrafo.

6 Ai fini della prima assegnazione l'Operatore è tenuto a fornire al Comune di Cernusco sul Naviglio, dopo l'inizio dei lavori e prima della sottoscrizione dell'atto preliminare di assegnazione risultante dal verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario del Consiglio di Amministrazione, in caso di Cooperativa o dal contratto preliminare con data certa sottoscritto ai sensi dell'art. 1351 c.c., in caso di impresa di costruzioni o, in caso di locazione, prima della sottoscrizione del contratto, tutti i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune di Cernusco sul Naviglio provvederà ai relativi controlli entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi. Resterà a carico di ciascun Operatore la verifica relativa alla permanenza dei suddetti requisiti al momento della stipula dei rogiti, fermo restando il potere di controllo da parte del Comune di Cernusco sul Naviglio che, rilevata l'assenza anche di uno solo dei requisiti di cui al presente articolo,

provvederà ad adottare i conseguenti provvedimenti ai sensi del presente Regolamento.

7 Tutti gli assegnatari e acquirenti degli alloggi realizzandi e/o realizzati in regime di edilizia convenzionata sono obbligati a prendere possesso dell'alloggio entro 8 (otto) mesi dalla data del relativo rogito notarile di acquisto o assegnazione, ovvero dalla consegna in caso di locazione, e ad adibirlo stabilmente a propria residenza anagrafica e dimora abituale per l'intero periodo di vigenza dei vincoli convenzionali. Il termine di 8 (otto) mesi è prorogato, su istanza motivata e documentata, per il tempo strettamente necessario, qualora la mancata presa di possesso dipenda da causa non imputabile all'assegnatario. Qualora, per i gravi e sopravvenuti motivi elencati all'art. 9.2, l'assegnatario non possa più adibire l'alloggio a propria dimora abituale, ne dà comunicazione al Comune entro 60 (sessanta) giorni dal verificarsi dell'evento, richiedendo il rilascio di autorizzazione

- a) alla locazione dell'alloggio ai sensi dell'art. 6, comma 7 anche prima del decorso del termine di 5 anni previsto dal medesimo art.6, comma 7 i
- b) alla alienazione dell'alloggio ai sensi dell'art. 9, anche prima del decorso del termine di 5 anni previsto dall'art. 9.1;
- c) a mantenere l'alloggio non occupato.

L'autorizzazione alla locazione dell'alloggio o a mantenere l'alloggio non occupato è rilasciata dal Dirigente competente, con provvedimento motivato, entro 60 (sessanta) giorni dall'istanza, in presenza dei gravi e sopravvenuti motivi elencati all'art. 9.2, ed è soggetta alle seguenti condizioni: ha durata massima di 24 (ventiquattro) mesi, prorogabile una sola volta per non oltre ulteriori 12 (dodici) mesi su istanza motivata che dia conto della persistenza dei presupposti.

In caso di rilascio di autorizzazione alla locazione dell'alloggio, la durata del contratto di locazione non potrà eccedere la durata della relativa autorizzazione rilasciata dal Comune. In caso di rilascio di autorizzazione a mantenere l'alloggio non occupato, l'alloggio non può essere concesso in godimento a terzi a nessun titolo, neppure gratuito; restano a carico dell'assegnatario gli oneri di manutenzione e le spese condominiali; alla scadenza l'assegnatario riprende la dimora abituale nell'alloggio.

Il Comune si riserva di procedere a tutte le verifiche che ritenga opportune ai fini dell'accertamento dell'ottemperanza alle prescrizioni del presente articolo, anche mediante accesso ai dati anagrafici e ai consumi delle utenze.

8 Non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi:

- per gli eredi che subentrano nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio;
- in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso;
- in caso di cessione a persona già presente nell'originario attestato di possesso dei requisiti soggettivi del medesimo alloggio.

È invece richiesta in caso di inserimento nel nucleo familiare o nell'alloggio di nuovo soggetto.

La violazione o l'inadempimento delle disposizioni del presente articolo costituiscono presupposto per l'applicazione delle sanzioni previste al successivo articolo 12.

ART. 3 - GRADUATORIA

a) I criteri relativi alla graduatoria, per ogni singolo intervento, dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale. Nei suddetti criteri maggiori punteggi dovranno essere riservati alle seguenti fattispecie:

- età minore di 35 anni al momento della pubblicazione della graduatoria;
- maggior annualità di residenza o equiparata;
- possesso di un reddito inferiore, certificato tramite ISEE del nucleo familiare ai sensi del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, e del D.P.C.M. 5 dicembre 2013, n. 159, aggiornato annualmente;
- nuclei familiari comprendenti portatori di handicap (qualsiasi invalidità se minorenni, superiore al 46% se maggiorenni);
- genitore solo con uno o più figli a carico.

b) L'espletamento della graduatoria secondo i criteri approvati dalla Giunta Comunale, i relativi adempimenti, nonché le procedure di assegnazione/cessione e/o di locazione sono a carico dell'Operatore. Il Comune vigila sul corretto svolgimento delle procedure e può, in qualsiasi momento, richiedere all'Operatore informazioni e documentazione sull'andamento del procedimento e sul rispetto dei requisiti stabiliti dal presente Regolamento.

c) Le procedure relative alla graduatoria devono trovare adeguata pubblicazione sui canali informativi istituzionali.

ART. 4 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

1. L'Operatore si impegna a realizzare gli edifici e gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata entro i limiti di superficie lorda indicati nelle singole convenzioni urbanistiche afferenti ai Piani Attuativi.

2. Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio con vincolo di pertinenzialità, in modo da non poter essere successivamente trasferito separatamente dall'alloggio stesso.

3. Gli alloggi dovranno avere **superficie utile abitabile (S.U.)** massima pari a metri quadrati 95,00 nonché una superficie non residenziale (snr) ed una superficie a parcheggi (sp) non superiori al 55% della S.U. abitabile dell'intero edificio.

Le altre superfici che concorrono all'intervento sono così definite:

- la **superficie complessiva (Sc)** è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie a parcheggi:

Sc = Su + 60% (Snr + Sp);

- la **superficie commerciale** dell'alloggio è determinata dalla somma delle seguenti voci:

a) il 100% (cento per cento) della 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;

b) il 50% (cinquanta per cento) della superficie dei vani accessori dell'alloggio (cantine, balconi, autorimesse, ecc.);

c) il 50% (cinquanta per cento) della rispettiva quota millesimale della superficie delle parti comuni dell'edificio (scale, porticati, ecc.).

4. 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.

ART. 5 - DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI

1. Il Comune approva, con deliberazione della Giunta comunale e contestualmente ad ogni singolo intervento, il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi, espresso in euro al metro quadrato di superficie complessiva (Sc). Il prezzo è determinato applicando al valore di mercato dell'alloggio, determinato ai sensi del comma 2, un abbattimento non inferiore al 30%, e dividendo l'importo così ottenuto per la superficie complessiva dell'alloggio. Con lo stesso atto sono definiti i prezzi di vendita a corpo del singolo box o posto auto.

2. Ai fini del presente Regolamento il valore di mercato dell'alloggio è pari al prodotto della superficie commerciale, come definita all'art. 4, per il valore medio di mercato al metro quadrato desunto dal Listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, con riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile e alla tipologia "appartamenti nuovi" assumendo la media aritmetica fra il valore minimo e il valore massimo indicati nella rilevazione semestrale vigente alla data di riferimento. Il valore del box o posto auto è desunto, a corpo, dal medesimo Listino. In caso di cessata pubblicazione del Listino, ovvero di mancata rilevazione per la zona interessata, si fa riferimento con i medesimi criteri alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

3. Il prezzo massimo di vendita di cui sopra potrà essere differenziato, con Delibera di Giunta comunale, in funzione delle particolari caratteristiche tipologiche, costruttive, altimetriche e planivolumetriche delle singole unità.

4. Tali prezzi sono da ritenersi comprensivi di ogni onere, esclusi solo i costi delle eventuali migliorie richieste dagli acquirenti, le tasse e le spese notarili.

5. Il prezzo base di prima vendita è fissato all'atto della stipula di ciascuna convenzione urbanistica e deve essere espresso in funzione dei mq di "superficie complessiva -Sc".

6. Il prezzo base di prima vendita è suscettibile di variazioni in relazione agli indici ufficiali ISTAT del costo di costruzione di edifici residenziali nella provincia di Milano, dalla data di stipula della convenzione alla data della vendita dell'alloggio.

7. Potranno essere apportate, a richiesta dei singoli assegnatari/acquirenti, migliorie interne alle singole unità immobiliari realizzande relativamente a:

- opere murarie;

- impianto elettrico e di allarme (esclusa videosorveglianza);

- impianto di riscaldamento e raffrescamento

- apparecchi sanitari e rubinetterie;

- pavimenti e rivestimenti;

- portoncino d'ingresso e serramenti interni o esterni e inferriate di sicurezza (escluse le zanzariere);

- tende parasole, domotica, impianti televisivi.

8. Per le migliorie ammissibili, che non potranno comunque eccedere complessivamente il 10% (dieci per cento) dei prezzi finali di prima assegnazione/cessione di ogni singolo alloggio, il direttore lavori dovrà rilasciare agli acquirenti, prima della consegna delle singole unità immobiliari, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta ed il loro valore economico. In mancanza di detta certificazione, le migliorie non potranno essere computate nel prezzo finale di cessione dei singoli alloggi.

Successivamente alla prima assegnazione/cessione potranno essere riconosciute in caso di vendita ulteriori migliorie di cui al comma precedente, purché documentate da fatture intestate all'assegnatario sempre nel limite del 10% (dieci per cento).

9. Contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo alla costruzione in attuazione di Piano Attuativo, l'operatore dovrà presentare al Comune una tabella riassuntiva contenente la previsione del numero di unità abitative e dei vani costruibili, la descrizione definitiva delle caratteristiche degli alloggi e delle pertinenze ed il prezzo di vendita. Tale documentazione sarà approvata dal Comune, mediante Determinazione Dirigenziale prima del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione.

10. A costruzione ultimata l'operatore è obbligato a presentare al Comune:

a) il quadro economico finale (Conto Consuntivo) nei successivi 30 (trenta) giorni dalla fine lavori e comunque prima della consegna degli alloggi e relative pertinenze agli assegnatari/acquirenti; nel conto consuntivo dovrà risultare, oltre al prezzo di assegnazione/cessione al mq. di superficie

complessiva, il valore di ogni singolo alloggio riferito alla superficie commerciale ed il prezzo, a corpo, del box e/o posto auto di pertinenza, necessari alla determinazione dei prezzi in caso di successivi passaggi di proprietà. Il Comune, mediante Determinazione Dirigenziale, approverà il costo finale degli

alloggi e relative pertinenze nei successivi 60 (sessanta) giorni; il conto consuntivo indica altresì, per ciascuna unità immobiliare, i valori Va e Vma di cui all'art. 9, che sono richiamati nella determinazione dirigenziale di approvazione e in ciascun atto di cessione.

b) la Descrizione Tecnica, sottoscritta da un professionista abilitato, attestante la corrispondenza dei materiali e delle modalità costruttive agli standard abitativi correnti medi dell'edilizia locale, allegata alla relativa convenzione urbanistica dove sono state evidenziate le caratteristiche di costruzione ed impiantistiche;

11. La mancata osservanza della suddetta pattuizione da parte dell'operatore comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 12.

ART. 6 - DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi potranno essere locati, da parte dell'Operatore che realizzerà l'intervento, con le modalità previste dalla relativa convenzione, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 2 del presente regolamento.

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

- permanente, prevedendo un periodo non inferiore a 8 anni, rinnovabili;
- con patto di futura vendita in proprietà;

3. Il valore del canone annuale è determinato in misura non superiore al 3,5% del valore desunto dai prezzi fissati per la vendita degli alloggi. È esclusa la possibilità di diverse pattuizioni.

4. Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

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

6. Concluso il contratto di locazione l'Operatore, per tutta la durata della convenzione, potrà continuare a locare alle stesse condizioni prima indicate oppure potrà cedere in proprietà l'alloggio a soggetti aventi i requisiti previsti dall'art. 2.

7. È ammessa la locazione, trascorsi 5 anni dal rogito, anche da parte del soggetto assegnatario

purché sussistano i seguenti requisiti: a) gravi e sopravvenuti motivi di cui all'art. 9, comma 2, del presente Regolamento, previa determinazione del Dirigente da adottarsi entro 90 (novanta) giorni dall'istanza; b) i soggetti locatari devono essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 2, esclusi, tuttavia, i possessori di reddito certificato con attestazione ISEE ordinario oltre 40.000,00 euro; c) il valore del canone annuale è determinato, in deroga al comma 3 del presente articolo, in misura non superiore al 2,5% del valore desunto dai prezzi fissati per la vendita degli alloggi. È vietata la sublocazione dell'alloggio. La locazione può prevedere un periodo di 4 anni rinnovabili per altri 4.

8. In ogni caso, sono escluse altre forme di utilizzo dell'alloggio diverse da quelle previste dal presente articolo.

ART. 7 - VALIDITÀ DELLE CONVENZIONI

1. La validità di ogni singola convenzione con riferimento all'Edilizia Convenzionata è fissata in anni 30 (trenta) a decorrere dalla data di stipula della stessa.

2. Per tutto il periodo di validità della convenzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 31, commi 49-bis e 49-ter della legge n. 448/1998 e s.m.i.. Pertanto se l'assegnatario/acquirente iniziale non procederà ad adempiere alla procedura prescritta dalla normativa indicata, l'alloggio e il posto auto/box potranno essere ceduti per la durata della convenzione, esclusivamente ad altro soggetto avente i requisiti soggettivi elencati nell' art. 2 e nel rispetto delle previsioni di cui al presente regolamento in materia di prezzo di assegnazione/vendita e di determinazione del canone di locazione.

3. L'operatore e i suoi successori ed aventi causa si impegnano ad inserire in tutti gli atti di vendita/locazione degli alloggi e loro pertinenze le clausole limitative dell'uso e godimento previste dal presente regolamento e dalla relativa convenzione, a pena di applicazione delle misure di cui all'art. 12. Resta ferma la nullità, per la parte eccedente, di ogni pattuizione stipulata in violazione dei limiti di prezzo e di canone, ai sensi dell'art. 18, comma 5, del D.P.R. 380/2001. L'Operatore si obbliga altresì a inserire in ogni atto di cessione, assegnazione o locazione degli alloggi e delle relative pertinenze, e a far inserire negli atti dei propri aventi causa per tutta la durata della Convenzione, una clausola con la quale l'acquirente, l'assegnatario o il conduttore dichiara di conoscere e assume espressamente nei confronti del Comune gli obblighi derivanti dal presente Regolamento e dalla Convenzione, ivi comprese le penali di cui all'art. 12, che sottoscrive specificamente ai sensi dell'art. 1341, comma 2, del codice civile.

4. Decorsi i 30 anni dalla data della stipula della convenzione gli alloggi, i boxes e i posti auto potranno

essere liberamente alienati e cesseranno tutti i vincoli previsti dal presente regolamento.

5. A garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la convenzione, l'operatore presterà a favore del Comune idonee fidejussioni bancarie o di primaria compagnia assicurativa aventi le caratteristiche previste per le cauzioni in materia di contratti con la pubblica amministrazione.

6. Fatta salva l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 12, in caso di violazione degli obblighi assunti dall'operatore il Comune potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata o PEC anche al soggetto fideiussore con almeno un termine di 30 (trenta) giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Ente fidejussore.

7. La Convenzione è trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dell'Operatore.

ART. 8 - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI E A VENDITA DIFFERITA

1. L'individuazione degli assegnatari/acquirenti è effettuata dall'Operatore, previa adeguata pubblicità, anche con l'esposizione di cartelli di cantiere, riportanti, in particolare i seguenti aspetti: prezzo di cessione o di locazione, requisiti richiesti e modalità di accertamento e controllo da parte del Comune.

2. L'Operatore provvederà ad effettuare una o più pubblicazioni su quotidiani locali e/o altre forme di pubblicità ritenute congrue, dandone preventiva comunicazione al Comune ai fini della verifica di adeguatezza.

3. Il 20% (venti per cento) delle volumetrie da realizzarsi saranno assegnate dall'operatore quali alloggi in affitto o a vendita differita da dimostrarsi nell'anno successivo alla conclusione dei lavori. Nel caso in cui, pur a seguito di adeguata forma di pubblicizzazione, anche sul sito comunale, ad esaurimento della procedura sopra esposta, risultino ancora degli alloggi non assegnati in locazione o patto di futura vendita, l'Amministrazione Comunale, previa comunicazione da parte degli operatori dei dati di tali alloggi, provvederà entro 30 (trenta) giorni a deliberare la possibilità per l'operatore di vendere a soggetti aventi i requisiti.

4. Per le vendite differite opera la seguente disciplina:

4.1 Gli alloggi da destinare in locazione con patto di futura vendita dovranno essere preventivamente individuati in sede di presentazione del progetto finalizzato ad ottenere il titolo edilizio in accordo con

l'Amministrazione comunale.

4.2 Gli atti che saranno adottati dagli operatori configureranno contratto di locazione degli alloggi con patto di futura cessione in proprietà degli stessi, alla scadenza degli 8 (otto) anni decorrenti dalla consegna degli alloggi stessi, dopo l'ultimazione dei lavori.

4.3 L'assegnatario dell'alloggio dovrà corrispondere agli operatori un canone annuo determinato in misura non superiore al 3,5% (tre virgola cinque per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio stesso rivalutato secondo i meccanismi previsti nella convenzione. Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

4.4 Gli operatori si impegnano a riportare nei contratti di locazione l'espresso divieto di sublocazione degli alloggi.

4.5 In caso di stipula di cessioni in proprietà alla scadenza dell'ottavo anno la caparra ed i canoni di locazione verranno considerati rate di pagamento del prezzo di cessione.

4.6 Gli atti di cui sopra saranno adottati entro la data di ultimazione dei lavori; quindi, non appena ultimati i lavori, saranno sottoscritti i corrispondenti "atti di assegnazione" (da registrarsi in caso d'uso) nei quali dovranno farsi constare le seguenti condizioni:

- la caparra, già versata, non superiore al 10% (dieci percento) del prezzo stabilito nella convenzione;

- il prezzo di cessione in proprietà delle singole unità immobiliari sarà corrispondente a quello di "seconda cessione" determinato nella convenzione;

- l'assunzione a carico dei locatari degli oneri per spese condominiali, spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dal momento della consegna degli alloggi;

- sugli alloggi in locazione non potranno essere costituiti diritti reali di godimento a favore di terzi;

- in caso di mutuo, l'acquirente rimborserà le spese, gli oneri di preammortamento e le rate di ammortamento del mutuo che l'Operatore dovesse sostenere fino al trasferimento della proprietà ed al conseguente accollo della quota residua del mutuo da parte dell'acquirente stesso; a tal fine gli operatori invieranno tramite raccomandata A.R. o pec all'acquirente, volta per volta, documentazione delle spese ed oneri sostenuti e/o pagamenti effettuati e, conseguentemente, l'acquirente provvederà al rimborso entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento di detta raccomandata A.R. o pec;

- per quanto riguarda il versamento dell'IMU - Imposta Municipale Unica -, la stessa verrà versata, secondo l'aliquota prevista dalla legge e dal relativo regolamento comunale, dall'Operatore per l'intero periodo di 8 (otto) anni, o meno in caso di recesso, al termine del quale, con l'avverarsi della eventuale vendita o recesso, dovrà essere riconosciuta dall'assegnatario all'Operatore alla sottoscrizione del rogito, senza interessi;

- il pagamento del prezzo di cessione, decurtato di quanto versato per caparra e canoni di locazione, per la quota non coperta da mutuo fondiario non eccedente il 60% (sessanta per cento), avverrà in un'unica soluzione non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita da effettuarsi alla scadenza di 8 (otto) anni decorrenti dalla consegna degli alloggi, salvo eventuali ulteriori rateizzazioni pattuite tra le parti; in caso di mancato pagamento delle somme dovute di cui ai precedenti capoversi, gli operatori potranno recedere dal contratto di locazione con patto di futura vendita che si intenderà risolto per colpa del locatario; in tale circostanza gli operatori potranno trattenere, in tutto o in parte, le somme ricevute, a titolo di indennizzo e risarcimento; quindi gli operatori procederanno alla stipula di un nuovo contratto di locazione con patto di futura cessione in proprietà, secondo quanto, previsto dai precedenti commi, dedotto dagli otto anni un periodo pari a quello già trascorso per precedenti contratti di locazione;

4.7 Eventuali varianti richieste fra quelle previste in convenzione saranno ad esclusivo carico del locatario.

4.8 Qualora il prenotatario intenda revocare la prenotazione dovrà comunicarlo per iscritto precisandone i motivi e gli operatori avranno titolo di trattenere, in tutto od in parte, la caparra versata;

4.9 Qualora il locatario intenda recedere dal contratto di locazione con patto di futura vendita dovrà comunicarlo per iscritto precisandone i motivi ed entro i successivi 3 (tre) mesi dalla comunicazione dovrà restituire l'alloggio in perfetto stato manutentivo; in tale ipotesi, l'Operatore avrà titolo di trattenere dalle somme fino a quel momento versate un importo giustificato e quantificato come segue:

- canone di locazione;

- risarcimento di eventuali spese da sostenere per riportare l'alloggio in "perfetto stato di manutenzione";

- penale (corrispondente ad un teorico deprezzamento dell'alloggio) conteggiata come segue:

1. se il recesso avviene entro il primo anno dalla sottoscrizione dell'atto di assegnazione: 3% (tre per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;

2. se il recesso avviene entro il secondo anno dalla sottoscrizione dell'atto di assegnazione: 6% (sei per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;

3. se il recesso avviene entro il terzo anno dalla sottoscrizione dell'atto di assegnazione: 9% (nove per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;

4. se il recesso avviene entro il quarto anno dalla sottoscrizione dell'atto di assegnazione: 12% (dodici per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;

5. se il recesso avviene entro il quinto anno dalla sottoscrizione dell'atto di assegnazione: 15% (quindici per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;

6. se il recesso avviene entro il sesto anno dalla sottoscrizione dell'atto di assegnazione: 18% (diciotto per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;

7. se il recesso avviene entro il settimo anno dalla sottoscrizione dell'atto di assegnazione: 20% (venti per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.

4.10 È facoltà dell'Operatore trasferire la proprietà degli alloggi oggetto di patto di futura vendita ad altri soggetti, a condizione che questi ultimi si impegnino a loro volta ad assegnare tali alloggi secondo quanto sopra previsto.

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

1. Gli alloggi, i boxes e i posti auto assegnati e/o ceduti dall'Operatore dovranno essere effettivamente utilizzati dagli assegnatari/acquirenti verificati e non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto legale di godimento, di uso, di comodato (prestito) per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione, risultante dalla data di stipula del rogito o del contratto di locazione.

2. Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari/acquirenti, il Dirigente competente potrà concedere deroghe al divieto di cui al precedente comma 1 solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, quali quelli di seguito elencati. I medesimi motivi costituiscono presupposto per l'autorizzazione di cui all'art. 2.7:

- motivi di studio e/o trasferimento della sede di lavoro in un Comune, se distanti non meno di 40

km dal Comune di Cernusco sul Naviglio, se documentato da autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000,

- riduzione significativa del reddito familiare, tale da rendere difficoltoso il pagamento del mutuo, documentata attraverso la produzione di documentazione fiscalmente ammissibile;
- stato di salute, di un componente del nucleo familiare residente nell'alloggio, incompatibile con la permanenza nell'alloggio stesso, se documentato con certificazione sanitaria rilasciata dal medico curante; stato di salute, documentato con certificazione sanitaria, di un familiare anche non residente nell'alloggio al quale gli assegnatari/acquirenti prestano assistenza che rende necessario uno spostamento permanente.
- variazione del nucleo familiare, tale da rendere l'alloggio inadeguato.
- cessione dell'alloggio o di quota di diritto reale dell'alloggio tra coniugi, a seguito di sentenza di separazione legale o di divorzio, documentata con la produzione dei relativi provvedimenti giurisdizionali;

- decesso dell'originario acquirente o locatario dell'alloggio, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione.

3. I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei boxes e dei posti auto successivi al primo potranno essere consentiti, previa istanza di autorizzazione inviata a mezzo PEC al Comune indicando l'esatta descrizione dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, il titolo di provenienza, il prezzo di vendita e le modalità di ricalcolo con le relative condizioni e modalità di pagamento. Il Comune mediante determinazione del Dirigente preposto autorizzerà la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze nei successivi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, a condizione che la cessione avvenga a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dall'art. 2 del presente regolamento e dalla convenzione con cui è stato dato avvio alla realizzazione degli alloggi medesimi, ad esclusione di quello relativo al reddito, che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della cessione.

Non sarà mai ammessa la cessione del solo usufrutto o della nuda proprietà dell'immobile.

La verifica di detti requisiti dovrà essere effettuata dal Comune stesso.

4. I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

X = (Va : Vma) x Vmv, dove:

X: prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione;

Va: valore convenzionale dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione risultante dal conto consuntivo approvato, comprendente le migliorie effettuate, così come previste al precedente articolo 5, e, conseguentemente, dall'atto notarile;

Vma: valore di mercato dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione, ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (vca) ed il valore del box o posto auto (vcb) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

· vca: valore commerciale dell'alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (sc) per il valore medio di mercato al mq dell'alloggio alla data della prima assegnazione desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili (colonna "appartamenti nuovi") della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio: listino prezzi della Camera di Commercio, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate);

· vcb: valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato, a corpo, del box/posto auto alla data della prima assegnazione/cessione, desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio: listino prezzi della Camera di Commercio, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - OMI);

Vmv: valore di mercato dell'alloggio alla data della vendita ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (vav) e il valore del box o posto auto (vbv) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

· vav: valore commerciale dell'alloggio, determinato dal prodotto della superficie commerciale (sc) per il valore medio di mercato al mq dell'alloggio alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall'ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi (colonna "appartamenti nuovi") per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio: listino prezzi della Camera di Commercio, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate);

- Vbv: valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato a corpo del box/posto auto alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall'ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio: listino prezzi della Camera di Commercio, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate);

Il prezzo ottenuto dall'applicazione della formula sopra esposta, con riferimento alla colonna "appartamenti nuovi", dovrà essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 10 anni lo 0%;

- da 11 a 20 anni lo 0,5% annuo fino ad un massimo del 5%;

- da 21 a 30 anni la differenza tra valore di mercato dell'alloggio ed il valore convenzionalmente calcolato sarà diminuita di una percentuale costante, fino al raggiungimento, al compimento del trentesimo anno, di un valore di vendita pari al 95% del valore di mercato.

5. Ai fini dell'ottenimento della preventiva autorizzazione comunale all'acquisto o vendita differita di alloggi oggetto del presente regolamento, l'attestazione di possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 2 e del rispetto delle disposizioni del presente regolamento in ordine alla determinazione del prezzo di assegnazione/cessione o locazione dovrà essere fornita al Comune dall'interessato sulla base della modulistica presente sul sito internet del Comune. L'esito della verifica verrà comunicato nei 90 (novanta) giorni successivi dal ricevimento dell'istanza.

6. In caso di espropriazione forzata dell'alloggio, dei box e dei posti auto, i vincoli previsti dal presente Regolamento e dalla Convenzione permangono sino alla scadenza della Convenzione medesima e sono opponibili all'aggiudicatario in forza della trascrizione della Convenzione.

7. Il creditore procedente e il custode giudiziario danno comunicazione al Comune dell'avvio della procedura esecutiva. Il Comune trasmette al professionista delegato e all'esperto stimatore l'indicazione del prezzo massimo di cessione determinato ai sensi del presente articolo alla data della perizia, nonché dei requisiti soggettivi richiesti in capo all'aggiudicatario.

8. L'aggiudicazione a soggetto privo dei requisiti di cui all'art. 2 non produce effetti liberatori dai vincoli. In tal caso l'aggiudicatario è tenuto ad alienare l'immobile, entro 24 (ventiquattro) mesi dal decreto di

trasferimento, a soggetto in possesso dei requisiti e nel rispetto del prezzo massimo previsto dal presente articolo, ovvero a richiedere al Comune l'eliminazione dei vincoli ai sensi dell'art. 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge n. 448/1998 e s.m.i..

ART. 10 - BOX E POSTO AUTO COPERTO

1. Ogni alloggio ceduto o locato deve essere dotato di un box o posto auto coperto di pertinenza che non potrà essere trasferito separatamente.

2. Qualora non fossero stati assegnati/ceduti tutti i boxes e posti auto coperti, l'Operatore ha la facoltà di procedere all'assegnazione/cessione in proprietà e/o in vendita differita ad altre persone in possesso dei requisiti e ricompresi in un raggio di 500 metri dall'immobile.

3. Tali posti auto coperti e/o boxes potranno essere assegnati/ceduti senza alcun vincolo di pertinenzialità al prezzo previsto all'art. 5, ma saranno oggetto del medesimo metodo di determinazione del prezzo di rivendita per tutto il periodo di validità della convenzione.

ART. 11 - TRASMISSIONE ELENCHI E VERIFICHE DEL COMUNE

1. Durante tutto il periodo di validità della Convenzione, l'operatore o i suoi aventi causa, sono tenuti a trasmettere al Comune tutti gli atti di compravendita o locazione effettuati, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'atto di rogito notarile di assegnazione/cessione.

2. Tali atti dovranno essere corredati della esatta planimetria dell'alloggio con l'individuazione delle quote millesimali, della superficie commerciale e della definizione del prezzo complessivo, sia di assegnazione che commerciale di riferimento, al fine di consentire al Comune le verifiche previste dal presente Regolamento e la determinazione del valore per successivi trasferimenti.

ART. 12 - SANZIONI

1. Le penali previste dal presente articolo hanno natura di penali contrattuali ai sensi dell'art. 1382 del codice civile e sono efficaci in quanto recepite nella Convenzione e negli atti di cessione, assegnazione e locazione degli alloggi. Esse sono dovute al Comune indipendentemente dalla prova del danno.

2. In caso di inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti, il Comune comunicherà all'operatore e/o agli assegnatari/acquirenti degli alloggi, a mezzo PEC o con raccomandata a.r., l'avvio del procedimento sanzionatorio con assegnazione di un termine perentorio di 10 (dieci) giorni dal ricevimento per la presentazione di osservazioni e deduzioni difensive.

3. Scaduto il termine di cui al precedente comma 2, il Comune, in presenza dei necessari presupposti, darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dal presente articolo.

4. Il mancato rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere di cui all'art. 4 comporterà, in caso d'inerzia dell'Operatore, l'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari, a spese dell'Operatore stesso, oltre al pagamento di una penale pari al 10% (dieci per cento) dell'importo dei predetti lavori necessari all'eliminazione, da determinarsi in contraddittorio tra le parti.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi massimi di compravendita e dei canoni massimi di locazione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente, ai sensi dell'art. 18, comma 5, del D.P.R. 380/2001, con sostituzione automatica della clausola nulla ai sensi dell'art. 1339 del codice civile. La somma corrisposta in eccedenza è ripetibile dall'acquirente o dal conduttore ai sensi dell'art. 2033 del codice civile. Restano ferme le penali di seguito determinate, a carico del responsabile della violazione e a favore del Comune, nonché le altre sanzioni amministrative e penali di legge.

6. Ogni pattuizione stipulata in violazione del canone di locazione come sopra determinato nell'art. 6 inoltre comporterà l'adeguamento del canone con effetto retroattivo.

7. La violazione e l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dall'Operatore e/o dagli assegnatari/acquirenti degli alloggi comporta l'applicazione di una penale, a carico dell'autore della violazione e a favore del Comune, da un minimo di Euro 500 a un massimo di Euro 4.500, da determinarsi da parte della Giunta comunale in relazione all'entità e all'importanza di ogni singola violazione o inadempimento accertati, secondo quanto previsto dalle seguenti disposizioni.

7.1 VIOLAZIONI FORMALI LIEVI

In ragione della tenuità del fatto, le seguenti violazioni formali comportano l'applicazione di una penale, a carico del responsabile della violazione e a favore del Comune, determinata in misura fissa in € 500,00 (euro cinquecento/00):

a) omessa comunicazione avvenuto trasferimento di proprietà di cui all'art. 11 del presente regolamento;

b) omessa informativa nel caso di prezzo di vendita inferiore di quello autorizzato di cui all'art. 5 e 9 del presente regolamento;

c) omessa trasmissione degli elenchi degli assegnatari/acquirenti di cui all'art. 11 del presente regolamento;

d) ogni altro comportamento idoneo a impedire o rendere più difficoltoso il monitoraggio circa l'uso e le modifiche oggettive e soggettive degli immobili oggetto del presente regolamento;

e) l'omessa comunicazione al Comune della sopravvenuta impossibilità di adibire l'alloggio a dimora abituale.

7.2 VIOLAZIONI FORMALI GRAVI

In ragione del fatto che la violazione delle seguenti previsioni di cui all'art.2 del presente regolamento relative ai requisiti degli acquirenti/assegnatari è potenzialmente idonea ad incidere sulle finalità sociali sottese all'attuazione degli interventi di edilizia convenzionata oggetto del presente regolamento, le seguenti violazioni formali comportano l'applicazione di una penale, a carico del responsabile della violazione e a favore del Comune, determinata in misura fissa in **€ 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00)** :

a) omessa o ritardata richiesta di verifica dei requisiti (sia in caso di cessione che di locazione);

b) mancata presa di possesso dell'alloggio entro 8 (otto) mesi;

7.3 VIOLAZIONI SOSTANZIALI ATTINENTI AL MANCATO RISPETTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALMENTE ASSUNTI IN MATERIA PREZZO MASSIMO DI COMPRAVENDITA E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

In aggiunta alle ipotesi di nullità di cui al precedente comma 5 del presente articolo, tali violazioni comportano, in considerazione della loro oggettiva idoneità a ledere l'interesse pubblico e le finalità sociali sottese all'attivazione dell'intervento di edilizia convenzionata, l'applicazione di una penale, a carico del responsabile della violazione e a favore del Comune, determinata

a) in misura pari al 10% del prezzo massimo di cessione convenzionalmente stabilito, in caso di accertamento di un prezzo di vendita maggiore di quello previsto dall'art. 9 del presente regolamento;

b) in misura pari al 10% del canone annuale moltiplicato per il numero delle annualità, in caso di accertamento di canoni di locazione annui maggiori di quelli autorizzati (art. 6 del presente regolamento).

7.4 VIOLAZIONI SOSTANZIALI ATTINENTI AL MANCATO RISPETTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALMENTE ASSUNTI IN ORDINE AI REQUISITI SOGGETTIVI E ALL'UTILIZZO DELL'ALLOGGIO

Le seguenti violazioni comportano, in considerazione della loro oggettiva idoneità a ledere l'interesse pubblico e le finalità sociali sottese all'attivazione dell'intervento di edilizia convenzionata, l'applicazione di una penale, a carico del responsabile della violazione e a favore del Comune, determinata in misura fissa in € 4.000,00 (euro quattromila/00):

a) carenza dei requisiti di cui all'art. 2 del presente regolamento;

b) inserimento nel nucleo familiare o nell'alloggio di un soggetto (escluso inserimento per nascita) diverso da quelli verificati ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento;

c) alterazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive di cui all' art. 4 del presente regolamento, fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge per opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella convenzione,

d) omessa presentazione con il titolo edilizio ed alla fine lavori dei quadri descrittivi ed economici degli alloggi di cui all'art. 5 del presente regolamento;

e) vendita anticipata non autorizzata rispetto ai 5 anni di vincolo di cui all'art. 9 del presente regolamento;

f) il mancato utilizzo dell'alloggio quale residenza anagrafica e dimora abituale, in assenza dell'autorizzazione a mantenerlo non occupato ovvero oltre la scadenza della medesima;

g) la concessione in godimento a terzi dell'alloggio per il quale sia stata rilasciata l'autorizzazione a mantenerlo non occupato.

7.5 - ULTERIORI VIOLAZIONI

Qualora l'Operatore o qualunque avente causa a qualunque titolo pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità di interesse pubblico e sociali sottese all'attivazione dell'intervento di edilizia convenzionata, anche a mezzo di alterazione dei prezzi di assegnazione/cessione fuori dai casi contrattualmente previsti, il Comune applica, su decisione della Giunta Comunale, una sanzione pari al 10% del prezzo massimo di cessione. La Convenzione prevede altresì, quale clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, che negli stessi casi il Comune possa dichiararne la risoluzione con deliberazione della Giunta comunale. L'accertamento definitivo di tali violazioni è valutato dal Comune, con motivazione espressa, ai fini della verifica dell'affidabilità dell'Operatore in occasione dell'approvazione di nuove convenzioni di edilizia residenziale convenzionata, per un periodo di 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dall'accertamento

definitivo.

ART. 13 - RISCOSSIONE DELLE SANZIONI

1. Le penali di cui all'art. 12 costituiscono entrate patrimoniali del Comune e sono corrisposte entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica del provvedimento che le determina.

2. Decorso inutilmente il termine, il Comune procede alla riscossione coattiva ai sensi dell'art. 1, commi 792 e seguenti, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e del proprio regolamento generale delle entrate.

3. Resta ferma la facoltà di escutere la garanzia prestata dall'Operatore ove ne ricorrano i presupposti, nonché di agire nelle forme ordinarie per il recupero del credito.

ART. 14 - NORME TRANSITORIE

Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio a seguito dell'esecutività della delibera consiliare che lo approva. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa rinvio alle norme nazionali e regionali di riferimento in materia. Le Convenzioni stipulate anteriormente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continuano ad essere disciplinate dalle pattuizioni in esse contenute; sono fatte salve le disposizioni imperative di legge sopravvenute.