



Città di Jesolo

**REGOLAMENTO
DI DISCIPLINA
DELL'EDILIZIA
CONVENZIONATA
E DELL'EDILIZIA
SOCIALE**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 28.05.2026

SOMMARIO

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI.	4
Art. 1. Oggetto e scopo del regolamento.	4
Art. 2. Aspetti definitivi.	4
Art. 3. Campo di applicazione.	5
Art. 4. Modalità attuative e iter.	5
Art. 5. Convenzioni E.R.P.	6
Art. 6. Cartellonistica.	7
TITOLO II. GESTIONE DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA E SOCIALE.	8
CAPO I PREMESSE	8
Art. 7. Oggetto.	8
CAPO II LE CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI.	9
Art. 8. Oggetto e principi generali.	9
Art. 9. Classe degli edifici.	9
Art. 10. Superficie minima degli alloggi.	9
Art. 11. Caratteristiche costruttive.	9
Art. 12. Sanzioni.	10
CAPO III LE CARATTERISTICHE DELL'ASSEGNETARIO.	11
Art. 13. Oggetto e principi generali.	11
Art. 14. Requisiti dei beneficiari.	11
CAPO IV L'INDIVIDUAZIONE DEL BENEFICIARIO.	13
Art. 15. Oggetto e principi generali.	13
Art. 16. Procedura di selezione.	13
Art. 17. Criteri di selezione dei beneficiari.	13
Art. 18. Aspetti procedurali e responsabilità.	14
CAPO V PREZZO DELL'IMMOBILE.	15
Sezione I. Introduzione.	15
Art. 19. Oggetto.	15
Art. 20. Obbligo di trasmissione.	15
Sezione II. Edilizia convenzionata.	15
Art. 21. Prezzo massimo di vendita degli alloggi convenzionati.	15
Art. 22. Prezzo massimo di vendita delle aree.	15
Art. 23. Canone massimo di locazione.	16
Sezione III. Edilizia sociale.	16
Art. 24. Canone massimo di locazione.	16
Art. 25. Prezzo massimo di vendita degli alloggi sociali.	16
CAPO VI INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE.	17
Art. 26. Oggetto e principi generali.	17
Art. 27. Procedura di selezione.	17
Art. 28. Requisiti del soggetto attuatore.	18
Art. 29. Criteri di selezione dei soggetti attuatori.	18
Art. 30. Rinuncia all'assegnazione.	18
Art. 31. Garanzie per la fase di selezione.	18
Art. 32. Garanzie per l'adempimento degli obblighi convenzionali.	19
Art. 33. Restituzione del bene.	20
CAPO VII IL REGIME VINCOLISTICO.	21

Art. 34.	Oggetto.....	21
Art. 35.	Vincolo di destinazione.	21
Art. 36.	Limiti alla circolazione degli immobili.	21
Art. 37.	Diritto di prelazione.	21
Art. 38.	Limiti alla circolazione di posti auto e pertinenze.	22
Art. 39.	Obbligo di residenza.	22
Art. 40.	Divieto di attività.	22

TITOLO III. IL REGIME TRANSITORIO PER LE CONVENZIONI ADOTTATE..... 23

CAPO I IMMOBILI IN EDILIZIA CONVENZIONATA..... 23

Art. 41.	Oggetto.....	23
Art. 42.	Disciplina applicabile.	23
Art. 43.	Procedura per la cessione o la locazione degli immobili.	23

CAPO II LA RIDUZIONE DEL VINCOLO DEL 40%..... 24

Art. 44.	Ambito di applicazione.....	24
Art. 45.	Procedura di riduzione del vincolo.	24
Art. 46.	Spese di riduzione del vincolo.....	24
Art. 47.	Fattispecie specifiche.	25
Art. 48.	Rateizzazione della spesa.....	25

TITOLO IV. DISPOSIZIONI FINALI..... 27

Art. 49.	Aspetti sanzionatori.	27
Art. 50.	Rinvio normativo.	27
Art. 51.	Entrata in vigore.	27

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 1. Oggetto e scopo del regolamento.

1. Il presente regolamento disciplina l'istituto giuridico dell'edilizia residenziale pubblica "E.R.P." nel territorio del comune di Jesolo, e in particolare nella declinazione della "edilizia convenzionata" e della "edilizia sociale" (denominata anche "social housing"), così come definiti all'articolo 2 del presente regolamento, nelle ipotesi di cui all'articolo 3.
2. Il presente regolamento è direttamente attuativo delle previsioni normative di cui all'articolo 39 della L.R. 11/2004, nonché degli strumenti urbanistici comunali, con particolare riferimento al P.A.T. e al P.I. in vigore, a ogni effetto di legge, compresi la valenza impositiva e gli aspetti sanzionatori.
3. Il presente regolamento ha come finalità principale il sostegno al diritto all'abitazione, con particolare riferimento alle esigenze del ceto medio della cittadinanza.
Le disposizioni del presente regolamento si interpretano e si applicano in base a tale finalità.
4. È fatto assoluto divieto di utilizzare l'unità abitativa per finalità diverse da quelle di cui al presente regolamento.

Art. 2. Aspetti definitivi.

1. Ai fini del presente regolamento si intende:
 - a. per "edilizia residenziale pubblica" (E.R.P.), quella branca del diritto che comprende tutti quegli interventi edilizi in cui un intervento pubblico mira a fornire alloggi per determinate categorie di cittadini a un costo ridotto rispetto al libero mercato privato;
 - b. per "edilizia residenziale convenzionata", quella branca dell'E.R.P., disciplinata in particolare dagli articoli 17 e 18 del DPR 380/2001, che si occupa di alloggi destinati a determinati soggetti, costruiti da soggetti privati con i quali la pubblica amministrazione abbia stipulato una convenzione.
L'elemento caratterizzante è la stipula di una convenzione, o un atto unilaterale d'obbligo, con il Comune, che conforma la proprietà privata;
 - c. per "edilizia sociale" oppure "social housing", quella branca dell'E.R.P., disciplinata in particolare dal DM 22 aprile 2008 del Ministero infrastrutture e dal DL 47/2014, che si occupa di alloggi realizzati o recuperati da soggetti pubblici o privati, da concedere
 - in locazione, oppure
 - in locazione con patto di futura vendita,per ridurre il disagio abitativo di cittadini che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato;
 - d. per "edilizia residenziale sovvenzionata", quella branca dell'E.R.P., disciplinata in particolare dalla L.R. 39/2017, che si occupa di alloggi destinati a soggetti in precarie condizioni economiche, costruiti dallo Stato o da organismi di diritto pubblico ad hoc, tra cui le ATER.

Art. 3. Campo di applicazione.

1. Il presente regolamento trova applicazione nelle ipotesi in cui si perfeziona l'istituto giuridico dell'E.R.P. a seguito di disposizioni normative e di previsioni urbanistiche comunali, con particolare riferimento alle seguenti fattispecie:
 - a. la quota minima del 20% da riservare all'edilizia residenziale pubblica per le zone C2.2 di espansione territoriale, in attuazione a quanto previsto dall'articolo 21 delle norme tecniche di attuazione del P.A.T. e in conformità a quanto disposto dall'articolo 39, comma 4, della L.R. 11/2004;
 - b. la quota di incremento dello "*jus aedificandi*" sino al massimo del 20% da riservare a edilizia residenziale pubblica e per alloggi sociali nelle zone B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", zone C1 "di completamento", zone C2.1 "per residenze turistiche";
 - c. l'edilizia residenziale sociale per le zone C2.3 che in attuazione alla perequazione urbanistica i soggetti attuatori corrispondono a titolo di contributo straordinario.
- Inoltre:
 - i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e per alloggi sociali;
 - è possibile cedere al Comune aree o immobili da destinare a E.R.P. in tutte le ipotesi di contributo straordinario.
2. Il Comune può applicare le regole del presente regolamento anche a fattispecie diverse da quelle di cui al comma 1, con riferimento ad aree o edifici comunque in disponibilità dell'Ente.
3. Il presente regolamento non disciplina l'istituto dell'edilizia sovvenzionata, così come disciplinato dalla L.R. 39/2017 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

Art. 4. Modalità attuative e iter.

1. Il Comune disciplina la realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica nelle ipotesi di cui all'articolo 3 in sede di strumentazione urbanistica attuativa, se non già disciplinato in sede di Piano degli Interventi "P.I.", anche con riferimento:
 - alla tipologia di E.R.P. da realizzare, fra quelle di cui all'articolo 2 del presente regolamento;
 - a ogni aspetto applicativo ritenuto opportuno.In tale sede il Comune prevede inoltre una o più delle seguenti ipotesi:
 - a. la cessione delle aree e/o degli edifici al Comune;
 - b. la cessione delle aree e/o degli edifici ai soggetti pubblici o privati individuati dal Comune;
 - c. di far realizzare direttamente al soggetto lottizzante l'edilizia abitativa.
2. Nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere a) e b), la cessione avviene senza oneri per il Comune.
3. Quanto disposto ai sensi del comma 1 deve essere recepito nella convenzione urbanistica che deve essere sottoscritta.

La convenzione dovrà prevedere delle adeguate forme di garanzia, costituite da fidejussione.

In tali casi:

 - nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere a) e b), il valore garantito è quantificato applicando le regole di determinazione del prezzo massimo di vendita delle aree, così come stabilite dal presente regolamento;

- nella ipotesi di cui al comma 1 lettera c) il valore garantito è quantificato applicando le regole di determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi, così come stabilite dal presente regolamento.
4. Nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere a) e b), ovvero di cessione di immobili, devono essere puntualmente individuati gli immobili oggetto di cessione e stabilito il termine entro cui deve avvenire tale cessione. In ogni caso, tale cessione è antecedente al rilascio del titolo edilizio degli immobili oggetto di PUA. In caso di mancato rispetto dei termini stabiliti in convenzione, l'area verrà acquisita gratuitamente al patrimonio comunale. Il Comune potrà inoltre avvalersi della garanzia fideiussoria presentata.
5. Nella ipotesi di cui al comma 1 lettera c), ovvero di realizzazione da parte del lottizzante, quest'ultimo deve:
- a. presentare richiesta del titolo edilizio entro tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
 - b. sottoscrivere, prima del rilascio del permesso di costruire, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo relativi all'edilizia convenzionata – ex articolo 18 del D.P.R. 380/2001 – o all'edilizia sociale, c.d. “convenzioni E.R.P.”, redatte sulla base delle indicazioni di cui al successivo articolo 5;
 - c. completare l'edificio E.R.P. con agibilità entro cinque anni dal rilascio del titolo edilizio.
- In caso di mancato rispetto dei sopracitati termini l'area, comprensiva di quanto eventualmente realizzato, verrà acquisita gratuitamente al patrimonio comunale. Il Comune potrà inoltre avvalersi della garanzia fideiussoria presentata.

Art. 5. Convenzioni E.R.P.

1. La convenzione, o l'atto unilaterale d'obbligo, di cui all'articolo 4, comma 5 lettera b), del presente regolamento, c.d. “convenzione E.R.P.”, dovrà essere redatta sulla base delle disposizioni e della convenzione tipo di cui alla legge regionale 42/1999, sia in caso di edilizia convenzionata che di edilizia sociale.
2. In particolare nell'atto di cui al comma 1 dovrà essere espressamente previsto:
 - la presentazione di idonea garanzia fideiussoria degli obblighi convenzionali;
 - la puntuale indicazione delle sanzioni a carico del concessionario inadempiente.
3. In caso di edilizia convenzionata, nella convenzione dovrà essere inoltre previsto:
 - a. se gli alloggi sono destinati alla vendita e/o alla locazione, stabilendone il riparto, oppure
 - b. se tale destinazione può essere liberamente stabilita dal lottizzante, e inoltre
 - c. se tale destinazione può essere modificata nel periodo di vigenza della convenzione, stabilendone presupposti e procedura.
4. In caso di edilizia sociale, nella convenzione dovrà essere inoltre previsto:
 - a. se gli alloggi sono destinati alla locazione e/o alla locazione con patto di futura vendita, oppure
 - b. se tale destinazione può essere liberamente stabilita dal lottizzante, e inoltre
 - c. se tale destinazione può essere modificata nel periodo di vigenza della convenzione, stabilendone presupposti e procedura.

In caso di locazione con patto di futura vendita la durata minima della locazione è fissata in otto anni.
5. In caso di successivi ampliamenti dell'immobile, questi sono soggetti al regime ERP di cui al presente regolamento.

Art. 6. Cartellonistica.

1. Durante i lavori di realizzazione degli alloggi, la ditta dovrà esporre un cartello informativo di cantiere, delle dimensioni e con visibilità pari a quello principale, in cui dovrà essere data adeguata evidenza della realizzazione di alloggi E.R.P., comprensiva del prezzo di acquisto o locazione dell'immobile.
2. Le violazioni delle disposizioni del comma 1 sono equiparate a quelle previste per le violazioni delle norme sul cartello di cantiere.

TITOLO II. GESTIONE DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA E SOCIALE.

CAPO I PREMESSE.

Art. 7. Oggetto.

1. Il presente titolo disciplina l'istituto dell'edilizia convenzionata e dell'edilizia sociale, così come definite dal presente regolamento, nelle ipotesi ivi previste.
2. In particolare sono disciplinati:
 - a. le caratteristiche tipologiche dell'alloggio che deve essere realizzato;
 - b. le caratteristiche soggettive dell'utilizzatore – acquirente o locatario – dell'immobile;
 - c. le modalità di individuazione dell'utilizzatore – acquirente o locatario – dell'immobile;
 - d. il prezzo dell'immobile;
 - e. le modalità di individuazione di un eventuale soggetto attuatore degli alloggi nel caso in cui il Comune abbia la disponibilità dell'immobile;
 - f. il regime vincolistico degli immobili.
3. È fatto salvo un regime transitorio per le convenzioni adottate alla data di entrata in vigore del presente regolamento, per la cui disciplina si rinvia al titolo III.

CAPO II LE CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI.

Art. 8. Oggetto e principi generali.

1. Nel presente capo sono stabilite le caratteristiche che devono avere gli alloggi oggetto del presente regolamento, nel rispetto delle disposizioni del piano regolatore comunale, del piano urbanistico attuativo, delle relative convenzioni e del regolamento edilizio comunale.
2. In ogni caso gli alloggi devono possedere le caratteristiche connesse alle finalità del presente regolamento, così come individuate all'articolo 1, comma 3, ovvero le esigenze abitative del ceto medio.
Non sono pertanto consentiti alloggi destinati a esigenze di tipo ricettivo o a esigenze abitative riconducibili a un ceto diverso da quello medio.

Art. 9. Classe degli edifici.

1. Gli alloggi devono essere ricompresi tra le classi che vanno dalla I alla VIII, così come definite dal D.M. LL.PP. n. 801 del 10.5.1977.

Art. 10. Superficie minima degli alloggi.

1. Gli alloggi dovranno avere una “superficie utile” (S.U.) superiore:
 - a. a 60 mq per gli alloggi con 1 camera da letto;
 - b. a 75 mq per gli alloggi con 2 camere da letto;
 - c. a 85 mq per gli alloggi con 3 o più camere da letto.
2. Per “superficie utile” di cui al comma 1 si intende quella misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 42/1999, del D.M. Sanità 5.7.1975 e a quanto previsto dal regolamento edilizio comunale.
3. Ai fini del presente regolamento si intende per “superficie complessiva” (S.C.) quella che si ottiene sommando la “superficie utile” con il 60 % della “superficie accessoria e di servizio” (S.A.).
La superficie accessoria e di servizio è misurata applicando le regole di cui al comma 2.
4. Vengono considerate superfici a parcheggio: il garage, il box-auto, l'autorimessa, il posto auto esterno coperto, il posto auto scoperto.
5. Alla domanda di permesso di costruire è allegata, fra l'altro, una scheda tecnica contenente dati metrici dell'intervento da realizzare per quanto riguarda:
 - a. la superficie complessiva degli alloggi progettati;
 - b. la superficie accessoria degli alloggi;
 - c. le superfici destinate ad autorimessa o posti macchina coperti, comprensive degli spazi di manovra.

Art. 11. Caratteristiche costruttive.

1. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - a. nel caso di realizzazione di più alloggi è necessario prevedere:

- una diversificazione delle dimensioni delle varie unità abitative;
 - la realizzazione di almeno una unità abitativa per edificio completamente accessibile, ai sensi della D.G.R. Veneto 1428/2011;
- b.** è vietata la realizzazione di piscine pertinenziali;
- c.** gli alloggi dovranno prevedere almeno due posti auto, di cui uno coperto.

2. Dovrà essere rispettata la normativa in materia di C.A.M. “Criteri ambientali minimi” in materia edilizia.

Art. 12. Sanzioni.

- 1.** Il mancato rispetto delle disposizioni del presente capo comporta:
- il diniego dell’istanza edilizia o dell’agibilità;
 - l’applicazione delle sanzioni amministrative previste dal presente regolamento;
 - l’integrazione della fattispecie dell’abuso edilizio, con tutte le conseguenze sanzionatorie – comprese quelle di natura penale e acquisizione gratuita al patrimonio comunale – previste dall’ordinamento;
 - il pagamento, a titolo sanzionatorio, di un importo corrispondente al contributo di costruzione non corrisposto per l’intervento.

CAPO III LE CARATTERISTICHE DELL'ASSEGNATARIO.

Art. 13. Oggetto e principi generali.

1. Nel presente capo sono stabilite le caratteristiche soggettive che devono avere gli assegnatari – a titolo di proprietà o di locazione – degli alloggi oggetto del presente regolamento.
2. In ogni caso i cittadini devono possedere le caratteristiche connesse alle finalità del presente regolamento, così come individuate all'articolo 1, comma 3.
Ai fini del presente regolamento l'assegnatario è definito anche come “beneficiario”.

Art. 14. Requisiti dei beneficiari.

1. Possono essere assegnatari, a titolo di proprietà o di locazione, degli alloggi oggetto del presente regolamento i cittadini in possesso dei seguenti requisiti:
 - a. cittadinanza italiana.
Si considerano equiparati:
 - i cittadini di Stati appartenenti all'U.E. regolarmente soggiornanti in Italia, e loro familiari;
 - i titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo;
 - gli stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale.
 - b. Assenza di situazioni di morosità nei confronti del Comune.
 - c. Assenza di situazioni di occupazione abusiva o senza titolo di immobili di proprietà pubblica.
 - d. Non essere stati condannati per il reato di “Invasione di terreni o edifici” di cui all'articolo 633 del codice penale, nei precedenti dieci anni.
 - e. Disporre di un reddito documentabile. In caso di reddito da lavoro, esso deve essere percepito in conformità alle norme che disciplinano il lavoro dipendente od autonomo.
 - f. Non essere titolari di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione su immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare ubicati nel territorio nazionale.
Non si considerano la proprietà o altri diritti reali di godimento relativi alla casa coniugale in cui risiedono i figli, se questa è stata assegnata al coniuge in sede di separazione o divorzio o comunque non è in disponibilità del soggetto richiedente, fermo restando quanto stabilito dalla legge 76/2016 “Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze”.

Per nucleo familiare si intende la famiglia che occuperà l'alloggio, così come definita dall'articolo 26 della L.R. 39/2017.
 - g. Avere un I.S.E.E. oppure un “reddito annuo lordo” compreso fra l'importo minimo e l'importo massimo stabilito dalla giunta comunale, che, nel rispetto delle finalità del presente regolamento, potrà utilizzare – a titolo esemplificativo – i seguenti parametri:
 - i limiti di I.S.E.E. o reddituali previsti dalle disposizioni normative per situazioni analoghe, quali l'accesso agli alloggi di edilizia sovvenzionata gestiti dall'ATER;
 - gli scaglioni di reddito previsti dalla normativa dell'IRPEF.

Ai fini di questo requisito si considera l'I.S.E.E. o il reddito del nucleo familiare, così come definito dall'articolo 26 della L.R. 39/2017

2. In deroga ai requisiti di cui al comma 1, e unicamente con riferimento agli alloggi di edilizia sociale, possono essere assegnatarie le donne ospiti dei centri antiviolenza e delle case-rifugio di cui all'articolo 5-bis del decreto legge 14 agosto 2013, n. 93.
3. I requisiti di cui al comma 1, nonché, limitatamente a quelli di cui alle lettere b), c), d), f), anche in capo agli altri componenti il nucleo familiare, devono essere posseduti alla data di scadenza della procedura selettiva di cui al titolo IV, nonché alla data della firma del contratto di acquisto o di locazione, salvo quanto previsto al comma 4.
4. Il requisito di cui alla lettera f) del comma 1, legato al possesso di immobili, deve sussistere alla data della firma del contratto di acquisto o di locazione, oppure entro il termine massimo di 6 mesi da tale data.
Al fine di garantire il rispetto di tali disposizioni:
 - in sede di istanza di partecipazione alla procedura, dovrà essere assunto l'impegno a perfezionare il requisito, nonché l'impegno a presentare adeguate forme di garanzia a favore del Comune;
 - in sede di sottoscrizione del contratto di acquisto o di locazione, se non già sussistente, dovrà essere formalizzato l'impegno al perfezionamento del requisito, e presentata idonea garanzia al Comune, di norma sotto forma di fideiussione.

CAPO IV L'INDIVIDUAZIONE DEL BENEFICIARIO.

Art. 15. Oggetto e principi generali.

1. Il presente capo stabilisce le regole per l'individuazione del beneficiario dell'immobile, a titolo di proprietà, di locazione o di locazione con patto di futura vendita.
2. I soggetti beneficiari sono individuati dal Comune mediante procedura a evidenza pubblica, nel rispetto dei criteri normativi vigenti, e osservando i principi di trasparenza, pubblicità, non discriminazione, partecipazione e parità di trattamento.

Art. 16. Procedura di selezione.

1. È delineata la seguente procedura di selezione:
 - a. il Comune dà avvio alla procedura con delibera di giunta, assunta d'ufficio oppure su istanza della ditta proprietaria dell'immobile;
 - b. in tale delibera il Comune stabilisce i criteri di selezione – fra tutti o alcuni di quelli di cui al successivo articolo 17 del presente regolamento – e ne assegna il peso;
 - c. il dirigente:
 - approva il bando di selezione e ne cura la pubblicazione nel sito istituzionale per un congruo periodo di tempo, di norma superiore a 30 giorni; può stabilire ulteriori forme di pubblicità. Il bando contiene tutte le indicazioni in ordine ai requisiti che si devono possedere per accedere al beneficio, e agli aspetti utili alla individuazione delle caratteristiche dell'immobile;
 - gestisce la procedura selettiva;
 - individua i soggetti beneficiari e li comunica alla ditta proprietaria.
2. Di norma la selezione e la relativa graduatoria sono riferite a uno specifico immobile, puntualmente identificato.

La giunta, con delibera motivata, potrà stabilire di fare una graduatoria riferita a una generalità di immobili, anche futuri, con una durata temporale predefinita.
3. In ogni caso il Comune potrà formare degli elenchi dei soggetti potenzialmente interessati all'acquisito o alla locazione di un immobile convenzionato.

Art. 17. Criteri di selezione dei beneficiari.

1. Possono partecipare alla selezione i cittadini in possesso dei requisiti di cui all'articolo 14 del presente regolamento.
2. In caso di un numero di domande superiore agli immobili disponibili, la selezione avverrà sulla base dei seguenti criteri:
 - a. situazione economica rappresentata dal “reddito annuo lordo” o dall'I.S.E.E.;
 - b. età anagrafica, valorizzando le fasce più giovani;
 - c. presenza di minori nel nucleo familiare;

- d. disabilità e presenza di diversamente abili;
 - e. svolgimento di una attività lavorativa, anche di tipo stagionale, nel comune di Jesolo;
 - f. residenza nel comune di Jesolo.
3. La giunta potrà motivatamente prevedere ulteriori criteri rispetto a quelli di cui al comma 2, assegnandone un peso che non potrà superare il 20 % del punteggio complessivo.

Art. 18. Aspetti procedurali e responsabilità.

1. Il Comune è responsabile della sola individuazione dei soggetti beneficiari, rimanendo estraneo a tutti i rapporti, compresi quelli di natura economica, che andranno a instaurarsi fra la ditta proprietaria e l'acquirente.
2. Nel caso in cui il rapporto contrattuale non dovesse perfezionarsi entro un congruo periodo di tempo, di norma stabilito in giorni 120, il Comune, valutate le motivazioni di entrambe le parti, assume le conseguenti decisioni, compreso la decadenza del beneficiario e lo scorrimento della graduatoria, oppure lo svolgimento di un'ulteriore selezione.
3. I beneficiari sono obbligati al rispetto integrale di tutte le clausole contenute nelle varie convenzioni stipulate tra il Comune e la ditta proprietaria.

CAPO V PREZZO DELL'IMMOBILE.

Sezione I. Introduzione.

Art. 19. Oggetto.

1. Il presente capo disciplina le modalità di determinazione del prezzo degli immobili, sia con riferimento alla vendita che al canone di locazione, nel rispetto delle disposizioni di legge.

Art. 20. Obbligo di trasmissione.

1. La ditta proprietaria dovrà trasmettere al Comune copia del contratto di locazione o di vendita stipulato di cui al presente titolo, entro 90 giorni dalla stipula.
Il mancato deposito entro i termini previsti comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 49 del presente regolamento.

Sezione II. Edilizia convenzionata.

Art. 21. Prezzo massimo di vendita degli alloggi convenzionati.

1. Il prezzo massimo di vendita degli alloggi è determinato in applicazione ai coefficienti di cui alle tabelle 1, 2, 3, allegato C), della L.R. 42/1999.
2. A fini di cui al comma 1:
 - a. il costo teorico base di costruzione è quello calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 1 e 5 della legge sopracitata;
 - b. la tabella 1:
 - con riferimento alle colonne 1, 2, 3 e 5: viene integralmente applicata;
 - con riferimento alla colonna 4 "caratteristiche costruttive", considerata l'evoluzione normativa nel frattempo intercorsa, trovano applicazione solo i seguenti due coefficienti, nella misura indicata:
 - il coefficiente 1,05 – in ordine al risparmio energetico – si applica quando l'alloggio è realizzato con soglie di risparmio energetico a partire dalla classe energetica A4;
 - il coefficiente 1,05 – in ordine ai pannelli solari – si applica quando l'alloggio utilizza fonti rinnovabili, in aggiunta ai minimi previsti dalla legge o dal regolamento edilizio, superiori a 3 kw per unità abitativa;
 - c. la tabella 2 viene integralmente applicata;
 - d. la tabella 3 viene applicata con le seguenti indicazioni:
 - per le spese generali, l'addendo applicato è pari al 0,5%;
 - per l'utile di costruzione, l'addendo applicato è pari al 0,5%;
 - per le spese promozionali, l'addendo applicato è pari al 1%, considerato che il Comune si fa carico dell'individuazione del soggetto beneficiario.

Art. 22. Prezzo massimo di vendita delle aree.

1. Il prezzo massimo di vendita delle aree corrisponde al valore dell'area, a cui andrà aggiunto il costo relativo alle opere di urbanizzazione, così come definito dalla convenzione urbanistica e dal computo metrico

estimativo di progetto, salvo congruaggio approvato in sede di collaudo, oltre ai costi relativi alle spese di progettazione del piano, della direzione lavori, degli oneri finanziari e costi analoghi, quantificati nella percentuale del 5% dei costi di urbanizzazione stessi.

2. Il valore dell'area di cui al comma 1 è determinato in applicazione ai coefficienti di cui alle tabelle 1 e 2, allegato C), della L.R. 42/1999.

A tal fine:

- a. il costo teorico base di costruzione è quello calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 1 e 5 della legge sopracitata;
- b. il costo teorico base di costruzione incrementato della sommatoria delle percentuali di cui alle tabelle 1 e 2, viene moltiplicato per la superficie lorda, generata dalla volumetria da piano considerando un'altezza media di 2,85 mt.;
- c. i coefficienti della tab.1 applicati sono i seguenti:
 - coefficiente per tipologia edilizia;
 - coefficiente per situazione geografica;
 - coefficiente per ampiezza del Comune per abitanti residenti.

Art. 23. Canone massimo di locazione.

2. Il canone di locazione annuo degli alloggi convenzionati non può essere superiore al 3% del prezzo di vendita.

Tale canone potrà essere rivisto ai sensi degli articolo 5 e 6 dell'allegato A alla L.R. 42/1999.

Sezione III. Edilizia sociale.

Art. 24. Canone massimo di locazione.

1. Il canone di locazione annuo degli alloggi sociali non può essere superiore a quello previsto dagli accordi territoriali previsti dalla L. n. 431/1998, in coerenza con quanto stabilito all'articolo 2 del D.M. 22.4.2008

Art. 25. Prezzo massimo di vendita degli alloggi sociali.

1. In caso di locazione con patto di futura vendita, il prezzo massimo di cessione degli alloggi sociali è determinato con le medesime regole previste per gli alloggi convenzionati di cui all'articolo 21 del presente regolamento.

CAPO VI INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE.

Art. 26. Oggetto e principi generali.

1. Il presente capo disciplina le modalità con cui il Comune può selezionare un soggetto a cui cedere un bene immobile comunale per la realizzazione:
 - di alloggi con destinazione edilizia convenzionata, per sé stesso o per altri beneficiari, oppure
 - di alloggi con destinazione edilizia sociale, per altri beneficiari.Tali soggetti, ai fini del presente regolamento, sono denominati “soggetti attuatori”.
2. Il soggetto attuatore potrà pertanto essere:
 - a. una persona fisica che costruisce per sé stessa, nel solo caso di alloggi con destinazione edilizia convenzionata;
 - b. una persona giuridica, come a titolo esemplificativo: soggetti pubblici operanti nel settore dell’edilizia residenziale; soggetti privati quali imprese di costruzione, cooperative di abitazione e promotori immobiliari; soggetti del terzo settore quali fondazioni, associazioni, cooperative sociali e banche etiche; soggetti finanziari e istituzionali, quali società di gestione del risparmio, istituti di credito.
3. I soggetti attuatori sono individuati dal Comune mediante procedura a evidenza pubblica, osservando i principi del risultato, della fiducia e di accesso al mercato, di cui agli articoli 1, 2 e 3 del d.lgs. 36/2023, e nel rispetto dei principi di concorrenza, imparzialità, non discriminazione, pubblicità, trasparenza e proporzionalità.

Art. 27. Procedura di selezione.

1. È delineata la seguente procedura di selezione:
 - a. il Comune dà avvio alla procedura con delibera di giunta;
 - b. in tale delibera il Comune stabilisce:
 - la tipologia del soggetto attuatore fra quelle illustrate all’articolo 26, comma 2, del presente regolamento;
 - i criteri di selezione – fra tutti o alcuni quelli di cui all’articolo 29 del presente regolamento – e ne assegna il peso;
 - se l’alloggio sarà oggetto di vendita, di locazione o di locazione con patto di futura vendita al soggetto beneficiario;
 - la tipologia edilizia, l’organizzazione spaziale dell’intervento e le caratteristiche qualitative dell’alloggio;
 - le tempistiche di realizzazione degli alloggi;
 - eventuali indicazioni sulle caratteristiche dei soggetti beneficiari;
 - c. il dirigente:
 - approva il bando di selezione e ne cura la pubblicazione nel sito istituzionale per un congruo periodo di tempo di norma superiore a 30 giorni; può stabilire ulteriori forme di pubblicità. Il bando contiene tutte le indicazioni in ordine ai requisiti di partecipazione e di selezione;
 - gestisce la procedura selettiva;
 - individua il soggetto attuatore.
2. La selezione è riferita a uno specifico immobile, puntualmente identificato.

Art. 28. Requisiti del soggetto attuatore.

1. Il soggetto attuatore non deve incorrere nelle cause di esclusione previste dagli articoli 94 e 95 del d.lgs. 36/2023.
2. I soggetti privati che costruiscono per se stessi un alloggio convenzionato devono essere in possesso dei medesimi requisiti previsti per i soggetti beneficiari, così come declinati all'articolo 14 del presente regolamento.

Art. 29. Criteri di selezione dei soggetti attuatori.

1. In caso di un numero di domande superiore agli immobili disponibili, la selezione avverrà sulla base dei criteri illustrati nei commi che seguono.
2. In caso di persona fisica trovano applicazione i medesimi criteri previsti per i soggetti beneficiari, così come declinati all'articolo 17 del presente regolamento.
3. In caso di persona giuridica i possibili criteri sono i seguenti:
 - a. la pregressa esperienza in materia di edilizia residenziale pubblica;
 - b. la solidità economica;
 - c. il numero di soci aderenti e/o di dipendenti;
 - d. le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, con particolare riferimento al risparmio energetico, all'innovazione tecnologica e alla accessibilità;
 - e. il prezzo di cessione o di locazione degli alloggi a favore del beneficiario;
 - f. l'introito a favore del Comune.
4. La giunta potrà motivatamente prevedere ulteriori criteri rispetto a quelli di cui al comma 3, assegnandone un peso che non potrà superare il 20 % del punteggio complessivo.

Art. 30. Rinuncia all'assegnazione.

1. Il soggetto attuatore ha la facoltà di rinunciare all'assegnazione per l'attuazione dell'intervento, previa corresponsione delle spese amministrative sostenute da parte del Comune, quantificate nell'ordine del 2% del valore del bene immobile da cedere.
2. In caso di cooperative, o enti analoghi, qualora i soci rinuncino all'assegnazione dell'alloggio, la cooperativa assegnataria dovrà sostituirli con altri soci di pari diritto oppure con soggetti che il Comune indicherà a seguito di apposita selezione e conseguente graduatoria.

Art. 31. Garanzie per la fase di selezione.

1. La domanda di partecipazione alla procedura di selezione deve essere corredata, a pena di esclusione, da una garanzia provvisoria.
2. L'importo della garanzia provvisoria è fissato nella misura del 10% del valore dell'immobile comunale.
3. La garanzia deve avere validità di almeno 180 giorni, o altro termine adeguato alla durata presumibile della procedura, dalla data di presentazione dell'offerta.

Il bando può prevedere un termine superiore o l'impegno del garante a rinnovarla su richiesta del Comune, qualora l'assegnazione non sia ancora intervenuta.

4. La garanzia provvisoria può essere costituita, a scelta del partecipante, sotto forma di:
 - cauzione: versata mediante bonifico bancario su un conto corrente di tesoreria intestato al Comune, a titolo di pegno;
 - fideiussione bancaria o assicurativa: rilasciata da istituti bancari, imprese di assicurazione o intermediari finanziari iscritti nei rispettivi albi e autorizzati al rilascio di garanzie.
5. La fideiussione deve essere incondizionata e irrevocabile, con l'obbligo del garante di pagare a prima richiesta dell'Amministrazione, rinunciando all'eccezione di preventiva escussione del debitore principale.
6. Il Comune procederà all'escussione della garanzia provvisoria nel caso in cui il partecipante:
 - ritiri la propria offerta dopo la scadenza del termine di presentazione delle stesse e prima della stipula della convenzione (o istituto analogo);
 - risulti aggiudicatario, o selezionato, e:
 - non provveda alla costituzione della garanzia definitiva, se prevista;
 - non adempia alle altre richieste di regolarizzazione documentale o non fornisca la documentazione necessaria ai fini della stipula della convenzione nei termini prescritti;
 - non sottoscriva la convenzione nel termine stabilito dal Comune per causa a lui imputabile;
 - venga accertata la mancanza o la non veridicità delle dichiarazioni fornite in sede di partecipazione, che avrebbero comportato l'esclusione dalla procedura.

Art. 32. Garanzie per l'adempimento degli obblighi convenzionali.

1. Ai fini della sottoscrizione della convenzione per la realizzazione degli interventi di cui al presente regolamento, il soggetto attuatore è obbligato a prestare adeguate garanzie finanziarie a favore del Comune. Tali garanzie sono finalizzate a tutelare l'interesse pubblico in caso di inosservanza, inesatto adempimento o ritardo nell'esecuzione delle obbligazioni assunte con la convenzione, incluse quelle relative alla corretta e puntuale realizzazione delle opere, al rispetto dei vincoli di destinazione e prezzo massimo di cessione/canone di locazione.
2. La garanzia è pari al 20% del valore complessivo delle opere oggetto della convenzione. Tale valore è dichiarato dalla ditta in fase di partecipazione alla procedura di selezione, ed è oggetto di verifica da parte del Comune.
Deve essere prestata nella forma della fideiussione, esclusivamente da uno dei seguenti soggetti, a scelta del soggetto attuatore, in conformità alla normativa vigente:
 - a. istituti di credito autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria in Italia, ai sensi del d.lgs. 385/1993;
 - b. imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni (ramo 15) nel territorio della Repubblica Italiana, ai sensi del d.lgs. 209/2005;
 - c. intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del d.lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.
3. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.
4. In caso di accertata violazione da parte del soggetto attuatore delle obbligazioni convenzionali, non sanata entro un adeguato termine perentorio assegnato, il Comune ha la facoltà di escutere la garanzia per l'importo corrispondente al danno subito, ai costi sostenuti per l'esecuzione in danno.

5. La garanzia deve avere una durata che copra l'intero periodo di esecuzione delle opere e la successiva fase di accertamento della corretta ottemperanza degli obblighi.

Art. 33. Restituzione del bene.

1. Il mancato rispetto delle tempistiche di realizzazione degli alloggi stabilito nella convenzione comporta, previa diffida, l'obbligo di restituzione del bene immobile al Comune a titolo sanzionatorio, pertanto senza oneri a carico del Comune.

CAPO VII IL REGIME VINCOLISTICO.

Art. 34. Oggetto.

1. Il presente capo disciplina il regime vincolistico a cui sono soggetti gli immobili oggetto del presente regolamento, nel rispetto e in applicazione della vigente normativa.

Art. 35. Vincolo di destinazione.

1. La durata della convenzione ex articolo 18 del D.P.R. 380/2001 è fissata in anni trenta.
2. Per gli alloggi di edilizia sociale concessi in locazione o in locazione con patto di futura vendita la durata del vincolo di destinazione d'uso è fissata in anni trenta.
3. In caso di locazione con patto di futura vendita la durata minima della locazione è fissata in anni otto. Successivamente all'acquisto permane il vincolo di destinazione, fino alla scadenza del termine trentennale.
4. Il termine di cui al comma 2 decorre, a prescindere dal contratto di locazione, dalla data di presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Art. 36. Limiti alla circolazione degli immobili.

1. L'alloggio acquistato non potrà essere venduto prima che siano trascorsi almeno 7 anni dall'atto di acquisto.
2. In deroga a quanto indicato al comma 1, l'alloggio potrà essere venduto prima di tale termine solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, debitamente documentati, quali:
 - a. trasferimento della sede di lavoro in un comune distante più di 100 Km dal comune di Jesolo;
 - b. trasferimento della residenza in un comune distante più di 100 Km dal comune di Jesolo;
 - c. decesso dell'acquirente, in assenza di comproprietari, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione;
 - d. a seguito di scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - e. esigenze di tipo assistenziale, o di salute.
3. In tali casi il cittadino dovrà formulare istanza di autorizzazione al Comune motivando la sussistenza delle fattispecie di cui al comma precedente.
4. L'alloggio può essere ceduto in donazione o alienato, senza la preventiva autorizzazione del Comune, a chi fa parte dello stesso nucleo familiare.
5. I medesimi limiti alla circolazione si applicano alle aree.

Art. 37. Diritto di prelazione.

1. In caso di vendita degli immobili, il Comune può esercitare il diritto di prelazione in caso di motivate emergenze abitative.

Decorso 60 giorni dal ricevimento dell'istanza senza che ci sia una espressione di volontà da parte della giunta, il silenzio si configura come una rinuncia al diritto di prelazione.

Art. 38. Limiti alla circolazione di posti auto e pertinenze.

1. I posti auto e le pertinenze delle unità abitative non possono essere ceduti separatamente dall'alloggio a cui sono riferiti.
Tale obbligo vige anche per le cessioni successive alla prima assegnazione.
2. I posti auto eccedenti al numero minimo normativamente previsto per ciascun alloggio possono essere destinati unicamente agli alloggi del medesimo intervento edilizio; mai e in nessun caso possono essere oggetto di trasferimento al di fuori dell'ambito di tale intervento.

Art. 39. Obbligo di residenza.

1. I beneficiari, unitamente a tutto il nucleo familiare, hanno l'obbligo di residenza negli alloggi.
Si intende per residenza il luogo in cui una persona ha la sua dimora abituale, dove vive in modo stabile e continuativo, e con l'intenzione di abitarvi stabilmente.
2. La dichiarazione di residenza dovrà essere presentata entro 6 mesi decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità o dalla data di stipula dell'atto di compravendita.
3. L'obbligo di residenza dovrà essere obbligatoriamente riportato nell'atto di compravendita o di locazione; copia conforme dell'atto dovrà essere tempestivamente trasmessa al Comune, per le verifiche sulla residenza.

Art. 40. Divieto di attività.

1. È fatto divieto di utilizzare l'unità abitativa per finalità diverse da quelle di cui al presente regolamento.
2. In particolare è fatto divieto assoluto di utilizzo per svolgere attività di bed & breakfast e locazione turistica ex L.R. 11/2013.
3. Tale utilizzo vietato configura un cambio di destinazione urbanistica e pertanto costituisce un abuso edilizio, che sarà sanzionato ai sensi di legge.

TITOLO III. IL REGIME TRANSITORIO PER LE CONVENZIONI ADOTTATE.

CAPO I IMMOBILI IN EDILIZIA CONVENZIONATA.

Art. 41. Oggetto.

1. Nel presente titolo vengono disciplinate:
 - a. nel presente capo I, le regole che devono essere applicate per le convenzioni urbanistiche già adottate alla data di entrata in vigore del presente regolamento.
La fattispecie che ricorre è quella della edilizia convenzionata con realizzazione degli alloggi da parte del lottizzante;
 - b. nel successivo capo II, le regole relative alla riduzione del vincolo del 40% fino al raggiungimento della quota minima del 20% per ciascun piano.

Art. 42. Disciplina applicabile.

1. Con riferimento alle convenzioni urbanistiche già adottate alla data di entrata in vigore del presente regolamento:
 - a. trovano applicazione le regole di individuazione del beneficiario stabilite nel presente regolamento;
 - b. non trovano applicazione le regole in ordine alle caratteristiche tipologiche degli alloggi, nonché quelle relative alla determinazione del prezzo massimo di vendita e del canone di locazione.
Con riferimento a tali aspetti continuerà quindi a trovare applicazione il precedente regolamento comunale in materia.
2. Nel caso in cui siano rispettate le seguenti due condizioni alla data di entrata in vigore del presente regolamento:
 - a. convenzione urbanistica già approvata
 - b. inizio lavori delle opere di urbanizzazione come risultante da dichiarazione inizio lavori, in deroga a quanto previsto al comma 1, la previsione di cui alla lettera a) – riferita alla individuazione del beneficiario – trova applicazione dopo un anno dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 43. Procedura per la cessione o la locazione degli immobili.

1. Il lottizzante proprietario degli immobili – fabbricati o unità minime anche parzialmente costruite, oppure aree – che intende vendere o locare il proprio bene deve seguire la seguente procedura:
 - a. presentare apposita istanza di cessione o locazione al Comune.
 - b. Il Comune può esercitare il diritto di prelazione all'acquisto mediante delibera giuntales.
Tale prelazione può essere esercitata solo per motivate urgenze abitative.
Decorso 60 giorni dal ricevimento dell'istanza senza che ci sia una espressione di volontà da parte della giunta, il silenzio si configura come una rinuncia al diritto di prelazione.
L'istituto della prelazione non è previsto in caso di locazione.
 - c. In caso di rinuncia al diritto di prelazione, espressa o tacita, il Comune avvia la ricerca di un soggetto beneficiario, applicando le medesime regole di cui alla titolo II, capi III e IV, del presente regolamento.

CAPO II LA RIDUZIONE DEL VINCOLO DEL 40%.

Art. 44. Ambito di applicazione.

1. Il presente titolo disciplina la possibilità di riduzione del vincolo, su istanza di parte, per tutti i piani urbanistici approvati in cui è previsto il 40% di volumetria destinata all'edilizia residenziale pubblica, fino al raggiungimento della quota minima del 20% per ciascun piano, così come stabilito dall'articolo 39, comma 4, della L.R. 11/2004 e dall'articolo 21, commi 4 e 5, delle norme tecniche del piano di assetto del territorio (P.A.T.).
2. La riduzione del vincolo può essere autorizzata sia per i lotti che per gli alloggi.

Art. 45. Procedura di riduzione del vincolo.

1. È delineata la seguente procedura per la riduzione del vincolo:
 - a. il proprietario degli immobili, o altro soggetto avente titolo, deve presentare istanza al Comune, su apposita modulistica da questi predisposta.
 - b. La competenza in ordine all'accoglimento, totale o parziale, oppure al diniego dell'istanza, è della giunta comunale, nell'ambito della propria discrezionalità amministrativa, valutate le circostanze.
Non sussiste un diritto soggettivo al riconoscimento dell'istanza e alla riduzione del vincolo.
 - c. A seguito dell'accoglimento dell'istanza da parte della giunta, il competente ufficio comunale comunica al proprietario le modalità di versamento della somma dovuta.
 - d. Il proprietario effettua il pagamento dell'importo dovuto, con le modalità indicate dal Comune.
Il versamento è requisito essenziale ai fini della cancellazione.
 - e. La riduzione del vincolo avviene con atto notarile, da trascrivere presso i registri immobiliari della conservatoria, i cui costi sono interamente ed esclusivamente a carico della ditta.
Tale atto può essere stipulato solo dopo il versamento dell'importo dovuto, o della prima rata in caso di rateizzazione.

Art. 46. Spese di riduzione del vincolo.

1. I soggetti richiedenti dovranno rimborsare le spese di riduzione dovute al Comune, così come determinate nella tabella che segue.
Per la localizzazione degli immobili si farà riferimento alla planimetria allegata sub. A).

LOCALITA'	PLANIMETRIA (All. A)	FABBRICATI	TERRENI
Jesolo Paese e dintorni	Zona gialla	114,67 €/mq	25,48 €/mc
Lido di Jesolo	Zona blu	178,37 €/mq	50,97 €/mc
Frazioni e dintorni	Zona verde	76,45 €/mq	19,11 €/mc

2. Ai fini della determinazione delle spese si applicano le seguenti disposizioni:

- a. nel caso dei terreni il conteggio è ottenuto moltiplicando il valore a metro cubo per la volumetria convenzionata da cancellare;
- b. nel caso dei fabbricati il conteggio è ottenuto moltiplicando il valore a metro quadrato per la superficie complessiva dell'alloggio.

Si intende per superficie complessiva:

- la superficie utile misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, comprensiva della superficie accessoria e di servizio, portici, cavedi, vani tecnici, logge, ballatoi, balconi, terrazze, spazi coperti creati dalle terrazze del piano superiore, terrazze delimitate e situate al piano terra, pompeiane, sottotetti, spazi comuni, vani ascensori, scale esterne aperte, tettoie, pensiline, pergole, poggiali, aggetti e sbalzi, coperture piane, lastrico solare, giardini pensili, spazi pavimentati e simili.

3. Gli importi di cui al comma 1 sono aggiornati annualmente sulla base degli indici ISTAT.

Art. 47. Fattispecie specifiche.

1. In caso di istanze relative a progetti che prevedono la realizzazione di nuovi interventi edilizi in regime di edilizia convenzionata che beneficino di incrementi di superficie complessiva e/o di volume derivante dalla disciplina edilizia/urbanistica nazionale o regionale e/o dallo strumento urbanistico, anche se non risulta ancora rilasciato il permesso di costruire, si considera la volumetria dedotta dal progetto edilizio depositato, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento, in applicazione dei valori della tabella riferita ai "terreni" di cui all'articolo 46.
2. Per gli edifici per i quali è stata richiesta la cancellazione del vincolo sui lotti di terreno, senza aver concluso il procedimento di cancellazione, realizzando nel frattempo l'immobile e beneficiando di incrementi di superficie complessiva e volumetria derivante dalla disciplina edilizia/urbanistica nazionale o regionale e/o dallo strumento urbanistico, generando un ulteriore incremento di superficie e volume rispetto alla quantità richiesta in cancellazione, si considera la superficie complessiva dell'alloggio, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento, in applicazione dei valori della tabella riferita ai "fabbricati" di cui all'articolo 46.
3. Tutte le ditte a cui è stata concessa autorizzazione alla cancellazione del vincolo sulla volumetria destinata a edilizia convenzionata e che successivamente hanno presentato pratiche edilizie senza aver concluso l'iter di cancellazione con atto notarile, dovranno versare al Comune una somma aggiuntiva per la spesa di cancellazione del vincolo, ricalcolata sulla superficie complessiva di progetto.
4. In entrambi i precedenti commi 1 e 2, in fase di rilascio del permesso di costruire, dovrà essere corrisposto in aggiunta alla spesa di cancellazione del vincolo, il costo di costruzione e la differenza degli oneri tabellari di urbanizzazione.

Art. 48. Rateizzazione della spesa.

1. Nel caso in cui le spese di cancellazione siano superiori a € 20.000,000 (ventimila/00) l'ufficio comunale competente può concedere alle ditte interessate che ne facciano richiesta, la rateizzazione delle somme in 4 (quattro) semestrali di pari importo.

2. Il piano di rateizzazione dovrà prevedere la costituzione di una cauzione a favore del Comune, per un importo corrispondente al valore da garantire, nella forma della fideiussione, esclusivamente da uno dei seguenti soggetti, a scelta della ditta, in conformità alla normativa vigente:
 - a. istituti di credito autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria in Italia, ai sensi del d.lgs. 385/1993;
 - b. imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni (Ramo 15) nel territorio della Repubblica Italiana, ai sensi del d.lgs. 209/2005;
 - c. intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del d.lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.
3. La fideiussione dovrà essere consegnata contestualmente alla prova dell'avvenuto pagamento della prima rata.
4. In caso di mancato versamento anche di una sola rata entro i termini tassativamente previsti, il Comune è autorizzato a disporre della garanzia nel modo più ampio, con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo.

TITOLO IV. DISPOSIZIONI FINALI.

Art. 49. Aspetti sanzionatori.

1. Le violazioni alle attività di edilizia residenziale disciplinata dal vigente regolamento, così come previsto dallo strumento urbanistico comunale e dal piano urbanistico attuativo, sono soggette alla vigilanza di cui all'articolo 27 del D.P.R. 380/2001.
2. In aggiunta alle sanzioni già previste nel testo del presente regolamento, per tutte le violazioni regolamentari verrà applicata la sanzione amministrativa pari € 516,00 per ogni infrazione accertata, applicata per ogni anno o frazione di anno.
3. Trovano applicazione tutte le disposizioni sanzionatorie previste dalla legge regionale 42/1999.

Art. 50. Rinvio normativo.

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si rinvia alla normativa vigente.
2. Tutti i riferimenti normativi contenuti nel presente regolamento si intendono di natura dinamica e mobile. Pertanto, la modifica di norme legislative e disposizioni vigenti richiamate nel testo, anche se in modo non puntuale, o comunque l'emanazione di nuove in sostituzione di quelle richiamate, implicherà la loro immediata applicazione, con adeguamento automatico delle presenti disposizioni.
Allo stesso modo troveranno immediata applicazione sopravvenute modifiche degli strumenti urbanistici del Comune.
3. Le norme del presente regolamento si intendono altresì modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti, oppure di mutati orientamenti giurisprudenziali, che troveranno quindi diretta applicazione.

Art. 51. Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo all'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. È abrogato il previgente "Regolamento per la gestione delle aree e degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata", approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 58 del 28.6.2018 e modificato con delibera di consiglio comunale n. 104 del 19.12.2019.
Costituisce eccezione l'applicabilità di alcune disposizioni di tale regolamento alle convenzioni urbanistiche già adottate, così come disposto nella parte III del presente regolamento.