

REGOLAMENTO REGIONALE CONCERNENTE:

Determinazione dei criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale ai sensi dell'articolo 3 ter della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e successive modifiche.

In attesa di pubblicazione sul BURL

Art. 1

(Oggetto ed ambito di applicazione del regolamento)

1. Il presente regolamento, in attuazione dell'articolo 3 ter, comma 1 bis, della legge regionale 11 agosto 2009 n. 21 e successive modifiche, determina i criteri e le modalità per la locazione a canone calmierato degli alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale realizzati nell'ambito degli interventi disciplinati dal citato articolo 3 ter, comma 1, lettera c).

In attesa di pubblicazione sul BURL

Art. 2

(Durata del vincolo di locazione a canone calmierato)

1. Gli alloggi riservati alla locazione a canone calmierato, fatto salvo quanto previsto all'articolo 8, sono vincolati a tale destinazione per un periodo non inferiore a quindici anni, in conformità a quanto previsto dall'articolo 3ter, comma 1bis, lettera b, della l.r. 21/2009 e successive modifiche.
2. Successivamente alla scadenza del termine di quindici anni di cui al precedente comma il proprietario può pervenire ad un accordo con l'amministrazione comunale per la gestione del singolo alloggio o di più alloggi ai sensi della lettera f quater), comma 1 bis, articolo 3 ter della l.r. 21/2009 e nel rispetto dei criteri di cui agli articoli 3 e 4. È fatta salva la possibilità di proporre al conduttore la prosecuzione del contratto di locazione ai sensi dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).
3. Il termine di quindici anni di cui al comma 1 decorre, a prescindere dal contratto di locazione, dalla data di richiesta per il rilascio del certificato di agibilità di cui al d.p.r. 380/2001 ovvero dalla dichiarazione asseverata sulla sussistenza dei requisiti necessari a garantire l'agibilità.

Art. 3
(Destinatari degli alloggi riservati)

1. Possono accedere agli alloggi riservati i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione europea o di altro stato non aderente all'Unione europea, sempre che, in tale ultimo caso, il cittadino straniero sia titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante ed iscritto nelle liste di collocamento od esercitante una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- b) residenza o svolgimento di attività lavorativa nel territorio della Regione Lazio, ovvero aver effettuato, per i militari di carriera, la predeterminazione della residenza mediante dichiarazione irrevocabile della residenza prescelta resa davanti al Sindaco del comune che ne prende nota nei registri anagrafici;
- c) non essere titolari di un diritto di proprietà per una quota pari o superiore al cinquanta per cento, di un diritto di usufrutto, uso, abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in un comune della provincia nel cui territorio è localizzato l'intervento;
- d) reddito annuo complessivo non superiore a quello della terza fascia previsto per l'accesso all'edilizia agevolata.

2. I requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente a quello di cui alle lettere c) e d), anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data della stipula del contratto di locazione e di ogni eventuale rinnovo. Ai fini del presente articolo per nucleo familiare si intende la famiglia costituita da una persona sola ovvero dai coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi, dagli affiliati nonché dagli affidati per il periodo effettivo dell'affidamento, con loro conviventi. Fanno, altresì, parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno un anno e sia dimostrata nelle forme di legge.

3. Il requisito di cui al comma 1, lettera d), deve sussistere alla data della locazione con riferimento al limite vigente a tale data.

4. Non sono richiesti i requisiti di cui al comma 1, lettere b) e d), nel caso di contratti di locazione transitoria stipulati con i soggetti indicati all'articolo 7, comma 4.

5. Il conduttore dell'alloggio locato attesta il possesso dei requisiti previsti al comma 1 mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti di cui al d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445 (Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa). La dichiarazione è allegata al contratto di locazione.

Art. 4

(Riserva di alloggi a favore di particolari categorie sociali)

1. Una percentuale non inferiore al cinquanta per cento, con arrotondamento all'unità superiore, del numero degli alloggi complessivamente riservati per ciascun intervento di cui all'articolo 3ter della l.r. 21/2009 e successive modifiche, è destinata alla locazione a favore di soggetti che, fermo il possesso dei requisiti di cui all'articolo 3, appartengono ad una delle seguenti categorie sociali:

- a) nuclei familiari composti da almeno cinque persone conviventi;
- b) nuclei familiari con presenza di anziani di oltre 65 anni di età;
- c) giovani coppie conviventi di età non superiore a 35 anni ciascuno;
- d) soggetti sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio di un'abitazione per cause diverse dalla morosità;
- e) nuclei familiari comprendenti soggetti affetti da disabilità permanente con una percentuale di invalidità non inferiore al 65%;
- f) soggetti che devono lasciare l'abitazione coniugale a seguito di sentenza di separazione giudiziale, di divorzio, di cessazione degli effetti del matrimonio;
- g) appartenenti al comparto di sicurezza, intendendosi come tali gli appartenenti alla Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, Polizia Penitenziaria, Corpo Forestale dello Stato;
- h) appartenenti ai Corpi dei Vigili del Fuoco e della Polizia Municipale;
- i) appartenenti alle Forze Armate;
- l) studenti universitari fuori sede, stagisti, borsisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione o master.

Art. 5

(Procedura e termini per l'individuazione dei conduttori)

1. Gli alloggi riservati, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, comma 3, sono locati direttamente dal proprietario, entro sei mesi dalla data di presentazione della domanda di agibilità, a soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 3 e, per la quota percentuale loro destinata, appartenenti alle categorie di cui all'articolo 4.
2. Per favorire la locazione di tutti gli alloggi a canone calmierato, decorso il termine di cui al comma 1, il proprietario potrà individuare i conduttori anche tra tutti i soggetti che rispettano i requisiti di cui all'articolo 3. A tale scopo il proprietario pubblica su almeno due quotidiani a maggiore diffusione nella provincia un avviso di offerta degli alloggi riservati che non siano stati a tale data locati ai sensi del comma 1, fornendo tutte le indicazioni in ordine ai requisiti che si devono possedere per accedere alla locazione dell'alloggio, nonché in ordine al canone, all'ubicazione, alla tipologia e ad altri aspetti utili alla descrizione delle caratteristiche dell'alloggio medesimo. Nell'avviso devono altresì essere indicati gli indirizzi ed i recapiti, anche telematici, cui rivolgersi per ottenere informazioni ulteriori e per richiedere la locazione. Copia dell'avviso pubblicato è trasmessa al comune nel cui territorio insistono gli alloggi che provvede ad inserirlo sul proprio sito Internet, dando allo stesso adeguata evidenza.
3. Il proprietario trasmette al comune il nominativo dei conduttori degli alloggi oggetto di riserva, allegando copia dei contratti di locazione, debitamente registrati, nonché delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio agli stessi allegate ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 5.
4. I comuni possono pervenire ad accordi con i proprietari degli alloggi da destinare alla locazione a canone calmierato o loro associazioni al fine di individuare e disciplinare modalità e forme di pubblicità per promuovere la locazione degli alloggi stessi.

Art. 6

(Criteri per la determinazione del canone calmierato)

1. Il conduttore dell'immobile corrisponde al proprietario un canone mensile convenzionalmente determinato nel valore unico di euro 5/mq oltre l'IVA di legge se dovuta per gli alloggi ubicati nel territorio di Roma Capitale e di euro 4/mq oltre l'IVA di legge se dovuta per gli alloggi ubicati negli altri comuni del Lazio. Il suddetto canone è aggiornato annualmente nella misura massima del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il valore unico del canone mensile si intende al netto degli oneri accessori.

1 bis. Per gli alloggi ubicati nel territorio dei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, il canone mensile di cui al comma 1 è convenzionalmente determinato nel valore unico di euro 3/mq oltre l'IVA di legge se dovuta, al netto degli oneri accessori.

2. Ai fini del computo della superficie oggetto di locazione e della ripartizione degli oneri accessori tra conduttore e locatore si osservano i criteri di cui agli accordi territoriali stipulati ai sensi della legge 431/1998.

Art. 7
(Contratto di locazione)

1. I contratti di locazione degli alloggi riservati alla locazione a canone calmierato sono stipulati in conformità a quanto previsto dalla l. 431/1998 ed hanno la durata ivi prevista.
2. I contratti possono non essere rinnovati soltanto per una delle cause contemplate dall'articolo 3, comma 1, lettere c) ed f), della l. 431/1998.
3. Il conduttore non può sublocare, cedere il contratto o concedere a qualsiasi titolo in godimento a terzi l'alloggio, in tutto o in parte.
4. Possono essere, altresì, stipulati contratti di locazione di natura transitoria ai sensi dell'articolo 5 della medesima l. 431/1998 a favore di studenti universitari fuori sede, stagisti, borsisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione o master. Per tali contratti resta comunque fermo il limite massimo di canone da determinare sulla base dei criteri stabiliti nel presente regolamento. Ai fini dell'idonea garanzia circa il pagamento del canone, il locatore può richiedere che intervenga nel contratto di locazione altro soggetto, anche non legato da vincoli di parentela con il conduttore.
5. I comuni sede di università o di corsi universitari distaccati promuovono specifici accordi con i soggetti titolari degli interventi previsti dall'articolo 3 ter della l.r. 21/2009, al fine di coordinare, indirizzare e favorire la locazione a favore dei soggetti indicati nel comma 4.
6. Le disposizioni del presente regolamento trovano applicazione anche per i contratti di locazione successivi al primo.

Art. 8
(Alienazione degli alloggi riservati)

1. Alla scadenza del termine di cui all'articolo 2 del presente regolamento l'alloggio con le relative pertinenze può essere alienato. È riconosciuto al locatario il diritto di prelazione sulla vendita, da esercitarsi nei modi e termini di cui all'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani).
2. Il prezzo di vendita dell'alloggio, alla scadenza del termine di cui all'articolo 2, non può essere superiore alle quotazioni medie OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà.
3. Fatte salve le alienazioni di cui al comma 1, il proprietario può, al prezzo di vendita di cui al comma 2 e anche prima della scadenza del termine di cui all'articolo 2, alienare in blocco o in modo frazionato ovvero conferire in gestione gli alloggi riservati ad un fondo immobiliare o ad altro soggetto privato. Resta fermo, in tali casi, in capo all'acquirente o al gestore degli alloggi a canone calmierato l'obbligo di praticare i prezzi di locazione e vendita fissati dal presente regolamento. Gravano, altresì, sull'acquirente o sul gestore gli ulteriori vincoli e condizioni previsti dal presente regolamento e dall'atto d'obbligo di cui all'articolo 10. Quest'ultimo deve essere allegato al contratto di vendita o all'atto per il cui tramite si conferisce la gestione degli immobili e ne costituisce parte integrante.
4. Decorsi almeno sette anni dall'inizio della locazione, l'immobile può essere alienato dal proprietario al conduttore dell'alloggio, che ne faccia espressa richiesta, ad un prezzo di vendita non superiore al 70% delle quotazioni medie OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà. Tale facoltà può essere esercitata esclusivamente dai conduttori che non siano titolari di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel comune in cui è localizzato l'alloggio oggetto del contratto di locazione a canone calmierato. Le eventuali alienazioni successive nell'arco dei quindici anni di cui all'articolo 2 possono essere stipulate solo con soggetti che abbiano i requisiti di cui all'articolo 3 e ad un prezzo di vendita non superiore al 70% delle quotazioni medie OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà. Alla scadenza del vincolo dei quindici anni di cui all'articolo 2 il prezzo di vendita dell'alloggio non può comunque essere superiore alle quotazioni medie OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà.

Art. 9

(Adempimenti tecnici e documentazione a corredo della richiesta del titolo abilitativo)

1. Alla D.I.A. e alla domanda di permesso di costruire presentate ai sensi dell'articolo 6 della l.r. 21/2009 e successive modifiche, è allegata, fra l'altro, una scheda tecnica contenente dati metrici dell'intervento da realizzare per quanto riguarda:
 - a) la superficie lorda abitabile degli alloggi progettati;
 - b) le superfici di pertinenza degli alloggi;
 - c) le superfici destinate ad autorimessa o posti macchina coperti, comprensive degli spazi di manovra.
2. La percentuale di superficie da riservare è rapportata, di norma, a ciascuna delle superfici indicate al comma 1, essendo consentiti scostamenti solo per le percentuali da applicare alle superfici indicate dal comma 1, lettere b) e c). Nella scheda devono essere specificati gli alloggi riservati, da individuare con riferimenti certi. Qualora alla superficie da riservare, calcolata su quella indicata dal comma 1, lettera a), non possa tecnicamente corrispondere la riserva dei conseguenti alloggi, quest'ultima viene arrotondata all'unità superiore.
3. Sono considerate di pertinenza dell'alloggio, ove previsti nel progetto, le superfici di balconi, logge, giardini privati, cantine, soffitte, parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e box auto.
4. Il comune può adottare ulteriori criteri attuativi e tecnico/amministrativi per la compilazione della scheda, predisponendo, se del caso, apposito modello.
5. L'ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi riservati deve avvenire prima o contestualmente all'ultimazione di tutti gli altri lavori previsti nell'intervento.

Art. 10
(Atto d'obbligo)

1. I vincoli e gli obblighi stabiliti dal presente regolamento, devono essere oggetto di apposito atto d'obbligo, redatto in conformità allo schema allegato al presente regolamento da trascrivere presso la Conservatoria dei registri immobiliari, a cura e spese del titolare dell'intervento.
2. L'atto d'obbligo relativo ad interventi da realizzarsi previa D.I.A. deve essere trasmesso al comune, munito di relativa nota di avvenuta trascrizione entro quindici giorni dalla presentazione della D.I.A. L'atto d'obbligo relativo ad interventi da realizzarsi previa acquisizione di permesso di costruire deve essere trasmesso al comune, munito di relativa nota di avvenuta trascrizione, prima del rilascio del titolo abilitativo. Il comune verifica la rispondenza dell'atto d'obbligo alle disposizioni dell'articolo 3 ter della legge e del presente regolamento nonché la sua conformità allo schema di cui all'allegato A.
3. La mancata presentazione dell'atto d'obbligo costituisce presupposto per l'adozione da parte della competente amministrazione comunale dei conseguenti provvedimenti in autotutela in caso di interventi da realizzarsi previa DIA, nonché causa ostativa al rilascio del titolo abilitativo edilizio ad interventi da realizzarsi previa acquisizione di permesso di costruire.
4. In attuazione di quanto disposto dall'articolo 2 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 10 (Modifiche alle leggi regionali relative al governo del territorio, alle aree naturali protette regionali ed alla funzioni amministrative in materia di paesaggio) gli atti d'obbligo redatti precedentemente alla data di entrata in vigore della suddetta legge possono essere aggiornati su richiesta del proponente ai sensi del presente regolamento. A tal fine, l'atto d'obbligo è trasmesso al Comune, munito di relativa nota di avvenuta trascrizione, e sostituisce integralmente il precedente.

Art. 11

(Anagrafe degli utenti dell'edilizia residenziale sociale)

1. Presso la direzione regionale competente in materia di edilizia residenziale è costituita l'anagrafe del patrimonio abitativo e dell'utenza di edilizia residenziale sociale. A tal fine, a decorrere dal mese di febbraio 2013, i comuni inviano annualmente, anche per via telematica, alla Regione i dati sulla locazione degli alloggi riservati, unitamente a quelli previsti dall'articolo 3 ter, comma 9, della l.r. 21/2009 e successive modifiche.
2. I dati acquisiti ai sensi del comma 1 sono riportati nella relazione annuale dell'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa nel Lazio, prevista dall'articolo 9 bis della l.r. 12/1999.
3. La direzione regionale competente in materia di edilizia residenziale predispone una scheda tipo, che è inviata ai comuni, in ordine alle modalità di rilevazione e di trasmissione dei dati alla Regione.

In attesa di pubblicazione SUBUR

Art. 11 bis
(Vigilanza)

I. Il comune vigila sulla corretta applicazione della l.r. 21/2009 e successive modifiche, del presente regolamento e sul rispetto degli impegni assunti con l'atto d'obbligo di cui all'articolo 10, adottando, in tutte le ipotesi di violazione, le sanzioni ed i conseguenti provvedimenti di autotutela di cui all'articolo 11 ter.

2. Il comune, in particolare, verifica almeno annualmente l'adempimento, da parte dei proprietari, dell'obbligo di dare in locazione a canone calmierato la quota di alloggi destinata a edilizia residenziale sociale prevista dall'articolo 3 ter, comma 1, lettera c), della l.r. 21/2009 e successive modifiche ai soggetti di cui all'articolo 3, provvedendo, in ipotesi di sua violazione, all'adozione di tutti i conseguenti provvedimenti di autotutela.

In attesa di pubblicazione sul BURL

Art. 11 ter
(Sanzioni)

1. L'Amministrazione comunale, in caso di inosservanza da parte del proprietario degli obblighi derivanti dal presente regolamento per la gestione degli alloggi a canone calmierato, applica le seguenti sanzioni pecuniarie a carico del proprietario dell'immobile:

a) in caso di alienazione dell'alloggio da destinare alla locazione a canone calmierato in violazione delle previsioni di cui al presente regolamento, una sanzione pari al prezzo di vendita determinato ai sensi dell'articolo 8;

b) in caso di locazione dell'alloggio da destinare a canone calmierato ad un canone superiore rispetto al valore determinato ai sensi dell'articolo 6, una sanzione pari al 70% dei canoni di locazione pattuiti in violazione del presente regolamento e versati dal conduttore;

c) in caso di inosservanza dei criteri e delle procedure per l'individuazione dei conduttori di cui agli articoli 3, 4 e 5, una sanzione pari al 40% dei canoni di locazione versati dal conduttore non avente i requisiti;

d) in caso di comprovata simultaneità delle inosservanze di cui alle lettere b) e c), una sanzione pari al 100% dei canoni di locazione versati dal conduttore;

e) in caso di mancata locazione e contestuale inosservanza delle procedure di cui all'articolo 5, una sanzione pari al 50% del canone di locazione determinato ai sensi dell'articolo 6 per ciascuna mensilità fino alla decorrenza del periodo di cui all'articolo 2.

2. In caso di reiterazione delle inosservanze di cui al comma 1, lettere a), d) ed e), da parte del proprietario, l'Amministrazione comunale procede all'acquisizione gratuita a favore del patrimonio comunale dell'alloggio o degli alloggi da destinare alla locazione a canone calmierato relativamente ai quali siano state compiute le suddette reiterate violazioni.

Art. 11 quater
(Entrata in vigore)

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.

In attesa di pubblicazione sul BURL

SCHEMA ATTO D'OBBLIGO

Repertorio n.

Raccolta n.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI VINCOLO LOCATIZIO

per la locazione a termine di alloggi a CANONE CALMIERATO PER L'EDILIZIA SOCIALE a sensi art.3-ter della legge Regione Lazio 11 agosto 2009 n.21/2009 e successive modifiche ed integrazioni (HOUSING SOCIALE);

da parte della "Società _____" /da parte del Signor _____ per "alloggi riservati" ad edilizia residenziale sociale con canone calmierato nel comune di _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____ nel mio studio.

Innanzi a me _____ Notaio in _____ con studio in Via _____, n. _____ iscritto nel Collegio Notarile di _____ ricompreso nell'ambito Territoriale del Distretto della Corte d'Appello di _____, interviene al presente atto a mezzo di rappresentante infraindicato la//:

L'IMPRESA

con sede legale in _____ Via _____, con iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero _____ capitale sociale Euro _____ interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "_____" ovvero Società), in persona di _____ domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di _____ e legale rappresentante della società, in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale/abilitato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del _____ che in estratto autentico si allega a quest'atto come in appresso indicato./

LA PERSONA FISICA

Signor _____ nato a _____ il _____ domiciliato a _____ in Via _____ codice fiscale _____, il quale dichiara di essere coniugato in regime di _____./

Detto Comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, che interviene in rappresentanza come sopra specificato// mi richiede di far constare con il presente atto quanto segue.

PREMESSO CHE:

- la società " _____ " / il signor _____ ha ottenuto presentato richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire/ ha presentato D.I.A. Prot n. _____, al comune di _____, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A", per la realizzazione di un intervento edilizio consentito ai sensi dell'art.3-ter, comma 1°, 3°, 4° ed 8° della Legge Regione Lazio 11 agosto 2009 n.21 e successive modifiche e integrazioni, per una complessiva superficie di mq. _____ (metriquadrati _____), relativamente ad immobile/i pervenuto/i alla Società " _____"/ al Signor _____/ in forza dell'atto a rogito del Notaio _____ di _____ rep.n. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ serie _____ e trascritto il _____ al n. _____ di formalità;
- ai sensi dell'art.3-ter della citata Legge Regione Lazio 11 agosto 2009 n.21/2009 e successive modifiche e integrazioni, l'intervento edilizio è subordinato a riservare una quota della superficie complessiva dell'intervento alla locazione con canone calmierato per l'Edilizia Sociale *"in misura stabilita in relazione all'intervento da realizzare"* secondo quanto definito dalla Giunta Regionale con Regolamento di attuazione e integrazione approvato con DGR n. _____ del _____, di seguito per brevità *"Regolamento"*;
- tale *"Regolamento"* prevede che *"i vincoli e gli obblighi stabiliti dal presente regolamento, devono essere oggetto di apposito atto d'obbligo, redatto in conformità allo schema allegato al presente regolamento, da trascrivere presso la Conservatoria dei registri immobiliari, a cura e spese del titolare dell'intervento"*;
- la suddetta quota di superficie da riservare alla locazione a canone calmierato è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dall'articolo 9) del *"Regolamento"* cui si rinvia e che alla domanda del Permesso di costruire è stata allegata la prevista scheda tecnica sulla quale sono specificati gli alloggi a tal fine *"riservati"*;
- la quota di superficie da riservare alla locazione a canone calmierato, ai sensi e nelle percentuali previste dell'art. 3-ter della Legge Regione Lazio 11 agosto 2009 n.21/2009 e successive modifiche e integrazioni, può essere reperita nel medesimo territorio comunale in altri edifici ad uso residenziale mediante alloggi già realizzati o in corso di realizzazione;
- i suddetti alloggi *"riservati"* sono individuati nella planimetria che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e che si allega al medesimo sotto la lettera "B", con loro pertinenze e accessori; più in particolare gli alloggi e relative pertinenze *"riservati"* ed interessati al vincolo locatizio sono i seguenti:

UNITA' IMMOBILIARI "RISERVATE" OGGETTO DI VINCOLO

facenti parte dell'intervento in applicazione dell'art. 3 ter della l.r. n. 21/2009 e s.m.i. realizzato nel territorio di Roma Capitale/nel Comune di _____/, località _____, Via _____;

Nel fabbricato "___" a destinazione residenziale composto da ____ corpi scala "___", "___" e "___" sono vincolati numero ____ (_____) appartamenti e relativi accessori (cantine/soffitte/boxes/posti auto) costituenti porzione dell'edificio stesso (restando espressamente escluse tutte le restanti unità immobiliari) e più precisamente sono soggetti a vincolo locatizio:

a) numero ____ (_____) appartamenti del corpo scala "___" articolati nei diversi piani e variamente composti;

e precisamente:

- appartamento int.n. ____ (_____) sito al piano __ della scala __;

b) numero ____ (_____) appartamenti del corpo scala "___" articolati nei diversi piani e variamente composti;

e precisamente:

- appartamento int.n. ____ (_____) sito al piano __ della scala __;

c) numero ____ (_____) boxes per auto siti nell'autorimessa comune sottostante il fabbricato, distinti rispettivamente con i numeri sotto indicati, e distribuiti come segue:

- box auto n. ____ (____);

d) numero ____ (_____) posti per auto siti nell'autorimessa comune sottostante il fabbricato, distinti rispettivamente con i numeri sotto indicati, e distribuiti come segue:

- posto auto n. ____ (____);

e) numero ____ (_____) cantine poste al piano scantinato sottostante il fabbricato, distinte rispettivamente con i numeri sotto indicati, e distribuiti come segue:

- cantina n. ____ (____);

f) numero ____ (_____) soffitte poste al piano delle coperture del descritto fabbricato, distinte rispettivamente con i numeri sotto indicati, e distribuite come segue:

- soffitta n. ____ (____);

CIO' PREMESSO

ART.1) – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale di quest'atto.

ART.2) – CONSENSO

Volendo la "Società _____"/il Signor _____ uniformarsi a quanto prescritto dalla Regione Lazio ai sensi della Legge Regionale 11 agosto 2009, n.21, e successive modifiche ed integrazioni e del relativo "Regolamento", con questo atto per sé, successori ed aventi causa, a mezzo del proprio rappresentante sopraindicato//, **SI IMPEGNA IRREVOCABILMENTE** nei confronti della Regione Lazio e del comune di _____

_____ a "riservare" gli alloggi ed accessori descritti nelle premesse alla locazione con "canone calmierato" per l'Edilizia Sociale, nel rispetto delle citate disposizioni normative e regolamentari, alle condizioni e con le modalità dettate dagli articoli seguenti.

ART.3) - DESTINAZIONE DEGLI ALLOGGI RISERVATI – DURATA

3.1) Gli alloggi "riservati" e relative pertinenze indicati in premessa, la cui descrizione ivi fatta deve intendersi come qui integralmente riportata, sono destinati alla locazione con "canone calmierato" per l'Edilizia Sociale (cd. "Housing Sociale"). È fatta salva la possibilità di alienare o cedere gli alloggi alle condizioni e con le modalità di cui al successivo art. 7.

3.2) Tutte le altre unità immobiliari facenti parte dell'intervento non espressamente indicate nelle premesse come "riservate", sono esenti dal vincolo locatizio.

ART.4) - DESTINATARI DEGLI ALLOGGI RISERVATI

4.1) Gli alloggi dovranno essere concessi in locazione a soggetti di cui agli articoli 3 e 4 del "Regolamento".

4.2) Ai fini del requisito della "impossidenza", del concetto di "nucleo familiare" e del limite del "reddito" si fa espresso rinvio alla normativa nazionale e regionale vigente.

4.3) L'individuazione in concreto del singolo conduttore interessato dovrà avvenire con le modalità e nei termini previsti dall'articolo 5 (Procedura e termini per l'individuazione dei conduttori) del "Regolamento".

4.4) Le citate disposizioni trovano applicazione anche per le locazioni successive al primo contratto stipulato.

ART.5) - CONTRATTO DI LOCAZIONE

5.1) I contratti di locazione saranno stipulati in conformità a quanto stabilito dall'articolo 2 comma 3 della Legge n. 431/1998 e dovranno essere assoggettati a registrazione, laddove prescritto, nel rispetto della legislazione vigente tempo per tempo.

5.2) Potranno essere stipulati contratti di locazione di natura transitoria ai sensi dell'articolo 5 della Legge n. 431/1998 e successive modifiche a favore di studenti universitari fuori sede nonché stagisti, borsisti, ricercatori partecipanti a corsi di formazione o master; per tali contratti ed ai fini dell'idonea garanzia circa il pagamento del canone da parte del conduttore, il locatore può richiedere che intervenga nel contratto di locazione altro soggetto, anche non legato da vincoli di parentela con il conduttore.

5.3) Il conduttore non potrà sublocare neppure parzialmente l'unità immobiliare a lui locata, né concederla in godimento a qualsiasi titolo né cedere a terzi il contratto o la sua posizione contrattuale, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso.

5.4) Il recesso e l'inadempimento del conduttore, nonché la successione nel contratto di locazione, sono disciplinati dagli articoli 4, 5 e 6 della Legge 392/1978.

5.5) Scaduto il contratto di locazione, ove il conduttore non ne abbia acquisito la proprietà ai sensi del successivo art. 7, l'alloggio riservato deve essere locato alle stesse condizioni e con le stesse procedure previste dal "Regolamento" e dal presente atto d'obbligo fino al compimento del periodo di cui all'articolo 2 del "Regolamento".

ART.6) - DETERMINAZIONE DEL CANONE CALMIERATO

6.1) Il canone mensile di locazione è determinato secondo quanto previsto dall'art. 6 (Criteri per la determinazione del "canone calmierato") del "Regolamento", con riferimento alla data della sua approvazione, e precisamente esso è convenzionalmente determinato nel valore unico di Euro 5,00 (cinque virgola zero zero) a metroquadrato oltre l'IVA di legge se dovuta per gli alloggi ubicati nel territorio di Roma Capitale e di Euro 4,00 (quattro virgola zero zero) a metroquadrato oltre l'IVA di legge se dovuta per gli altri Comuni della Regione Lazio. Per il computo della superficie oggetto di locazione si fa riferimento all'articolo 6 del presente regolamento.

6.2) Per ulteriori aspetti ed elementi attinenti alla misura del canone locatizio si fa espresso rinvio e riferimento all'Accordo Territoriale di cui al comma 3 dell'art.2 della Legge 9 dicembre 1998 n.431 depositato presso /il Municipio di Roma Capitale /il Comune.

6.3) Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

6.4) In aggiunta al canone di locazione, sono a carico del conduttore gli oneri dovuti per legge, gli oneri accessori di cui all'allegato "G" al D.M. 30 dicembre 2002, le spese relative ai servizi condominiali ed alla manutenzione ordinaria, il deposito cauzionale.

ART.7) - ALIENAZIONE DEGLI "ALLOGGI RISERVATI"

7.1) Alla scadenza del termine di cui all'art. 3 ter, comma 1 bis della legge regionale n. 21/2009 l'alloggio con le relative pertinenze potrà essere alienato. È riconosciuto al locatario il diritto di prelazione sulla vendita, da esercitarsi nei modi e termini di cui all'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

7.2) Il prezzo di vendita dell'alloggio non potrà essere superiore alle quotazioni medie OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà.

7.3) Fatte salve le alienazioni di cui al precedente comma 1, il proprietario può, al prezzo di vendita di cui al punto 7.2, anche prima della scadenza del termini ivi fissato, alienare in blocco o in modo frazionato ovvero conferire in gestione gli alloggi riservati ad un fondo immobiliare o ad altro soggetto. Resta fermo, in tal caso, in capo all'acquirente o al gestore degli alloggi a canone calmierato l'obbligo di praticare i prezzi di locazione e vendita fissati dal presente regolamento. Gravano, altresì, sull'acquirente o sul gestore gli ulteriori vincoli e condizioni previsti dal

“Regolamento” e dal presente atto d’obbligo. Quest’ultimo dovrà essere allegato al contratto di vendita o all’atto per il cui tramite si conferisce la gestione degli immobili per costituirne parte integrante.

7.4) Decorsi almeno sette anni dall’inizio della locazione, l’immobile può essere alienato dal proprietario al conduttore dell’alloggio, che ne faccia espressa richiesta, ad un prezzo di vendita non superiore al 70% delle quotazioni medie OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà. Tale facoltà può essere esercitata esclusivamente dai conduttori che non siano titolari di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel comune in cui è localizzato l’alloggio oggetto del contratto di locazione a canone calmierato. Le eventuali alienazioni successive nell’arco dei quindici anni di cui all’articolo 2 del “Regolamento” possono essere stipulate solo con soggetti che abbiano i requisiti di cui all’articolo 3 del “Regolamento” e ad un prezzo di vendita non superiore al 70% delle quotazioni medie OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà. Alla scadenza del vincolo dei quindici anni di cui all’articolo 2 del “Regolamento” il prezzo di vendita dell’alloggio non può comunque essere superiore alle quotazioni medie OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà.

ART.8) – TRASCRIZIONE

Le obbligazioni assunte con il presente atto, da trascriversi presso la competente Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma _____, laddove consentita dalla normativa vigente tempo per tempo, a favore della REGIONE LAZIO e del Comune di _____ ed a carico della "Società _____" sopradetta/del Signor sopradetto/, con ampio esonero da responsabilità per il Direttore del Servizio di Pubblicità Immobiliare, le dette abitazioni non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare della Regione Lazio e del comune di _____

In caso di rifiuto da parte della competente Agenzia del Territorio di eseguire la richiesta formalità di trascrizione, in luogo del duplo della nota di trascrizione dovrà esser prodotto a Roma Capitale documento da cui risulti il relativo rifiuto scritto.

Le spese di quest’atto ed ogni altra inerente e conseguente, anche per la sua registrazione e trascrizione, sono a carico dell’Impresa / del Signor.

ART.9) SANZIONI

In caso di inosservanza rispetto agli obblighi contenuti nella legge regionale 21/2009 e nel “Regolamento” il proprietario è soggetto alle sanzioni previste dall’art. 11 ter dello stesso “Regolamento”.

IMPRESA:

Si allega inoltre in estratto autentico sotto la lettera "C" la delibera del Consiglio di Amministrazione della "società _____"

Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà del componente.

Il presente atto scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici ai sensi di legge sotto la mia direzione ed in parte a mano da me Notaio, viene da me letto al componente che da me interpellato lo conferma ed approva e lo sottoscrive essendo le ore _____

Occupi di fogli _____, pagine _____

In attesa di pubblicazione sul BURL