

Città di Segrate



**Regolamento generale relativo ai criteri per interventi residenziali in
regime di edilizia convenzionata**

(Approvato con delibera di CC n. 12 del 16 maggio 2024)

Sommario

ART.1 - OGGETTO	3
ART.2 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI.....	3
ART.3 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E/O CONDUTTORI	4
ART.4 – DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI.....	7
ART.5 – BOX E POSTI AUTO COPERTI.....	9
ART.6 - DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI, BOX E POSTI AUTO COPERTI	10
ART.7 MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI.....	11
ART.8 TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA VENDITA E/O LOCAZIONE.....	11
ART.9 VALIDITÀ’ DELLE CONVENZIONI E DURATA DEI VINCOLI.....	12
ART.10- PRELAZIONE DEL COMUNE	13
ART.11- CLAUSOLE DA INSERIRE OBBLIGATORIAMENTE NEGLI ATTI DI VENDITA....	13
ART.12 – SANZIONI.....	13
ART.13 - ENTRATA IN VIGORE	14

ART 1 - OGGETTO

- 1.** Il presente Regolamento disciplina le modalità di accesso agli alloggi di edilizia residenziale convenzionata da realizzarsi a seguito di specifici obblighi convenzionali con i relativi soggetti attuatori.
- 2.** L'ambito di applicazione del presente Regolamento è esteso ad interventi compresi all'interno di comparti soggetti a Programmi Integrati di Intervento, all'interno di Piani attuativi e a interventi di edilizia abitativa proposti da privati che, a mezzo di una convenzione con il Comune, si obbligano ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione come determinati dal presente Regolamento, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte di contributo commisurata al costo di costruzione (art. 17- comma 1 del D.P.R. 380/01) e della riduzione degli oneri di urbanizzazione deliberata dal Consiglio comunale in applicazione dell'art.42, comma 2, secondo periodo della L.R. n.16/2026 per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali.
- 3.** I suddetti alloggi di edilizia residenziale convenzionata saranno realizzati a totale carico dei soggetti attuatori, 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.
- 4.** Al Comune spetta la verifica di conformità della documentazione presentata dai soggetti attuatori a quanto prescritto dal presente Regolamento e dalle relative convenzioni.

ART. 2 – 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 volumetrici indicati nelle singole convenzioni, secondo le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate nella descrizione sintetica da redigersi con riferimento:
 - a.** alla consistenza dell'intervento;
 - b.** alla sua ubicazione
 - c.** ad un grado di finitura di tipo "civile" in analogia con gli interventi privati eventualmente presenti nella stessa area, comparto o piano;
 - d.** alla superficie degli alloggi e relative pertinenze. A tal proposito la superficie massima del singolo alloggio e relative pertinenze (escluso box) non potrà essere superiore a mq 120,00 commerciali mentre la superficie massima del singolo box non

potrà essere superiore a mq 35,00 netti.

2. Si potranno apportare, a richiesta esclusiva dei singoli acquirenti/locatari, migliorie specifiche all'interno delle singole unità immobiliari per le seguenti categorie di lavori:
 - a. opere murarie;
 - b. impianto elettrico/elettronico/domotico
 - c. impianto di riscaldamento/raffreddamento
 - d. apparecchi sanitari e rubinetterie
 - e. pavimenti e rivestimenti
 - f. serramenti
3. Le suddette migliorie specifiche non potranno comunque eccedere complessivamente il 12% (dodici per cento) dei prezzi finali di vendita o locazione di ogni singolo alloggio, box e/o posto auto coperto, così come definiti in base al presente Regolamento.
4. 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.
5. Spetta al Comune di Segrate di 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. 3 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E/O CONDUTTORI

1. Gli acquirenti/assegnatari nonché i conduttori degli alloggi, box e postiauto coperti di edilizia convenzionata devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:
 - a. cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità a trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno da almeno due anni;
 - b. residenza anagrafica da almeno due anni o svolgimento di attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Segrate, ovvero aver avuto in passato – per almeno 2 anni - la residenza nel Comune di Segrate, oppure ancora avere parenti

entro il secondo grado residenti nel Comune di Segrate (Primo e Secondo Avviso). A partire dal Terzo Avviso sarà consentito allargare il bacino degli aventi diritto, prevedendo che l'utenza selezionabile posseda i medesimi requisiti riferiti a comuni limitrofi o comunque al territorio della Regione Lombardia;

- c. non essere il soggetto richiedente e comunque i soggetti componenti il nucleo familiare che con lo stesso continueranno a convivere titolare del diritto di proprietà, di superficie, di usufrutto, di uso o di abitazione di altre unità residenziale idonea alla necessità del nucleo familiare nell'ambito del territorio della Città Metropolitana di Milano e della Provincia di Monza e Brianza. A tal fine è da considerarsi adeguata l'unità immobiliare che coerentemente a quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene disponga di una superficie netta di abitazione pari a 25,00 mq per il primo abitante maggiorata di 10,00 mq per ogni successivo abitante; non sia gravata da diritti di proprietà pro quota, usufrutto, uso o abitazione in favore di terzi; non sia stata dichiarata antigienica dal Comune o dall'Azienda Sanitaria Locale competente.
- d. possesso di un reddito non superiore certificato attestazione ISEE inferiore a 35.000,00 euro (Primo Avviso), 70.000,00 euro (Secondo Avviso) 90.000,00 (Terzo Avviso) ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 109, come modificato dal D.Lgs. 3 maggio 2000 n. 130 (nota: *alla luce dell'andamento socioeconomico e del mercato immobiliare, nelle singole convenzioni potranno essere richieste sino ad un massimo di tre soglie di accesso progressive in funzione del reddito ISEE cui corrisponderanno altrettante chiamate – al giorno di approvazione del presente schema di convenzione le soglie sono quelle indicate alla presente lett.d) – LA SOGLIA MASSIMA DI REDDITO ISEE NON DOVRA' ESSERE SUPERIORE A 90.000 EURO*), riferita all'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data di rilascio dell'attestazione medesima. ISEE sta per Indicatore della Situazione Economica Equivalente: è uno strumento di valutazione della situazione economica che tiene conto oltre che del reddito anche dei patrimoni mobiliari ed immobiliari, di eventuali mutui ed affitti, il tutto rapportato ai componenti del nucleo familiare ISEE (la valutazione della situazione economica patrimoniale del richiedente deve fare riferimento al nucleo familiare dello stesso e per nucleo familiare si intende quello anagrafico, ovvero la composizione familiare di cui allo stato di famiglia. Le coppie che intendono costituire nuovo nucleo familiare dovranno presentare attestazione ISEE congiunta che indichi il reddito di entrambi. Nel caso in cui uno o entrambi i componenti non posseggano reddito proprio,

dovranno certificare il reddito del nucleo familiare di provenienza);

e. il soggetto richiedente e, comunque, i soggetti componenti il nucleo familiare del richiedente e che con lo stesso continueranno a coabitare anche nell'alloggio che verrà loro eventualmente assegnato e che di conseguenza continueranno a formare il nucleo familiare del richiedente, non dovranno avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, in diritto di superficie o in patto di futura vendita di un altro alloggio costruito a totale carico o con il concorso o il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dallo Stato o da altro Ente pubblico ed essere titolare dei suddetti diritti al momento della stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'alloggio in edilizia convenzionata. Qualora il richiedente sia il soggetto di un nucleo familiare dal quale intende separarsi per formarne uno proprio e lo stesso non sia stato titolare di assegnazioni come sopra descritte, non sarà soggetto ad alcun divieto. Il divieto, inoltre, non opera qualora l'alloggio non risulti più idoneo al nucleo familiare e siano trascorsi almeno cinque anni dall'assegnazione del diritto.

2. Possono presentare richiesta per l'acquisizione degli alloggi anche "singoli" con proprio stato di famiglia, o componenti maggiorenni di una famiglia che intendano costituire un proprio nucleo familiare che può essere composto anche dallo stesso soggetto singolarmente. In tal caso l'attestazione dovrà essere prodotta facendo riferimento alla situazione economica patrimoniale del singolo richiedente e di coloro i quali andranno con lo stesso a costituire il nuovo nucleo familiare. Per quanto concerne la fattispecie del soggetto singolo che intenda costituire un nuovo nucleo familiare ma privo di reddito, ovvero nullatenente, si farà riferimento alla situazione economica patrimoniale del nucleo familiare di appartenenza.
3. Ai fini della verifica dei requisiti di cui sopra, ai sensi dell'art. 1351 c.c., dovrà essere presentata al Comune di Segrate dal soggetto interessato, prima della sottoscrizione dell'atto preliminare di assegnazione/vendita o del contratto di locazione, la documentazione comprovante il possesso dei requisiti soggettivi sopra elencati nonché il consenso, espresso per iscritto da ciascun acquirente, alla trattazione dei dati sensibili ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. In particolare, a garanzia della sussistenza del requisito di cui alla lettera c) ed e) del precedente punto 1, l'interessato si impegna a presentare al Comune 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'acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato non potrà in alcun modo beneficiare di analoghi contributi o finanziamenti agevolati pubblici, secondo la normativa regionale vigente in materia.

4. 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 Segrate.
5. Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi che compongono il nucleo familiare del defunto e che subentrano nell'acquisto, non è richiesta la verifica dei requisiti previsti dal presente articolo e tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra componenti dello stesso nucleo familiare.
6. È vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi all'interessato o ad altri membri del nucleo familiare costituito o costituendo.
7. È fatto obbligo per tutti gli acquirenti degli alloggi di edilizia convenzionata di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 6 mesi dalla data di consegna e sottoscrizione del relativo rogito notarile per gli alloggi già realizzati, a pena della risoluzione dei relativi atti di acquisto promossa dal Comune a seguito di specifica azione di vigilanza.

ART. 4 – DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI.

1. Il prezzo massimo di vendita degli alloggi e dei relativi box o posti auto è determinato come segue: il prezzo è calcolato facendo la media tra il valore minimo ed il valore massimo indicato per le abitazioni civili in ottimo stato nel listino OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare – dell'Agenzia delle Entrate in base alla zona in cui è ubicato l'intervento, ridotto del 30%. Il prezzo massimo di vendita di cui sopra potrà essere differenziato in funzione delle caratteristiche tipologiche, costruttive, altimetriche e planivolumetriche delle singole unità nella misura del +/- 15%.
2. In ogni caso il prezzo medio di vendita di tutte le unità immobiliari di edilizia convenzionata comprese nell'Ambito o nell'Area di intervento non potrà comunque superare il valore stabilito con le modalità indicate.
3. Nel Programma Integrato di Intervento e nel Piano attuativo dovranno essere determinate le superfici destinate ad edilizia convenzionata ed individuate dettagliatamente negli elaborati grafici e descrittivi. Nella documentazione relativa al permesso di costruire dovrà essere allegata tabella dettagliata con lo sviluppo delle superfici commerciali

l'individuazione degli alloggi e box nonché il relativo prezzo di cessione delle singole unità.

4. Il prezzo come sopra determinato sarà applicato alla “superficie commerciale”, che non potrà essere superiore a mq 120,00, stabilita come somma degli elementi di cui ai punti seguenti:
 - a. la superficie lorda di pavimento dell'alloggio;
 - b. la superficie accessoria di balconi e terrazzi e giardini calcolata al 33%;
 - c. la superficie delle cantine nella misura del 50%;
 - d. la superficie delle parti comuni calcolata forfettariamente nella misura del 8% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio.
5. Tali prezzi sono da ritenersi comprensivi di ogni onere, esclusi i costi delle eventuali migliorie richieste dagli acquirenti, le tasse e le spese per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, le spese per accatastamenti, frazionamenti e notarili.
6. Il prezzo base al mq di prima vendita è fissato all'atto della stipula di ciascuna convenzione.
7. Il prezzo base al mq di prima vendita non può superare il costo indicato in convenzione ed è suscettibile di variazioni annuali 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 di ultimazione dell'alloggio.
8. Dalla data di ultimazione dei lavori il prezzo convenzionale dei singoli appartamenti come sopra determinato sarà oggetto di indicizzazione nella misura del 100% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI), anche in caso di cessioni successive entro la durata della convenzione.
9. Contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo alla costruzione, 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 acquirenti/conduttori; nel conto consuntivo dovrà risultare, oltre al prezzo di vendita 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 relative pertinenze nei successivi 60 (sessanta) giorni;

- 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.

ART. 5 – BOX E POSTI AUTO COPERTI

1. La convenzione prevederà la facoltà dell'operatore di realizzare, a sua discrezione e nel rispetto dei limiti stabiliti dal progetto e dagli strumenti convenzionali in essere, box auto anziché posti auto.
2. I box e i posti auto individuali dovranno essere offerti in vendita a ciascun acquirente di un appartamento al prezzo massimo a corpo definito in convenzione.
3. Il prezzo base di prima vendita dei box o posti auto non può superare il costo indicato in convenzione ed è suscettibile di variazioni annuali 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 di ultimazione dei lavori.
4. Dalla data di ultimazione dei lavori il prezzo dei box o posti auto sarà oggetto di indicizzazione nella misura del 100% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI).

ART. 6 DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI, BOX E POSTI AUTO COPERTI

- 1.** Gli alloggi potranno essere locati, per un minimo pari al 10%, con le modalità previste dalla relativa convenzione, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui al presente regolamento.
- 2.** Nella relativa convenzione dovrà essere indicata la modalità della locazione che potrà essere:
 - a.** permanente, prevedendo un periodo non inferiore a 8 anni, rinnovabili
 - b.** con patto di futura vendita in proprietà:
- 3.** Il valore del canone annuale è determinato in misura non superiore al 5% del valore desunto dai prezzi fissati per la vendita degli alloggi e dei box o posti auto oppure applicando i criteri definiti dall'Accordo locale ai sensi dell'articolo 2 comma 3 della Legge 431/98 e dei successivi decreti interministeriali vigenti al momento della stipula del contratto. È esclusa la possibilità di diverse pattuizioni.
- 4.** Tale canone sarà oggetto di rivalutazione annuale 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.** In ogni caso, è esclusa qualsiasi altra forma di utilizzo dell'alloggio diversa dalla residenza principale del conduttore ed è vietata la sublocazione, anche parziale, dell'alloggio.
- 7.** L'assegnazione in locazione avverrà prioritariamente a soggetti in possesso dei seguenti requisiti preferenziali:
 - a.** nuclei familiari e monogenitoriali con minori di età inferiore ai 18 anni;
 - b.** giovani e giovani coppie, quando almeno uno degli acquirenti abbia un'età inferiore a 40 anni;
 - c.** presenza nel nucleo familiare di una persona disabile;
 - d.** presenza nel nucleo familiare di almeno un componente con età superiore a 65 anni;

ART. 7 MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

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.

ART. 8 TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA VENDITA E/O LOCAZIONE

1. Gli alloggi, i box e i posti auto assegnati e/o ceduti dall'Operatore non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, 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 Comune potrà concedere deroghe al divieto di cui al precedente punto 1 solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, quali:
 - a. trasferimento della residenza o della sede di lavoro in Comune distante non meno di 50 km dal Comune di Segrate se documentato da autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;
 - b. riduzione significativa del reddito familiare, tale da comportare un'aumentata incidenza dell'annualità di mutuo a carico dell'interessato in misura non inferiore al 30% documentata attraverso la produzione di documentazione fiscalmente ammissibile;
 - c. 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;
 - d. variazione del nucleo familiare, tale da rendere l'alloggio inadeguato. Per alloggio adeguato si intende l'alloggio composto da un numero di vani pari a quello dei componenti del nucleo familiare, esclusi i vani accessori (cucina, ingresso, servizi e disimpegni), con un massimo di 5 vani, qualunque sia, in questo caso, il numero dei componenti del nucleo familiare;
 - e. 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;

- f. decesso dell'originario acquirente dell'alloggio, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione;
- g. altri eventuali motivi, costituente grave disagio per la famiglia, valutati dal Comune e documentati attraverso la produzione di idonea documentazione probatoria.

3. La stessa facoltà è concessa al subentrante.

ART.9 - VALIDITÀ' DELLE CONVENZIONI E DURATA DEI VINCOLI

1. La validità di ogni singola convenzione con riferimento all'Edilizia Convenzionata è fissata in anni 20 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, così come introdotto dalla legge n. 106/2011, nonché le disposizioni di cui all'art. 29, comma 16-undicies della legge n. 14/2012. In assenza di affrancazione, per tutta la durata della convenzione l'alloggio e il posto auto/box potrà essere ceduto o locato esclusivamente ad altro soggetto avente i requisiti soggettivi definiti dal presente regolamento 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. Decorsi 20 anni dalla data della stipula della convenzione gli alloggi, i box e i posti auto potranno essere liberamente alienati e cesseranno tutti i vincoli previsti dal presente regolamento e dalle convenzioni sottoscritte.
4. I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei box e dei posti auto successivi al primo, in assenza di affrancazione, saranno consentiti solo previo ottenimento dell'autorizzazione comunale avente ad oggetto la verifica del possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 2 in capo agli interessati ed il rispetto delle disposizioni del presente regolamento e della convenzione sottoscritta in merito alla determinazione del prezzo di assegnazione/cessione.
5. Ai fini dell'ottenimento di tale autorizzazione, l'attestazione di possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 2 e del rispetto delle disposizioni del presente regolamento e della convenzione sottoscritta in ordine alla determinazione del prezzo di assegnazione/cessione o locazione dovrà essere fornita al Comune dall'interessato mediante invio di apposita istanza. L'esito della verifica verrà comunicato nei 90 (novanta) giorni successivi dal ricevimento dell'istanza.
6. Durante tutto il periodo di validità della convenzione, in assenza di affrancazione,

l'Operatore e i suoi aventi causa, sono tenuti a trasmettere al Comune tutti gli atti di compravendita o locazione effettuati, entro un mese dalla loro registrazione. Tali atti dovranno essere corredati della esatta planimetria dell'alloggio con relativa individuazione della superficie commerciale e della definizione del prezzo complessivo.

ART.10- PRELAZIONE DEL COMUNE

- 1.** Il Comune Segrate ha il diritto di prelazione su ogni cessione che avvenga nel periodo di inalienabilità di 5 anni, previsto all'art. 8 del presente Regolamento
- 2.** Gli atti di vendita sono nulli in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto.
- 3.** A tal fine il proprietario che intenda alienare l'immobile dovrà darne comunicazione al Comune indicando il prezzo richiesto che comunque non potrà superare il prezzo massimo determinato ai sensi del presente Regolamento.
- 4.** Entro 90 (novanta) giorni il Comune dovrà comunicare la propria volontà di esercitare o rifiutare la prelazione.

ART.11- CLAUSOLE DA INSERIRE OBBLIGATORIAMENTE NEGLI ATTI DIVENDITA

- 1.** L'operatore e suoi successori ed aventi causa si impegnano ad inserire in tutti gli atti di vendita degli alloggi e loro pertinenze
 - a.** il divieto di alienazione e di costituzione di diritti reali di godimento, per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione, risultante dalla data di stipula del rogito.
 - b.** il diritto di prelazione del Comune di Segrate di cui al precedente art.10
 - c.** l'obbligo per l'acquirente, per la durata della convenzione, ad alienare o locare l'unità abitativa solo alle condizioni previste dalla convenzione, e quindi al prezzo convenzionato a soggetti aventi i necessari requisiti.

ART. 12 – SANZIONI

- 1.** Per la violazione e l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dall'Operatore si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali e amministrative previste dalle leggi e dai regolamenti le seguenti sanzioni:
 - a.** Il mancato rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere di cui all'art. 2 comporterà in caso d'inerzia dell'Operatore, l'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari, a spese dell'Operatore stesso, oltre al pagamento di una penale pari

al 15% (quindici per cento) dell'importo dei predetti lavori necessari all'eliminazione, da determinarsi in contraddittorio tra le parti.

b. L'applicazione di una pena pecuniaria da un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 4.500,00 da determinarsi da parte della Giunta Comunale in relazione all'entità ed all'importanza di ogni singola violazione o inadempimento accertati, relativamente a quanto previsto dal presente regolamento e dalla convenzione stipulata. In particolare:

i. ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di vendita determinati in applicazione alle prescrizioni del presente regolamento, è nulla per la parte eccedente. Qualora le violazioni del prezzo di vendita fossero effettuate dall'Operatore entro il periodo ventennale di validità della convenzione per l'Edilizia Convenzionata, si applicherà all'Operatore, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle Leggi vigenti e dai regolamenti comunali, la seguente sanzione pena pecuniaria corrispondente al contributo del costo di costruzione non versato, con riferimento anche ai singoli alloggi, il cui importo è triplicato.

ii. ogni pattuizione stipulata in violazione del canone di locazione come sopra determinato nell'art. 7 è nulla per la parte eccedente. Inoltre comporterà l'adeguamento del canone con effetto retroattivo, nonché l'applicazione di una penale, a carico dell'inadempiente ed a favore del Comune, pari a 2 (due) volte il maggiore canone indebitamente richiesto, oltre al rimborso agli aventi diritto delle somme pagate in più.

ART 13 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di Segrate a seguito dell'esecutività della delibera consiliare che lo approva.