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***"

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, comma1, lettera c).

2. Il comune vigila sulla corretta applicazione della legge, 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, i conseguenti provvedimenti di autotutela.

Art. 2

(*Durata del vincolo di locazione a canone calmierato*)

1. Gli alloggi riservati alla locazione a canone calmierato sono vincolati a tale destinazione per un periodo non inferiore a 15 anni, in conformità a quanto previsto dall'articolo 3ter, comma 1bis, lettera b, della l.r. 21/2009 e successive modifiche.

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;
c) non essere titolari di un diritto di proprietà piena, 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 o dell'assegnazione 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 due anni e sia dimostrata nelle forme di legge.

3. Il requisito di cui al comma 1, lettera d), deve sussistere alla data della locazione o dell'assegnazione 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 o assegnato 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 o all’atto di assegnazione.

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 possono essere locati o assegnati direttamente dal proprietario, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, a soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 3 e, per la quota percentuale loro destinata, appartenenti ad una delle categorie di cui all'articolo 4.

2. Decorsi sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, 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 assegnati o locati ai sensi del comma 1, fornendo tutte le indicazioni in ordine ai requisiti che si devono possedere per accedere alla locazione o all'assegnazione 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 l'assegnazione o 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. Decorsi sei mesi dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 2, e ad ogni successivo semestre, ove non siano stati locati o assegnati tutti gli alloggi riservati, è nuovamente effettuata la procedura di cui al comma 2.

4. Il proprietario trasmette al comune il nominativo dei conduttori degli alloggi oggetto di riserva, allegando copia dei contratti di locazione e degli atti di assegnazione, debitamente registrati, nonché delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio agli stessi allegate ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 5.

5. La procedura di cui al presente articolo, ad eccezione della pubblicazione sui quotidiani, si applica anche a tutte le locazioni o assegnazioni successive alla prima.

6. Il comune verifica periodicamente 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 provvedendo, in ipotesi di sua violazione, all'adozione di tutti i conseguenti provvedimenti di autotutela.

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 per gli alloggi ubicati nel territorio di Roma Capitale e di euro 4/mq 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.

2. Ai fini del computo della superficie oggetto di locazione si osservano i seguenti criteri:

a) si sommano i seguenti elementi:

1) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
2) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
3) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
4) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
5) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
6) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare;

b) è detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70;

c) le superfici di cui alla lettera a), numeri 1), 2) e 4) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;

d) l'elemento di cui alla lettera a), numero 5) entra nel computo della superficie fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a), numero 1);

e) alla superficie di cui alla lettera a), numero 1) si applicano i seguenti coefficienti:

1) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
2) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
3) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

3. Il conduttore è, inoltre, tenuto a rimborsare al proprietario l'importo gravante sull'alloggio a titolo di imposta municipale sugli immobili ai sensi del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, o per l'equivalente onere fiscale, comunque denominato, a tale titolo dovuto.

4. Per gli alloggi locati da Regione, Enti locali, altri enti o soggetti pubblici, nonché A.T.E.R. il canone può essere ridotto di una quota fino al 30% in relazione alla situazione reddituale e familiare dell'inquilino.

5. Per gli ulteriori aspetti ed elementi attinenti al canone si fa riferimento all'accordo definito in sede locale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

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 esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 3. È riconosciuto al locatario od assegnatario 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 non può essere superiore alle quotazioni medie OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà scontate del 40%.

3. Per le vendite successive si applica l'articolo 20 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica).

4. Fatte salve le alienazioni di cui al comma 1, il proprietario può, anche prima della scadenza del termine di cui all'articolo 2 del presente regolamento, alienare in blocco 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 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.

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, munito di relativa nota di avvenuta trascrizione, deve essere trasmesso al comune contestualmente alla comunicazione di fine lavori. 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.

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.

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 R.L. 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 COOPERATIVA:

con sede legale in _____ Via _____, con iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero _____ (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "_____" ovvero cooperativa), 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 Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società, in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale, abilitato in forza di delibera consiliare del _____ il cui verbale 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 Permesso di Costruire n. _____, rilasciato dal 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 - così come introdotto dall'art.5 comma 1 della Legge Regione Lazio 13 agosto 2011 n.10 e s.m.i., 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 n.21/2009 l'intervento edilizio è subordinato a riservare una quota della superficie complessiva oggetto di trasformazione, 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 _____;

- 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";

- 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 _____ riportate (le unità immobiliari) in Catasto Fabbricati del competente Ufficio del Territorio alla partita _____ intestata alla ditta _____ foglio _____ particella _____ subalterni _____ *(dati catastali del complesso immobiliare oggetto di trasformazione)*;

Nel fabbricato "___" a destinazione residenziale composto da _____ corpi scala "___", "___" e "___" aventi accessi principali dai civici numeri rispettivamente ____, e ____ di detta Via _____ 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; il tutto confinante nell'insieme ai diversi piani con _____ salvo altri e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio ____, particella ____ con i sottoindicati subalterni, Via _____, scala "__", e precisamente:
   - appartamento int.n. ___ (_____) sito al piano __ della scala __, distinto con il subalterno __ della particella ____ del foglio ____;

b) numero ____ (_____) appartamenti del corpo scala "__" articolati nei diversi piani e variamente composti; il tutto confinante nell'insieme ai diversi piani con _____ salvo altri e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio ____, particella ____ con i sottoindicati subalterni, Via _____, scala "__", e precisamente:
   - appartamento int.n.__ (_____) sito al piano __ della scala __, distinto con il subalterno __ della particella ____ del foglio ____;

c) numero _____ (_____) boxes per auto siti nell'autorimessa comune sottostante il fabbricato con accesso dalla rampa garage al civico numero ___ di

detta Via _____, distinti rispettivamente con i numeri sottoindicati, e distribuiti come segue:

- box auto n.____ (_____) distinto con il subalterno ___ della particella ___ del foglio ____;

d) numero ____ (_____) posti per auto siti nell'autorimessa comune sottostante il fabbricato con accesso dalla rampa garage al civico numero ___ di detta Via _____, distinti rispettivamente con i numeri sottoindicati, e distribuiti come segue:

- posto auto n.____ (_____) distinto con il subalterno ___ della particella ____ del foglio ____;

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

- cantina n.____ (_____) distinta con il subalterno ___ della particella ____ del foglio ____;

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

- soffitta n.____ (_____) distinta con il subalterno ___ della particella ____ del foglio ____;

▪ Una percentuale non inferiore al cinquanta per cento degli alloggi sopra descritti, sarà data in locazione o sarà assegnata a soggetti i quali, fermo il possesso dei requisiti di cui all'articolo 3 del "regolamento", appartengano ad una delle seguenti categorie sociali:

- nuclei familiari composti da almeno cinque persone conviventi;
- nuclei familiari con presenza di anziani di oltre 65 anni di età;
- giovani coppie conviventi di età non superiore a 35 anni ciascuno;
- soggetti sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio di un'abitazione per cause diverse dalla morosità;
- nuclei familiari comprendenti soggetti affetti da disabilità permanente con una percentuale di invalidità non inferiore al 65%;

- soggetti che devono lasciare l'abitazione coniugale a seguito di sentenza di separazione giudiziale, di divorzio, di cessazione degli effetti del matrimonio;
- appartenenti al comparto di sicurezza, intendendosi come tali gli appartenenti alla Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, Polizia Penitenziaria, Corpo Forestale dello Stato
- appartenenti ai Corpi dei Vigili del Fuoco e della Polizia Municipale;
- appartenenti alle Forze Armate.
- studenti universitari fuori sede, stagisti, borsisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione o master.

▪ L'autorizzazione alla realizzazione dell'intervento edilizio è stata subordinata alla presentazione da parte del titolare del medesimo di un atto d'obbligo unilaterale, mediante il quale egli si impegni irrevocabilmente al pieno rispetto delle disposizioni della sopra citata normativa Regionale secondo lo schema-tipo del relativo Atto d'Obbligo preventivamente approvato dalla medesima Regione Lazio come allegato alla deliberazione della Giunta Regionale n. _____ del _____ pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. _____ del _____

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 sè, 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, 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 od alla assegnazione in uso e godimento 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 (se trattasi di società di capitali o persona fisica) o assegnati in uso e godimento (se trattasi di cooperative edilizie) a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 3) del "Regolamento" con la precisazione che almeno il 50% (cinquanta per cento) di essi sono destinati alla locazione a favore di soggetti rientranti nelle particolari categorie sociali indicate all'articolo 4) del "Regolamento" facendosi menzione che:
I) i requisiti soggettivi previsti dall'articolo 3) del citato "Regolamento", con riferimento alla data del contratto di locazione o di assegnazione in uso e godimento, sono i seguenti:

a) cittadinanza Italiana o equiparata ad essa (cittadinanza di Stato aderente all'Unione Europea od di altro Stato non aderente a tale Unione, sempre che in tale ultimo caso il cittadino straniero sia titolare di carta di soggiorno e regolarmente soggiornante in Italia ed iscritto nelle liste di collocamento o esercitante una regolare attività di lavoro sia subordinato che autonomo);

b) residenza anagrafica od attività lavorativa esclusiva o principale in uno dei Comuni compresi nel territorio della Regione Lazio;

c) non esser titolari di diritti di proprietà piena, usufrutto, uso od abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia, in un Comune della Provincia nel cui territorio è localizzato l'intervento, facendosi menzione che è da considerarsi adeguato l'alloggio conforme alla normativa nazionale e regionale vigente;

d) reddito annuo complessivo familiare compreso entro i limiti della terza fascia dell'edilizia agevolata vigenti alla data del perfezionamento di ciascun contratto di locazione o dell'assegnazione in uso e godimento.

Non sono invece richiesti i requisiti di cui alle precedenti lettere b) e d) - relativi rispettivamente alla residenza anagrafica ed al reddito - nel caso di locazione (o di assegnazione in uso e godimento) transitoria stipulata ai sensi dell'art. 5 della Legge n.431/1998 e successive modifiche a favore di:

- studenti universitari fuori sede;
- stagisti;
- borsisti;
- ricercatori partecipanti a corsi di formazione o master;
- ferma restando la prestazione delle necessarie garanzie fideiussorie di cui infra;
- alla precedente lettera b), per i Militari di carriera ed appartenenti alle altre Forze dell'Ordine e delle Forze Armate ed equiparate, in virtù della speciale legislazione al riguardo (artt.1 e 24 della Legge 18 agosto 1978 n.497);

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/ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO

5.1) I contratti di locazione saranno stipulati in conformità a quanto stabilito dall'art.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) Le assegnazioni in uso e godimento a Soci di Cooperative Edilizie saranno perfezionate con verbale di Consiglio di Amministrazione e sono equiparate ai fini della l.r. n. 21/2009 e s.m.i., di detta normativa Regionale, ai contratti di locazione.

5.3) Le parti possono convenire che nei contratti di locazione diversi da quelli di natura transitoria, sia inserita l'opzione concessa al conduttore di riscattare la proprietà.

5.4) 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.

5.5) 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.

5.6) - 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.

5.7) Scaduto il contratto di locazione, ove il conduttore o l’assegnatario non ne abbia acquisito la proprietà ai sensi del successivo art. 7, l’alloggio riservato essere locato alle stesse condizioni e con le stesse procedure previste dal “Regolamento” e dal presente atto d’obbligo.

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 per gli alloggi ubicati nel territorio di Roma Capitale e di Euro 4,00 a metroquadrato 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 e le spese di amministrazione specificate nell'allegato "G" al D.M. 30 dicembre 2002, quelle relative ai servizi condominiali ed alla manutenzione ordinaria, il deposito cauzionale, nonché l'importo gravante sull'alloggio locato a titolo di Imposta Municipale sugli Immobili ai sensi della Legge 22 dicembre 2011 n.214 di conversione con modificazioni del Decreto Legge 6 dicembre 2011 n.201 e successive modifiche ed integrazioni, o l'equivalente onere fiscale comunque denominato ad analogo titolo dovuto tempo per tempo.

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. 21/2009l'alloggio con le relative pertinenze potrà essere alienato esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 3. È riconosciuto al locatario od assegnatario 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 scontate del 40%.

7.3) Per le vendite successive si applica l'art. 20 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

7.4) Fatte salve le alienazioni di cui al precedente comma 1, il proprietario può, anche prima della scadenza del termini ivi fissato, alienare in blocco 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 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 al successivo articolo 10. 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.

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 / della Cooperativa*

IMPRESA:

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

COOPERATIVA

della Cooperativa comparente che chiede l'applicazione delle norme di favore previste per gli atti delle Società Cooperative in particolare quelle portate dal D.L. n.331/1993 convertito nella Legge 29 ottobre 1993 n.427, ivi compresa l'esenzione del bollo, ricorrendone tutti i presupposti di fatto e di diritto.

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

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

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 comparente che da me interpellato lo conferma ed approva e lo sottoscrive essendo le ore _____

Occupa di fogli _____, pagine _____.