

## **COMUNE DI LIMIDO COMASCO**

Provincia Di Como

**UFFICIO TECNICO**

**REGOLAMENTO COMUNALE PER  
L'ASSEGNAZIONE E VENDITA DELLE AREE  
RICADENTI NEI PIANI DI EDILIZIA  
ECONOMICA E POPOLARE  
(ART. 35 LEGGE 22.10.1971 N. 865)**

**Limido Comasco, li 09 novembre 1996**

**IL TECNICO ESPERTO  
(Martignoni geom. Fausto)**

**VISTO: IL SINDACO  
(Pagani dott. Graziano)**

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Locandro dott. Giuseppe)**

**ART. 1**

## PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Le aree comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare approvati a norma della Legge 18.04.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, sono cedute in diritto di proprietà ed in diritto di superficie entro i limiti stabiliti dall'art. 35 della Legge 22.10.1971, n. 865, sulla base del Programma Pluriennale di Attuazione dei Piani suddetti previsti dall'art. 1 della legge 27.06.1974 n. 247.

### ART. 2

#### DIRITTO DI SUPERFICIE SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA CONCESSIONE

Il diritto di superficie sulle aree comprese nei Piani di cui all'articolo precedente è concesso:

**1) agli Enti preposti** all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica i cui assegnatari abbiano i requisiti di cui al successivo art. 3 lettere a), b), c), d), e), f) e g);

**2) alle persone fisiche, alle cooperative e/o Consorzi** a proprietà divisa od indivisa, i cui soci abbiano i requisiti di cui al successivo art. 3 lettere a), b), c), d), e), f) e g);

**3) alle imprese di costruzione** che realizzano alloggi i cui acquirenti siano in possesso dei requisiti specificati al successivo art. 3 lettere a), b), c), d), e), f) e g);

### Art. 3

#### REQUISITI DEGLI ASSEGNATARI ED ACQUIRENTI

**Gli assegnatari e/acquirenti devono:**

**a)** essere in possesso della **cittadinanza italiana**, oppure cittadinanza in altro Stato, appartenente alla Comunità Economica Europea;

**b)** essere **residenti** ovvero prestino l'attività lavorativa nel Comune o nel bacino di utenza (Provincia e/o comuni contermini);

**c)** **non siano titolari essi stessi** o, se coniugati, **il coniuge** non legalmente separato e gli **altri membri del proprio nucleo familiare**, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare.

E' da considerarsi adeguato l'alloggio per il quale ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

- -composto da un numero di vani esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegno) pari a quello dei componenti il nucleo familiare del richiedente e, comunque con un minimo di due ed un massimo di cinque vani,

- -non abbia parti in proprietà comune ne sia gravato da diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi;
- -che non sia stato dichiarato igienicamente inidoneo dell'autorità competente.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con il capo famiglia conviventi. Fanno parte altresì del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al 3° grado e gli affini fino al 2° grado purché conviventi. Da detta definizione sono esclusi i nubendi.

d) non abbiano **ottenuto l'assegnazione** in proprietà o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dello Stato e di altro Ente pubblico;

e) fruiscano, di un **reddito annuo complessivo per nucleo familiare non superiore a L. 50.000.000.=** salvo successivi adeguamenti legislativi previsti dalla normativa vigente di cui al disposto degli art. 20 e 21 della Legge 05.08.1978 n. 457 ed art. 2 del DPR 1035/72, in quanto applicabile, ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Questo reddito si calcola:

- - sommando il reddito del richiedente l'agevolazione, quello dell'eventuale coniuge, non legalmente separato e quello dei soli figli minorenni (ogni altro componente escluso);
- - detraendo L. 1.000.000.= per ogni figlio a carico;
- - apportando una ulteriore riduzione pari al 40% dei redditi da lavoro dipendente. Questa riduzione é calcolata sul reddito al netto della detrazione precedente.

Per gli assegnatari di abitazioni costruite dal Comune e dall'Istituto Autonomo Case Popolari destinate ad essere date in locazione e per i soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, o loro consorzi, il reddito complessivo non dovrà superare i limiti di legge.

f) Possono accedere ad un alloggio con o senza agevolazioni economiche anche le **persone fisiche singole**, i soggetti **comunque conviventi** e i **nubendi**, **tutti e comunque di stato anagrafico libero**, che intendono costituire un nuovo nucleo familiare.

Le persone singole dovranno impegnarsi ad abitare l'alloggio entro 6 (sei) mesi dall'attestazione di abitabilità del fabbricato nel quale si trova e comunque a presentare lo stato di famiglia ed il certificato di residenza nel nuovo alloggio al notaio davanti al quale viene stipulato l'atto di acquisto o di assegnazione.

**I nubendi dovranno avere un limite di reddito cumulativo (sommato) pari a quello stabilito alla lettera e) ed inoltre dovranno dichiarare di avere intenzione di sposarsi entro 12 (dodici) mesi dalla data di attestazione dell'abitabilità del fabbricato comprendente l'alloggio per il quale viene richiesta l'assegnazione e/o contributo ed impegnarsi comunque a presentare il certificato di matrimonio al notaio davanti al quale sarà firmato l'atto di acquisto o assegnazione.**

In ambedue questi casi i requisiti sopra indicati dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

**I requisiti** di cui sopra, fatta salva l'applicazione di specifiche norme di legge al riguardo, **debbono essere posseduti**:

- - da coloro che costruiscono in proprio ed dagli espropriati: alla data della domanda di assegnazione dell'area;
- - da coloro che acquistano la casa da impresa: alla data di stipula dell'atto preliminare d'acquisto debitamente registrato o dell'atto di compravendita;
- - da coloro che sono assegnatari di cooperativa: alla data della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione della cooperativa ha assegnato l'alloggio o dell'atto notarile di assegnazione.

g) non sia persona imputata di uno dei delitti di cui agli articoli art. 416 bis, 648 bis 648 ter del codice penale con sentenza passata in giudicato.

I documenti di cui sopra dovranno essere prodotti in copia autentica su carta libera unitamente agli altri documenti richiesti per l'accertamento dei requisiti.

#### **ART. 4**

##### **CESSIONE DI AREE IN PROPRIETÀ' - SOGGETTI LEGITTIMATI**

La cessione di aree in proprietà sulle aree comprese nel piano di cui all'articolo precedente è ammessa a favore di:

**1) cooperative edilizie** a proprietà divisa ed indivisa i cui soci abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e dell'art. 3 del presente regolamento;

**2) singole persone fisiche**, con prelazione per i proprietari espropriati, che abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e dell'art. 3 del presente regolamento;

**3) imprese edilizie** che realizzino alloggi i cui acquirenti siano in possesso dei requisiti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e dell'art. 3 del presente regolamento.

Valgono inoltre le esclusioni ed i requisiti del precedente art. 3.

#### **ART. 5**

##### **ATTUAZIONE DEL PIANO**

Le aree comprese nei Piani di cui all'art. 1 sono espropriate dal Comune con la procedura prevista dalla legge 22.10.1971 n. 865, anche gradualmente secondo i piani di attuazione.

Nei programmi di attuazione, predisposto dall'Amministrazione Comunale, devono essere distinte le aree da concedere in diritto di superficie da quelle da cedere in diritto di proprietà, osservate le proporzioni stabilite dall'art. 1.

Gli stessi piani dovranno prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quant'altro necessario per l'urbanizzazione della zona: servizi urbani e sociali.

L'esproprio delle aree comprese nei Piani per la Legge 167 sarà possibile solo dopo l'approvazione di esso da parte dell'organo superiore competente.

## **ART. 6**

### **TIPO DI CASE DA REALIZZARE NEL PIANO**

Su tutte le aree acquisite dovranno essere costruite case di tipo economico e popolare con osservanza delle norme e dei limiti edilizi stabiliti per la zona dai P.E.E.P e dovranno avere tutte le caratteristiche delle costruzioni del tipo predetto economico e popolare a norma della legislazione nazionale e regionale vigente.

Le abitazioni da realizzare dovranno avere le caratteristiche di cui all'art. 43 della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

E' consentito per ciascun alloggio un'autorimessa della superficie massima prevista dalle vigenti disposizioni in materia.

Dovranno essere rispettate le normative relative al contenimento dei consumi energetici e, nelle parti comuni, le norme relative per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

## **ART. 7**

### **PRIORITÀ' NELLA CESSIONE IN PROPRIETÀ' ED IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

La cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani spetta alle cooperative edilizie ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati, sempre che questi ed i soci abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e dall'art. 3 del Regolamento.

La concessione di diritto di superficie delle aree predette spetta con preferenza, a parità di condizioni, agli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia e a cooperative a proprietà indivisa.

Per ottenere la cessione o la concessione occorre presentare istanza in bollo al Sindaco ed allegare:

- a) certificato di iscrizione ,in competente bollo, nel registro prefettizio delle cooperative se trattasi di cooperativa;
- b) atto in bollo dal quale risulti che il presentatore della domanda é il legale rappresentante dell'Ente o della Cooperativa;
- c), atto in bollo dal quale risulti l'autorizzazione a presentare la domanda (sono esenti le persone singole) ed il possesso dei requisiti di legge e del presente regolamento;

- d) per le singole persone, dichiarazione dalla quale risulti il possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento;
- e) progetto esecutivo della costruzione, in duplice copia con indicazione delle caratteristiche costruttive, pari a quelle indicate all'art. 25 del presente regolamento;
- f) per i proprietari di terreno compreso nella zona: il certificato storico catastale , il titolo di proprietà e l'impegno, con firma autentica, alla cessione bonaria all'Amministrazione Comunale del terreno di cui si chiede l'assegnazione.

Il Comune può chiedere altri documenti ed attestati che risultino indispensabili per gli atti di cessione o di concessione.

La precedenza nel caso di più domande di persone singole è data, eccetto per i proprietari espropriati, dall'ordine di presentazione delle domande e, nel caso di concomitanza, dal bisogno dei richiedenti da determinarsi dalla Commissione consigliare di cui al successivi commi.

Eventuali contestazioni saranno definite con deliberazione della stessa Commissione Consigliare di cui al comma successivo.

L'Amministrazione Comunale è tenuta ad assegnare le aree disponibili secondo il procedimento pubblicizzato e disciplinato dal **Bando di Concorso** da approvarsi preventivamente dalla Giunta Comunale.

**Il Consiglio Comunale nominerà apposita commissione consigliare, composta da quattro membri di cui uno almeno della minoranza, per la formazione della graduatoria di assegnazione delle aree e della graduatoria degli assegnatari e/o acquirenti aventi i requisiti di cui all'art. 3.**

**La Commissione dovrà tenere conto dei seguenti criteri di priorità in ordine decrescente di importanza:**

- a) anzianità di residenza anagrafica nel comune ;
- b) anzianità di attività lavorativa nel comune;
- c) cittadini nubendi;
- d) indici di affollamento e situazione igienico-sanitaria dell'alloggio attualmente occupato;
- e) reddito (singolo o del nucleo familiare);
- f) tipo e numero di alloggi inadeguati già di proprietà;
- g) cittadinanza italiana.

**Per un periodo di mesi 12 (dodici) dalla data della deliberazione di assegnazione dell'area, a cooperative ed imprese, è riservata prelazione per l'assegnazione ai cittadini nubendi residenti in Limido Comasco o che prestano la loro attività lavorativa nell'ambito del Comune.**

## **ART. 8**

### **DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il diritto di superficie è **concesso per 99 anni** e potrà essere rinnovato per uguale durata incondizionatamente agli Enti preposti all'attuazione dei Piani di edilizia popolare e agli eredi del concessionario (se trattasi di privati) sempreché abbiano i requisiti previsti dal presente regolamento.

In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa prevista per i lavori di rinnovamento ed adeguamento delle urbanizzazioni (qualora questi vengano eseguiti dal Comune).

La concessione ad Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tal caso non è richiesta la stipulazione della convenzione di cui al 4° comma dell'art. 35 Legge 865.

Il diritto di superficie è inalienabile e su di esso non può costituirsi diritto reale di godimento.

## **ART. 9**

### **CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ'**

Il Consiglio Comunale delibera le singole concessioni del diritto di superficie e le singole cessioni del diritto di proprietà delle aree ed approva gli schemi di convenzione da stipulare, di volta in volta, fissando il corrispettivo, determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, che gli assegnatari dovranno versare nelle casse comunali.

## **ART. 10**

### **CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE**

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie ed il corrispettivo per la cessione delle aree in proprietà è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale in misura pari ai costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale per:

- a)**- acquisizione delle aree;
- b)** - progettazione del Piano di Zona;
- c)** - costo delle relative opere di urbanizzazione già realizzate o in corso di realizzazione o da realizzare in rapporto al volume edificabile;
- d)** - spese notarili ed imposte;
- e)** - interessi per mutui e capitale investito.

Nel caso in cui al momento dell'assegnazione delle aree, il prezzo di acquisizione delle stesse da parte della Pubblica Amministrazione non sia ancora certo e definitivo (mancato accordo con gli espropriandi, procedure di esproprio in corso o impugnate) l'assegnatario deve rilasciare al comune una fideiussione valevole fino all'accertamento definitivo ed esecutivo del prezzo di acquisizione, per un valore pari a quello calcolato ai sensi del presente articolo, secondo quanto appreso indicato.

Il valore per il quale deve essere rilasciata in tale caso la fideiussione é dato dal prezzo stimato ai sensi dell'art. 5 bis della legge .....con perizia giurata del Tecnico Comunale

La fideiussione deve prevedere l'adeguamento anche automatico del valore come prima determinato, con l'importo degli interessi legali e della rivalutazione monetaria su indice ISTAT maturati dalla data di assegnazione alla data di liquidazione definitiva esecutiva.

In ogni caso l'atto di concessione e le convenzioni dovranno prevedere l'obbligazione a carico degli assegnatari e dei loro aventi causa a pagare al Comune il prezzo definitivo richiesto o conclusione dei procedimenti di acquisizione anche se superiore a quello per il quale é stata rilasciata la fideiussione.

## **ART. 11**

### **REGIME DELLE CONCESSIONI SUPERFICIARIE**

Gli alloggi costruiti sull'area data in concessione superficiaria potranno essere ceduti in proprietà o dati in locazione nei soli casi eccezionali di mobilità anche temporanea per causa di lavoro o di servizio, di gravi condizioni di salute del titolare o di altri membri del nucleo familiare che comportano l'allontanamento dalla propria abitazione o di altre condizioni particolari portate a conoscenza del Comune, sulle quali il Consiglio Comunale si esprime per consentire o negare il rapporto locativo, ferme restando le norme per l'edilizia residenziale pubblica.

## **ART. 12**

### **CESSIONE IN PROPRIETÀ' DEGLI ALLOGGI**

E' consentita la cessione in proprietà degli alloggi, purché siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 del presente Regolamento:

- a)** ai soci delle cooperative a proprietà divisa ;
- b)** alle persone fisiche;
- c)** agli assegnatari degli alloggi costruiti da Enti pubblici preposti all'edilizia economica e popolare nel caso che le norme vigenti prevedano l'assegnazione degli alloggi in proprietà.

E' vietata la cessione in proprietà dell'alloggio al di fuori dei casi contemplati alle lettere a), b), c).

Gli atti di compravendita stipulati in violazione della presente norma sono nulli ed il concessionario decade dal diritto di superficie.



## **ART. 13**

### **LOCAZIONE**

Nei casi eccezionali previsti dall'art. 10 è prevista la locazione degli alloggi:

- a)** ai soci delle cooperative a proprietà indivisa in possesso dei requisiti di cui al richiamato art. 3 del presente regolamento;
- b)** ai soggetti fisici in possesso dei requisiti di cui al richiamato art. 3 del presente regolamento;
- c)** agli assegnatari degli alloggi costruiti da Enti pubblici preposti all'edilizia residenziale, nel caso che le norme vigenti in materia prevedano la locazione e sempreché gli assegnatari stessi siano in possesso dei requisiti di cui al richiamato art. 2 del presente regolamento.

E' vietata la locazione degli alloggi al di fuori dei casi previsti alle lettere a) - b) - c) di cui sopra.

I contratti di locazione posti in essere in violazione del presente articolo sono nulli ed il concessionario decade dal diritto di superficie

## **ART. 14**

### **SOGGETTI CUI LOCARE GLI ALLOGGI**

Gli alloggi convenzionati possono essere locati esclusivamente a soggetti aventi i requisiti dell'art. 3 del presente regolamento.

## **ART. 15**

### **SOGGETTI PRIVILEGIATI IN CASO DI LOCAZIONE**

In caso di locazione si privilegiano le seguenti condizioni:

- a)** conduttori perseguiti dall'ordinanza esecutiva di sfratto salvo che per morosità;
- b)** assegnatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) che hanno perso il diritto di fruire di un alloggio pubblico;
- c)** famiglie interessate da processi di recupero edilizio per le quali si prevede il temporaneo rilascio delle abitazioni originarie;
- d)** famiglie in attesa di una sistemazione definitiva in alloggi convenzionati;

e) famiglie con presenza di handicappato.

E' vietata la sublocazione e la cessione a terzi della locazione.

Nei contratti di locazione degli immobili dovranno essere inserite le clausole, da approvarsi specificatamente per iscritto, ai sensi dell'art. 1341 del C.C., nelle quali il conduttore per sé e per gli aventi causa:

- a) dichiarerà di possedere i requisiti di cui al presente Regolamento;
- b) dichiarerà di impegnarsi nel caso di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione a comunicarlo mediante raccomandata da inviarsi al locatore entro sei mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonché a lasciare libero l'immobile alla prima scadenza contrattuale;
- c) dichiarerà di impegnarsi a non sublocare in nessun caso l'immobile ed a non darlo in comodato;
- d) si impegnerà ad ogni eventuale richiesta di rinnovo della locazione, a confermare per iscritto la sussistenza dei requisiti di cui al presente Regolamento.

## **ART. 16**

### **TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il trasferimento a terzi del diritto di superficie sull'area, nei casi di alienazione o successione, è ammesso soltanto a favore dei soggetti elencati all'art. 2 previa autorizzazione del Comune il quale verificherà i requisiti ed il rispetto del presente Regolamento.

In caso di inosservanza della predetta disposizione il concessionario decade dal diritto di superficie.

La concessione superficiaria può essere ipotecata soltanto a favore di Enti e di Istituti di Credito Pubblici o di diritto pubblico ed al fine esclusivo di ottenere la concessione di mutui per la costruzione di alloggi sempre che la costituzione dell'ipoteca sia espressamente richiesta come condizione necessaria per la concessione dei mutui.

## **ART. 17**

### **PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

Il prezzo di prima cessione degli alloggi viene stabilito in convenzione, salva la revisione di cui all'art. 18, per mq. di superficie C.E.R assegnabile. Per superficie C.E.R assegnabile si intende la superficie degli alloggi misurata al lordo dello spazio occupato da muratura, pilastri, tramezzo, sguinci, vani di porte o finestre ed al netto di vani scale, vani ascensore. Logge aperte, balconi, e spazi accessori saranno valutati al 60%.

Il prezzo base medio di prima assegnazione dei box e delle autorimesse viene stabilito, salva revisione di cui all'art. 18, per mq. di superficie netta al 60% come norme C.E.R. (Comitato per l'Edilizia Residenziale).

Contestualmente alla presentazione del progetto edilizio per ottenere le autorizzazioni municipali, dovrà essere fornita una tabella riportante la superficie assegnabile per ogni singola unità immobiliare ed il prezzo a cui verrà ceduto l'alloggio ( Quadro Tecnico Economico - Q.T.E iniziale):

### ART. 18

#### **PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Per l'edilizia residenziale pubblica valgono le norme all'uopo previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia

### ART. 19

#### **PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI PER L'EDILIZIA DIVERSA DALLA PUBBLICA**

Per l'edilizia non fruente di contributo pubblico il prezzo base di cessione al mq. di superficie complessiva, stabilito in convenzione e riferito, in base ai valori di stima verificati per congruità dall'Ufficio Tecnico Comunale, al costo dell'intervento, è composto da:

a) Costo di Elevazione (C.E)al .....;                      £ .....

    aumento max 10% per tipologie onerose                      £ .....

    aumento max 10% per risparmio energetico                      £ .....

    aumento max 25% per onerosità opere di urbanizzazione  
    allacciamenti della zona ai pubblici servizi ed opere esterne  
    (da valutarsi dall'U.T.C)                      £ .....

b) Costo di costruzione (C.C.)  
C.E + 30 % = £..... x 1,30 =                      £ .....

Adeguamento indice ISTAT =   £.....x.....=£ .....

c) Costo dell'intervento (C.I)  
C.C. + 55 % = £ .....x 1,55                      =£ .....

Arrotondato a £ .....(lire.....) al metro quadrato di superficie C.E.R.

Tale prezzo, qualora venissero assegnate in utilizzo esclusivo le aree perimetrali alle unità immobiliari, potrà essere aumentato del 2% (dueper cento) per ogni 30 mq. o frazione di terreno assegnato in uso esclusivo.

Il prezzo come sopra definito si riferisce alla data del :.....

## ART. 20

### REVISIONE PREZZO DI CESSIONE

Il prezzo di cessione stabilito in convenzione può essere rivisto in quattro fasi:

**1) la prima fase** che va dalla data di definizione del prezzo convenzionale (pubblicazione delibera CIPE sulla G.U) sino alla data di stipula della convenzione.

E' consentita la revisione del prezzo base di prima cessione degli alloggi e degli accessori con i criteri di cui all'art. 18 precedente a partire dal.....(data di determinazione del valore convenzionale a mq. con pubblicazione della delibera CIPE sulla G.U) sino alla data di stipula della convenzione.

La revisione avverrà secondo la seguente formula:

$$C.I.f = C.I.i \times [1 + (I.f - I.i)/I.i]$$

dove:

**I.f** = Indice ISTAT alla data di stipula della convenzione

**I.i** = Indice ISTAT alla data di determinazione del valore convenzionale (pubblicazione delibera CIPE sulla G.U)

**C.I.f** = Costo dell'intervento finale;

**C.I.i** = Costo dell'intervento alla data di determinazione del valore convenzionale (pubblicazione delibera CIPE sulla G.U);

Formattato: Inglese (Gran Bretagna)

Formattato: Inglese (Gran Bretagna)

Formattato: Inglese (Gran Bretagna)

**2) la seconda fase** che va dal mese successivo alla stipula della convenzione fino alla fine del mese di ultimazione dei lavori.

E' consentita la revisione del prezzo base di prima cessione degli alloggi e degli accessori con i criteri di cui al precedente art. 18 durante l'esecuzione dei lavori e fino al termine degli stessi.

La revisione avverrà secondo le seguenti modalità:

a) l'aliquota del 20% del prezzo base di prima cessione corrispondente alla quota esente come all'allegato della Delibera Regionale Lombarda n° 1191 del 4-10-1979 e successive modifiche ed integrazioni, non subirà alcuna variazione;

b) la restante aliquota dell' 80% del prezzo base di prima cessione subirà una variazione definitiva applicando la seguente formula:

$$Q.f = Q.i [1 + 0,50 \times (I.f - I.i) / I.i]$$

dove:

**Q.f** = valore finale della quota revisionabile;

**Q.i** = valore iniziale della quota revisionabile;

**I.f** = indice ufficiale ISTAT del costo di costruzione riferito alla data di fine dei lavori;

**I.i** = lo stesso indice alla data di stipulazione della convenzione.

Formattato: Inglese (Gran Bretagna)

Formattato: Inglese (Gran Bretagna)

Formattato: Inglese (Gran Bretagna)

Per la determinazione delle percentuali di cui ai punti a) e b) della revisione, é stata eseguita la seguente scomposizione in componenti percentuali:

**Percentuali soggette a revisione:**

- fondazioni	5 %
- elevazioni	56 %
- sistemazioni esterne e allacciamenti	6 %
- tasse, varie e imprevisti	5 %
- oneri finanziari	8 %
<b>Totale</b>	<b>80 %</b>

**Percentuali non soggette a revisione:**

- acquisizione area	8 %
- urbanizzazioni	7 %
- spese generali e tecniche	5 %
<b>Totale</b>	<b>20 %</b>

La somma dei valori individuali sub. a) e sub. b) costituirà il prezzo massimo definitivo di cessione dell'alloggio per 1 mq. della superficie complessiva.

**3) la terza fase** dall'ultimazione dei lavori alla cessione degli alloggi;

Nel periodo di tempo tra l'ultimazione dei lavori e la prima vendita dell'alloggio, il prezzo di prima cessione dell'alloggio può essere incrementato degli interessi, nella misura massima pari al tasso ufficiale di sconto praticato dalla Banca d'Italia vigente a tale data, sul capitale investito dall'operatore.

**4) la quarta fase** dalla prima cessione/assegnazione alle successive per la durata di validità della convenzione.

Le rivalutazioni saranno effettuate il 31 dicembre di ogni anno.

La revisione del prezzo massimo di prima cessione/assegnazione per i trasferimenti successivi di proprietà è regolamentata tenendo conto:

- a) degli incrementi dei costi di costruzione;
- b) della vetustà degli alloggi;
- c) del loro stato manutentivo.

**Quanto alla lettera a)**, le rivalutazioni dei prezzi di prima cessione/assegnazione per i successivi trasferimenti di proprietà, saranno calcolate applicando a tale prezzo la variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione ridotta della metà della differenza algebrica tra il suddetto indice e l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;

**Quanto alla lettera b)** si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal 6° anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1% per i successivi 15 anni
- b) 0,50% per gli ulteriori 30 anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'anno di costruzione è quello dell'ultimazione di tali lavori comunque accertato.

**Quanto alla lettera c)** si applicano i coefficienti previsti dall'art. 21 della legge 392 del 27.07.1978 (legge sull'equo canone) e successivo decreto Ministeriale del 09.08.1978.

La rivalutazione del prezzo massimo iniziale deve essere ridotta nella stessa proporzione esistente tra tale prezzo ed il "valore attuale" delle annualità di contributo pubblico complessivamente impegnate.

Il "valore attuale" viene determinato alla data di stipula della convenzione utilizzando il tasso corrispondente al costo complessivo della relativa operazione di mutuo. Le spese sostenute dai proprietari ed assegnatari per interventi di miglioramento, ed aggiornamento, escluse le opere di semplice manutenzione, vengono addizionate al prezzo di cessione. L'aggiornamento deve essere effettuato nel tempo con criteri analoghi a quelli previsti per il prezzo massimo di cessione.

## **ART. 21**

### **PREZZO DI CESSIONE NEL CASO DI EDILIZIA PUBBLICA**

Per l'edilizia pubblica (sovvenzionata) valgono le norme all'uopo previste dalle leggi vigenti in materia.

## **ART. 22**

### **CANONE DI LOCAZIONE**

I canoni di locazione degli alloggi che saranno costruiti sull'area oggetto della concessione e che non godono di contributo pubblico ai sensi delle leggi 865/1971, 10/1977, 457/1978 saranno determinati prendendo in considerazione il solo valore locativo con le modalità previste dalla legge sull'equo canone.

Si deve cioè considerare nella determinazione del canone convenzionato il solo fattore del valore locativo in considerazione nella determinazione dell'equo canone.

Diversamente che nella Legge 392/78 il valore locativo non è convenzionale bensì coincidente con il prezzo iniziale di cessione e le sue revisioni nel tempo.

Il canone annuo di locazione non deve essere superiore al 5,0% del valore locativo, ove il 5,00% è composto da:

- - 1% per far fronte da parte della proprietà al mantenimento in buono stato dell'alloggio;
- - 4,00% quale valore di rendimento sul capitale dato in uso.

Non debbono essere considerati tutti gli altri fattori presi al riferimento nell'equo canone quali la superficie convenzionale, il costo base della tipologia ecc.

Inoltre non si possono usare quali correttivi:

- il livello di piano, mediante i coefficienti di cui all'art. 19 della Legge 392,
- l'ultimazione mediante i coefficienti di cui all'art. 18 della Legge 392.

Il rapporto di locazione, non potrà avere la durata inferiore a 4 anni, rinnovabili tacitamente per altro periodo e così via.

Nel caso di perdita dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per le assegnazioni di alloggi economici e popolari, la locazione non potrà essere rinnovata.  
E' sempre vietata la **sublocazione ed il comodato**

## ART. 23

### NORMATIVA DA APPLICARE ALLE LOCAZIONI CONVENZIONATE

Alle locazioni convenzionate si applicheranno gli articoli dal 15 al 23 della Legge 392/1978.

Per le controversie fra locatore e conduttore si applicheranno le sanzioni del titolo I° capo III (disposizioni processuali).

## ART. 24

### ACCERTAMENTO DEI REQUISITI

**I requisiti** dei beneficiari indicati dall'art. 20 e 21 della legge n.457/78 nonché dell'art. 2 del DPR 1035 e comunque previsti nel presente Regolamento e relativa Convenzione, **devono essere posseduti al momento stabilito dal penultimo comma dell'art. 3 precedente.**

Per dimostrare di possedere i suddetti requisiti gli interessati, tramite il soggetto attuatore ( Comune, Cooperativa, Impresa, IACP od in proprio), devono presentare al Comune la **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà autenticata** ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n° 15, redatta secondo gli allegati (modello A e modello B) alla deliberazione della G.R.L. n° 16791/VI del 26 luglio 1996 corredati dai documenti ivi previsti.

Il Comune procede, mediante l'ufficio Tecnico, all'istruttoria per l'accertamento dei requisiti previsti nella convenzione da parte dei beneficiari dei contributi dello Stato, richiedendo la produzione della documentazione anagrafica e fiscale indicate nel presente Regolamento e nella relativa Convenzione.

Una copia della documentazione istruttoria, firmata dal Sindaco, deve essere trasmessa al competente organo regionale per la certificazione.

Il Comune procede, mediante l'Ufficio Tecnico, all'istruttoria per l'accertamento del possesso dei requisiti di cui all'art. 2 anche nei casi in cui gli alloggi da assegnare o da vendere non siano assistiti da contributo statale o regionale o di altro Ente pubblico.

Copia della certificazione comunale dei requisiti dovrà essere allegata al relativo atto notarile di acquisto o di assegnazione che dovrà essere successivamente trasmesso in Regione in caso di utilizzo del contributo in conto capitale o alla banca in caso di utilizzo di mutuo agevolato

## ART. 25

### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi costruiti sull'area data in concessione o in proprietà **non devono essere** realizzati:

- a) con le caratteristiche contenute all'art. 7 del Decreto del Ministero per i LL.PP. 10.05.1977 n. 801;
- b) con le caratteristiche non rispondenti a quelle contenute nell'art. 43 Legge 457 ove l'intervento fruisce di contributo Statale, Regionale e altro Ente pubblico;
- c) con superficie utile (SU) superiore a **mq. 95** e superficie non residenziale (SNR) superiore al **45 % di SU** oltre a mq. **36 per autorimesse o posto macchine**,

Per quanto concerne le definizioni e le modalità relative si richiamano le direttive CER e le deliberazioni della Giunta Regionale n. 2°/20749 del 21.12.1978 e n. 2°/1191 del 04.10.1979 e successive modifiche ed integrazioni.

La progettazione degli alloggi deve tenere conto:

- a) **barriere architettoniche** - Dovranno essere adottate soluzioni progettuali che prevedano l'eliminazione delle cosiddette "Barriere Architettoniche" almeno negli spazi edificati di uso collettivo esterni all'alloggio (androni d'ingresso, eventuali porticati, sale di riunione, ecc.) nonché dei percorsi pedonali e parcheggi, eventualmente anche adottando percorsi alternativi;
- b) **consumi energetici**: dovrà agirsi in due direzioni:
  - - progettare gli edifici in funzione del contenimento dei consumi e dei problemi gestionali e manutentivi; la progettazione deve essere effettuata in modo da contenere al massimo il rapporto "superfici pareti disperdenti" su "superfici utili nette dell'alloggio";
  - - migliorare l'isolamento - in questa ipotesi il Comune potrà riconoscere agli operatori un incremento del costo di costruzione (CC) in caso di miglioramento dell'isolamento delle superfici esterne rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione nazionale in materia (Legge 10/1989) e dalle direttive regionali.

Gli alloggi da assegnare o da vendere che non siano assistiti da contributo Statale, Regionale o di altro Ente pubblico possono essere realizzati con le caratteristiche di cui all'art. 48 del R.D. 28.04.1938 n. 116.

## **ART. 26**

### **CONTROLLO SULLE COSTRUZIONI**



Il controllo viene eseguito dall'Ufficio Tecnico Comunale all'inizio della costruzione per gli allineamenti ed il rispetto delle superfici occupate, quando la costruzione risulta al tetto e prima del rilascio della licenza di abitabilità.

## ART. 27

### TERMINI

Gli operatori dovranno impegnarsi nei confronti del Comune:

- a) a ricevere la consegna delle aree concesse in diritto di superficie o in proprietà, non appena ne riceveranno la comunicazione da parte del Comune e comunque non oltre 30 giorni da tale avviso;
- b) a realizzare sulle aree oggetto della convenzione di cessione e/o assegnazione uno o più edifici residenziali/commerciali conformi al Piano Di Zona come approvato ed aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui alla legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- c) a rispettare il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore **ad un anno dalla data della delibera di assegnazione dell'area**, ed il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, **non può essere superiore a 3 anni** e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Sono fatti salvi tuttavia termini diversi da apposite leggi.
- d) ad inserire negli atti di cessione degli alloggi, loro pertinenze e parti comuni dell'edificio, le disposizioni di cui all'art. 35 della legge 22-10-1971 n° 865 e del presente Regolamento con esplicito riferimento al prezzo di cessione degli alloggi stabilito con i criteri fissati;
- e) a trasferire gli alloggi entro un anno dalla data accertata di ultimazione dei lavori (art. 5 D.L. 23-01-1982, n° 9 e legge 25-03-1982, n° 94),
- f) a presentare, all'atto dell'assegnazione dell'area una fideiussione di importo pari a quello che verrà richiesto ai soci assegnatari a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere ed a tutela degli assegnatari stessi;  
Detta fideiussione potrà essere svincolata con il progredire dei lavori.

## ART. 28

### REGIME DELLE CESSIONI IN PROPRIETÀ'

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà **non può essere alienato** a nessun titolo, ne su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo previsto dalla vigente normativa in materia (legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni) dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.

Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore

dell'area su cui insiste, determinati ai sensi dell'art. 16 della Legge 865 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto del competente ufficio del registro, che provvede a versarle al Comune.

La somma è destinata all'acquisizione di aree per la costruzione di case economiche e popolari.

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione sino a che non sia stata pagata dal Comune la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'ufficio tecnico erariale secondo i criteri di cui al 16° comma dell'art. 35 della Legge 865. Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei quattro precedenti commi sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico e popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area o dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà delle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello stato a norma dell'art. 17 del Decreto del Presidente della repubblica 17.01.1959 n. 2.

Negli atti di assegnazione e/o trasferimento dell'alloggio dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione nelle quali l'assegnatario o l'acquirente, per sé e per i suoi aventi causa:

- a) dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente Regolamento e relativa convenzione e si impegnerà a rispettarla;
- b) dichiarerà di possedere i requisiti di cui all'art. 2;
- c) dichiarerà di accettare e rispettare, nei casi di successiva vendita o trasferimento, le norme di cui all'art. 11

## **ART. 29**

### **INCOMBENZE PER VENDITA E LOCAZIONE - SANZIONI NEL CASO DI INOTTEMPERANZE DEL CONCESSIONARIO**

L'alienazione dei singoli alloggi dovrà essere preceduta da preavviso scritto da inoltrare entro tre mesi al Comune; questi effettuerà gli opportuni controlli sul prezzo di cessione stabilito e sul possesso dei requisiti soggettivi da parte degli acquirenti.

Il Comune si riserva la facoltà di acquisire l'immobile per il valore di vendita dichiarato. La parte venditrice, in ogni caso di trasferimento, dovrà trasmettere al Comune copia autentica della nota di trascrizione.

Nel caso di locazione semplice di singoli alloggi dovranno essere trasmessi al Comune:

- - copia del contratto di locazione, debitamente registrato, e comprendente le clausole di cui all'art. 13;
- - copia dell'eventuale disdetta.

Il proprietario è tenuto ad affittare l'alloggio entro sette mesi dal giorno in cui lo stesso si è reso libero; trascorso tale termine infruttuosamente, il Comune potrà procedere all'assegnazione in locazione dell'alloggio a richiedenti aventi i requisiti di cui all'art. 3 del presente Regolamento.

La trasmissione della nota di trascrizione relativa all'alienazione dell'alloggio, o del contratto di locazione, nel caso di affittanza, dovrà avvenire per lettera raccomandata entro tre mesi dalla data di stipula del contratto di trasferimento o di locazione dell'alloggio.

Nel caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, a carico del concessionario, nei casi in cui non sia applicabile la decadenza o la risoluzione, può essere applicata la sanzione pecuniaria fino a £. 10.000.000= da determinarsi dalla Giunta Comunale con possibilità di ricorso al Consiglio Comunale che decide definitivamente. Detta sanzione verrà rivalutata ogni 10 anni della percentuale di aumento del canone verificatesi per un appartamento di tipo economico di pari consistenza, riscuotibile con la procedura prevista dal **R.D. 14.04.1910 n. 639**.

## **ART. 30**

### **SANZIONI: DECADENZA E RISOLUZIONE**

Si ha decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie e risoluzione della concessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà:

- 1) nel caso di mancato versamento da parte del concessionario o del proprietario di una rata del corrispettivo della concessione o della cessione dell'area, se così convenuto;
- 2) nel caso di inosservanza da parte del concessionario o del proprietario dei termini iniziali e finali dei lavori, comunque prorogati, fissati dalla convenzione;

- 3) nel caso di mancata osservanza da parte del concessionario o del proprietario del divieto, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, di cedere a terzi il diritto di superficie o di proprietà relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata;
- 4) nel caso che la costruzione dell'edificio venga eseguita senza il rispetto del progetto approvato e con caratteristiche tipologiche e costruttive diverse da quelle fissate nel presente Regolamento;
- 5) nel caso di cessione dell'immobile a persona diversa da quelle aventi i requisiti di cui all'art. 2 del presente Regolamento;
- 6) nel caso di inosservanza dei criteri fissati dal presente Regolamento per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione;
- 7) nel caso di inosservanza del divieto di cedere a terzi gli alloggi costruiti, qualora manchino totalmente o parzialmente le opere di urbanizzazione o non sia stata ancora rilasciata licenza di abitabilità;
- 8) nel caso di cessione di alloggi a prezzo superiore a quello determinato dal presente Regolamento, ove l'Amministrazione comunale non intenda applicare una penalità da tre a cinque volte la differenza tra i due prezzi;
- 9) nel caso di inosservanza o inadempienza da parte del concessionario o del proprietario dell'area di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nella convenzione.

I casi di decadenza e di risoluzione sopra precisati, comportano rispettivamente l'estinzione del diritto di superficie e del diritto di proprietà dell'area ed il terreno pertanto ritornerà nella disponibilità del Comune, che tratterà una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo, salvo maggiori danni.

Le opere eventualmente realizzate sulle aree in questione verranno indennizzate al concessionario o proprietario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal concessionario o proprietario decaduto e dal concessionario o proprietario subentrante, ove si rinnovi in favore di un terzo la concessione o cessione del diritto oggetto della convenzione. In mancanza del subentrante il terzo perito verrà nominato congiuntamente dal Comune e dal concessionario e proprietario decaduto ed in caso di disaccordo dal pretore competente. Dall'indennità, saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

La decadenza e la risoluzione è determinata dal Consiglio Comunale, la cui deliberazione è atto definitivo, e comporta le conseguenze previste dagli art. 936 e 937 del Codice Civile al prezzo determinato dalla terna dei periti, nominati come sopra.

### **ART. 31**

## **PROCEDIMENTO ESECUTIVO SULL'IMMOBILE COSTRUITO SUI PEEP**

Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area in concessione superficiaria o in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato, in concessione superficiaria o in proprietà, a soggetti aventi requisiti per l'assegnazione ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento.

In tutti i casi in cui si verifichi la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie ovvero la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà, il Comune che ha concesso il diritto di superficie o che ha ceduto la proprietà subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli Istituti di Credito per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 167/62 e del presente Regolamento, con l'obbligo di soddisfare sino all'estinzione le ragioni di credito di detti Istituti.

I pagamenti da effettuare in adempimento di quanto previsto al comma precedente saranno considerati come spese obbligatorie da iscrivere in bilancio da parte degli Enti obbligati, i quali sono tenuti a vincolare agli stessi pagamenti le rendite derivanti dalle costruzioni acquisite per devoluzione o risoluzione della cessione in proprietà.

### **ART. 32**

#### **NORME FINALI**

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa riferimento al R.D. 28.04.1938, n. 1165, alle leggi 22.10.1971, n. 865, 27.06.1971, n. 247, 05.08.1978, n. 247, 08.08.1977, n. 513, nonché alle norme che disciplinano le costruzioni e la gestione degli alloggi economici e popolari ed in particolare a quelle contenute nel DPR 30.12.1972 N. 1035, nonché al codice civile e le norme stesse dovranno essere adeguate alle eventuali modifiche ed integrazioni che venissero apportate con leggi future, osservati i diritti acquisiti.