



Comune di Lecco

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA E
POPOLARE.**

APPROVATO CON DELIBERAZIONI CONSILIARI
N. 50 del 23.07.2012 e n. 29 del 27.05.2013 – modificato con deliberazioni Consiliari e n. 35 del
14.04.2015 e n. 14 del 21.03.2016

Marzo 2016

INDICE

TITOLO I - GENERALITA'

- ART. 1 - Acquisizione di aree ed immobili
- ART. 2 - Procedura concorsuale per l'assegnazione delle aree
- ART. 3 - Criteri di assegnazione delle aree
- ART. 4 - Urbanizzazione delle aree
- ART. 5 - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi
- ART. 6 - Pertinenzialità delle autorimesse/posti auto
- ART. 7 - Cessione di alloggi in proprietà: determinazione del prezzo di prima assegnazione/
- ART. 8 - Clausole di uso e godimento degli alloggi dopo la prima cessione/assegnazione
- ART. 9 - Requisiti degli assegnatari / acquirenti /locatari
- ART. 10 - Inizio e ultimazione dei lavori
- ART. 11 - Obblighi di manutenzione

TITOLO II - CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- ART. 12 - Soggetti assegnatari e priorità nelle assegnazioni
- ART. 13 - Durata e rinnovo della concessione
- ART. 14 - Corrispettivo della concessione e del rinnovo
- ART. 15 - Regime giuridico della concessione
- ART. 16 - Locazione degli alloggi e criteri di priorità
- ART. 17 - Estinzione del diritto di superficie

TITOLO III - CESSIONE IN PROPRIETA'

- ART. 18 - Soggetti assegnatari e priorità nelle assegnazioni
- ART. 19 - Prezzo di cessione delle aree
- ART. 20 - Locazione degli alloggi e criteri di priorità
- ART. 21 - Recupero del patrimonio esistente

TITOLO IV - GARANZIE E SANZIONI

- ART. 22 - Fideiussione o garanzia degli obblighi convenzionali
- ART. 23 - Termini da cui poter chiedere agli acquirenti/assegnatari anticipazioni sui costi degli alloggi
- ART. 24 - Obbligo di consegnare agli acquirenti/assegnatari copia della convenzione e dei relativi documenti finanziari e tecnici
- ART. 25 - Sanzioni per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionali

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- ART. 26- Norma transitoria
- ART. 27 - Entrata in vigore del presente regolamento

PREMESSE : Il campo di applicazione del presente Regolamento sarà per tutti gli interventi inclusi nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge n. 167 del 18.04.1962 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché per tutti gli interventi inclusi in Programmi Costruttivi nei quali, totalmente o parzialmente, si prevedono agevolazioni pubbliche in qualsiasi modo concesse.

L'applicazione del presente regolamento riguarda quindi tutte le convenzioni stipulate sia prima che dopo l'entrata in vigore della legge n. 179 del 17 febbraio 1992, i cui vincoli risultano ancora in essere.

TITOLO I - GENERALITA'

ART. 1 - ACQUISIZIONE DI AREE ED IMMOBILI

1.1

Le aree e gli immobili compresi nel piano di zona approvato ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, salvo quelle già di proprietà del Comune, nonché quelle su cui realizzare programmi costruttivi da attuare ai sensi del presente Regolamento verranno acquistate secondo le vigenti disposizioni in materia.

Conseguentemente spetterà alla Giunta Comunale ed al Direttore di Settore, secondo le rispettive competenze, assumere decisioni in merito a:

dar corso agli espropri e promuovere le procedure di occupazione d'urgenza eventualmente necessarie; avviare accordi transattivi per le determinazioni consensuali degli indennizzi di esproprio o acquisti in pendenza di esproprio; alla liquidazione degli indennizzi a fittavoli, mezzadri, coloni o compartecipanti costretti ad abbandonare i terreni espropriandi, nonché alle indennità definitive di esproprio determinate ai sensi delle norme vigenti.

1.2

Nel rapporto di cui al successivo paragrafo 1.3, le aree di cui sopra sono conferite nel patrimonio indisponibile dell'Ente per venire concesse in diritto di superficie ai soggetti di cui all'art. 12, ovvero cedute in proprietà ai soggetti di cui all'art. 18, allo scopo, comune al duplice regime di godimento delle aree, di costruirvi case di tipo economico e popolare e relativi servizi urbani e sociali.

1.3

Il rapporto tra aree da concedere in diritto di superficie ed aree da cedere in proprietà è stabilito, in termini volumetrici, a norma dell'art. 35, XI comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, dal programma pluriennale di attuazione del piano di zona di cui all'art. 38 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 così come modificato dall'art. 1 della legge 27 giugno 1974, n. 247.

1.4

Sarà possibile utilizzare aree non ancora incluse nel programma pluriennale, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione o comunque fruente di contributo statale o regionale, nonché di altri programmi comunque agevolati o beneficiari di finanziamenti della CEE, del Fondo di Ristabilimento Europeo, di Società di Assicurazione o di Enti ed organismi pubblici che promuovano interventi nel settore dell'edilizia economica e popolare.

Possono altresì essere autorizzati interventi di edilizia autofinanziata su aree non ancora incluse nel programma pluriennale, purché siano inclusi e complementari a programmi di edilizia sovvenzionata/agevolata riguardanti lotti interi o parti organiche degli stessi, quando sia necessario garantire l'unitarietà nella esecuzione delle relative opere di urbanizzazione.

ART. 2 - PROCEDURA CONCORSALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

In ottemperanza al principio di trasparenza dell'azione amministrativa, sancito dalla legge 7.8.1990 n. 241 per tutti gli enti pubblici, nel rispetto dei principi di imparzialità e buona amministrazione e per una immediata e facile controllabilità delle procedure e dei passaggi in cui si esplica l'operato della Pubblica Amministrazione, il Comune quando intenderà mettere in attuazione tutti o parte degli interventi di edilizia economica e popolare, approverà e pubblicherà un apposito "Avviso Pubblico", al fine di garantire un comportamento lineare di correttezza amministrativa nella scelta degli operatori cui assegnare le aree del piano di zona medesimo.

Il Comune potrà consentire la pluralità di rappresentanza dei soggetti attuatori (Cooperative, Imprese, Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel campo dell'edilizia economica e popolare).

La deliberazione con cui il Comune approva l' "Avviso Pubblico" deve indicare gli obiettivi e le finalità della politica della casa che si vogliono perseguire, con un'attenta analisi e valutazione del fabbisogno abitativo che si intende soddisfare; nella deliberazione dovranno essere indicati i tempi per la conclusione del procedimento, nonché le motivazioni dei criteri per la scelta degli operatori.

L' "Avviso" dovrà essere pubblicizzato mediante l'affissione di manifesti locali nonché tramite tutti i mezzi che l'Amministrazione reputerà utile utilizzare.

L' "Avviso" dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- le aree e le volumetrie che il Comune intende porre in attuazione con l'esatta indicazione delle quantità e dell'ubicazione delle aree da cedere in proprietà, in conformità ai disposti della legislazione vigente;
- l'eventuale richiesta di realizzazione di un numero predeterminato di alloggi:
 - 1) da dare in locazione a nuclei familiari indicati dall'Amministrazione Comunale in risposta alla situazione di emergenza locale, con preferenza alle categorie sociali e/o particolari di utenti (anziani, portatori di handicap, giovani coppie, sfrattati, ecc.);
 - 2) destinati alla locazione per uso abitativo primario per un periodo non inferiore a 8 (otto) anni, così come indicato dall'art. 8 della legge 17.2.1992 n. 179;
 - 3) da assegnare in godimento o in locazione per un periodo non inferiore a 8 (otto) anni, con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori, così come indicato dall'art. 9 della legge 17.2.1992 n. 179;
- l'indicazione dei criteri prioritari nella scelta degli operatori. Ai singoli criteri dovrà essere attribuito un punteggio, graduato in termini prioritari in base agli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, al fine della redazione di una graduatoria delle domande prese in esame;
- i criteri di scelta nel caso in cui due o più domande concorrenti risultino fra loro a pari punteggio;

- l'organo tecnico-amministrativo che provvederà all'istruttoria delle domande presentate ed alla definizione della graduatoria.

L' "Avviso" dovrà inoltre evidenziare la documentazione minima che dovrà produrre l'operatore affinché sia ritenuta ammissibile la domanda di assegnazione di aree e che dovrà essere la seguente:

- a) il bilancio delle Imprese o dei loro Consorzi con allegata l'attestazione di professionisti iscritti agli appositi albi, in cui siano indicate le caratteristiche analitiche essenziali del bilancio, nonché la consistenza economica e patrimoniale rapportata all'entità dell'intervento proposto;
- b) il bilancio delle Cooperative o dei loro Consorzi con allegato l'attestato di avvenuta positiva revisione e dichiarazione con firma autenticata ai sensi della normativa vigente, che attesti la capacità operativa rapportata all'entità dell'intervento proposto;
- c) la dichiarazione, con firma autenticata ai sensi della normativa vigente, che nei confronti dell'operatore non siano avviate procedure di stato fallimentare, né che il medesimo operatore si trovi in stato di liquidazione, amministrazione controllata e di concordato preventivo;
- d) la dichiarazione a termini di legge, da parte degli enti preposti, da cui risulti il numero degli addetti nonché l'avvenuto pagamento dei relativi contributi da parte dell'operatore (Imprese, Cooperative di produzione e lavoro e relativi loro Consorzi);
- e) l'elenco di precedenti esperienze nel campo edilizio, corredato da una sommaria descrizione degli interventi, con priorità all'edilizia economica popolare, con riferimento alle capacità operative, produttive ed organizzative;
- f) gli operatori che non hanno mai operato nel campo dell'edilizia economica popolare, in sostituzione della documentazione di cui al punto e), dovranno presentare: in caso si tratti di cooperativa - certificato di iscrizione al registro prefettizio e/o certificato di iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione o dei loro consorzi di cui all'art. 13 della legge 31.1.1992 n. 59; in caso si tratti di impresa - certificato di iscrizione al registro delle società del Tribunale competente, nonché iscrizione all'albo nazionale dei costruttori per categoria di lavori ed importo adeguati all'intervento;
- g) autocertificazione, resa ai sensi della normativa vigente, di aver sempre adempiuto a tutti i patti convenzionali relativi a precedenti interventi realizzati sul territorio nazionale
- h) autocertificazione resa ai sensi della normativa vigente di non essere stati assoggettati a sanzione penale e/o pecuniaria negli ultimi tre anni, a decorrere dalla data di irrogazione della sanzione, per il mancato rispetto di obblighi convenzionali precedentemente assunti.

Laddove consentito dalla legge, in sostituzione della documentazione richiesta, potranno essere prodotte idonee autocertificazioni.

ART. 3 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

I criteri generali tra i quali l'Amministrazione Comunale potrà scegliere quelli in base ai quali dovranno essere valutate tutte le richieste di assegnazione aree sono i seguenti:

- a) precedenze fissate dalla legge, e cioè:
 - a.1. assegnazione prioritaria agli Enti pubblici e/o sottoposti a controllo pubblico istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare ed alle Cooperative Edilizie a proprietà indivisa,
 - a.2. per la quota delle aree da cedere in proprietà, preferenza ai proprietari, al momento della pubblicazione del bando dei terreni oggetto di intervento, nel caso di singoli proprietari, gli stessi devono avere i requisiti soggettivi richiesti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari;
- b) presenza sul territorio comunale dell'operatore direttamente o attraverso le strutture consortili alle quali aderisce, valutata in base agli alloggi realizzati;
- c) interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata compresi nella programmazione pubblica di iniziativa statale o regionale, nonché interventi beneficiari di finanziamenti e/o fondi europei;
- d) proposte di programmi complessivi (programmi integrati - programmi di recupero urbanistico), coordinati anche fra più soggetti, in cui siano inserite aree del piano di zona con l'ottica del recupero di vecchi quartieri degradati, edifici fatiscenti e del ridisegno complessivo di parti del territorio comunale in una logica di miglioramento della qualità dei servizi e dell'abitare;
- e) proposte di utilizzo di materiali ecologici, non inquinanti per l'ambiente né dannosi per la salute degli utenti e finalizzati al contenimento del consumo energetico ai sensi delle normative nazionali e locali vigenti;
- f) proposte di programmi edilizi "chiavi in mano" che privilegino il rapporto qualità-prezzo; il costo finale dovrà risultare entro i livelli massimi fissati in convenzione; il capitolato dovrà essere migliorativo e maggiormente articolato di quello tipo utilizzato dal Comune;
- g) grado di articolazione organizzativa della struttura rappresentativa nazionale, regionale, provinciale cui aderisce la cooperativa edilizia o l'impresa di costruzione richiedente, nonché grado di capacità di tale struttura nel fornire adeguate garanzie fideiussorie a tutela dei rischi derivanti da vizi di costruzione riconducibili agli artt. 1667 e 1668 del Codice Civile, oltretutto da inadempimenti per pagamenti in conto e/o a titolo di caparra da parte degli assegnatari e/o promissari acquirenti degli alloggi realizzandi.

Il Comune potrà decidere se gli operatori che hanno ottenuto finanziamenti regionali e/o statali e/o europei o comunque agevolati possano ottenere particolari punteggi graduabili in relazione all'entità del finanziamento ottenuto al fine della determinazione della graduatoria, in tal caso questa decisione dovrà chiaramente essere indicata nell' "Avviso Pubblico".

E' comunque facoltà del Comune di prendere in esame le richieste di assegnazione di aree, avanzate da operatori che siano proprietari delle aree espropriande ovvero, abbiano ottenuto finanziamenti regionali e/o statali e/o europei o comunque agevolati senza procedere all' "Avviso Pubblico".

In presenza di programmi edilizi da attuarsi ai sensi dal presente Regolamento che prevedano interventi di recupero edilizio e/o urbanistico, l'Amministrazione Comunale con puntuale e motivato atto deliberativo può individuare gli operatori cui assegnare gli interventi, senza ricorrere all'apposito "Avviso Pubblico", nel caso che gli operatori siano proprietari o promettenti acquirenti con contratto preliminare di compravendita debitamente registrato, dei beni oggetto di recupero al momento della richiesta di assegnazione.

L'Amministrazione Comunale con motivata e documentata deliberazione potrà decidere di evitare il ricorso all'Avviso Pubblico procedendo all'individuazione diretta degli operatori in situazioni particolari anche al fine di superare contenziosi in atto.

Nella deliberazione con la quale il Comune individuerà gli operatori dovrà essere esplicitamente dato atto:

- che sono state prese in considerazione tutte le richieste specificando il numero delle domande pervenute, il numero di quelle ammesse e il numero di quelle escluse con le relative motivazioni;
- che i criteri e le procedure sono stati pienamente rispettati;

ART. 4 - URBANIZZAZIONE DELLE AREE

4.1

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 della Legge 29.9.1964, n. 847, come modificato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ivi compresi gli impianti telefonici non menzionati dalla citata legge 865/71, ma già annoverati tra le opere di urbanizzazione primaria dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 31 marzo 1972, n. 2015, può essere affidata ai soggetti assegnatari delle aree nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia di Lavori Pubblici.

4.2

In tal caso, detti assegnatari, dovranno eseguire le opere entro i tempi, osservando le modalità, subendo i controlli e prestando le garanzie pattizamente convenute nella convenzione.

4.3.

Spetta altresì ai soggetti assegnatari l'onere di provvedere a tutti gli allacciamenti ai servizi in rete e di eseguire le opere necessarie a rendere gli scarichi conformi alle prescrizioni previste dalla legislazione vigente al momento di tale allacciamento.

4.4

Le opere di urbanizzazione secondaria, saranno normalmente realizzate dall'Amministrazione Comunale; potranno essere eventualmente affidate all'operatore le opere che si riferiscono

specificatamente all'intervento proposto nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia di Lavori Pubblici.

4.5.

Ai fini del presente regolamento per "servizi urbani e sociali" di cui all'art. 35, comma IV, della legge 22.10.1971, n. 865, si intendono non solo tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma altresì tutte le funzioni necessarie, nell'ovvio rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche, alla corretta fruizione sociale dell'insediamento, quali negozi, laboratori artigiani di servizio, sportelli bancari e simili.

ART. 5 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

5.1

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi dovranno essere conformi a quelle previste dall'art. 5 della Legge n. 408/49 nelle parti non modificate da successive disposizioni legislative.

Nel caso in cui l'intervento benefici di finanziamento pubblico dette caratteristiche dovranno essere conformi alle normative specifiche previste nelle relative leggi di finanziamento.

5.2

I relativi progetti dovranno altresì conformarsi alle vigenti Leggi in materia di risparmio energetico, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza e ad ogni altra norma connessa all'agibilità dell'intervento ed alla abitabilità degli spazi residenziali.

ART. 6 - PERTINENZIALITA' DELLE AUTORIMESSE/POSTI AUTO

6.1

I posti auto e le autorimesse che costituiscono pertinenza dell'edificio cui sono riferiti, devono essere assegnati/ceduti dall'operatore esclusivamente agli assegnatari/acquirenti degli alloggi ivi realizzandi.

Di tali posti auto almeno uno deve essere previsto come box individuale di dimensioni non superiori a mq. 18; esso costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può essere assegnato/ceduto dall'operatore separatamente dall'alloggio stesso. Detta clausola è valida anche per le assegnazioni/cessioni successive alla prima.

6.2

Per quanto riguarda i posti auto eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, gli stessi possono essere ceduti prioritariamente a nuclei familiari assegnatari di un alloggio nell'edificio realizzato dall'Operatore, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n. 2 (due) posti auto oltre a quello di pertinenza dell'alloggio acquistato.

6.3

Nel caso di disponibilità di ulteriori posti auto, gli stessi potranno essere assegnati/ceduti anche ad altri nuclei familiari esterni all'intervento, secondo modalità, criteri e prezzi fissati dalla convenzione tra Comune ed Operatore.

ART. 7 - CESSIONE DI ALLOGGI IN PROPRIETA': DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA ASSEGNAZIONE/CESSIONE E SUA REVISIONE

7.1

I costi massimi degli alloggi dovranno essere deliberati dalla Giunta Comunale ed inseriti nella convenzione attraverso l'analisi di un'articolata e documentata proposta di costo da parte dell'operatore assegnatario dell'area. Tali costi potranno essere differenziati in base alle caratteristiche tipologiche e alle finiture.

Il costo massimo così definito sarà il prezzo di prima assegnazione per mq. di Superficie Complessiva (S.C.) costituita dalla Superficie Utile (S.U.), aumentata del 60% delle Superfici nette non residenziali (S.n.r.) .

Per Su si intende:

- la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;

Per S.n.r. si intende:

- la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi, quali logge, balconi, cantine e soffitte, e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo, quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza - queste ultime in quota proporzionale alla Su dell'alloggio - misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;

- la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra, questi ultimi in quota proporzionale alla Su dell'alloggio.

7.2

Al fine della revisione del prezzo di cessione degli alloggi sarà riconosciuta la revisione dei prezzi esclusivamente sul costo di costruzione, che convenzionalmente è stabilita nella percentuale dell' 85% del prezzo di cui al precedente articolo.

Detta revisione decorre dalla data di stipula della convenzione. Dalla data di individuazione del prezzo massimo di cui al precedente punto 7.1 alla data di stipula della convenzione, l'85% del prezzo è aggiornabile di una quota percentuale non superiore all'incremento dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

La quota revisionabile del prezzo di cessione/assegnazione può essere aggiornata poi per il periodo intercorrente dalla data della stipula della convenzione alla data di ultimazione lavori, applicando la seguente formula per ogni mese di revisione:

$$Q_f x = Q_x (1 + \frac{I_x - I_i}{I_i})$$

QF= media della sommatoria di Qfx

dove :

Qfx = Valore finale al mese x della quota revisionata

Qx = Valore iniziale mensile della quota oggetto di revisione

Ix = Indice ufficiale I.S.T.A.T. del costo di costruzione, riferito al mese x

Ii = Indice ufficiale I.S.T.A.T. del costo di costruzione riferito alla data di determinazione del prezzo

Qf = Valore finale all'ultimazione lavori della quota revisionabile

Quando l'Operatore sia Impresa di Costruzioni, nel periodo di tempo tra l'ultimazione lavori e la prima vendita dell'alloggio, il prezzo di cessione revisionato può essere aggiornato sulla base del 50% della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione tra il mese successivo all'ultimazione lavori e quello di stipula dell'atto di prima cessione.

I trasferimenti di proprietà degli alloggi successivi al primo sono normati dal successivo articolo 8.

Per gli interventi che usufruiscono di agevolazioni finanziarie pubbliche, la revisione del prezzo degli alloggi interessati da tali agevolazioni avverrà secondo le modalità fissate, se ed in quanto specificatamente stabilito, dalle rispettive norme regolanti l'erogazione del finanziamento medesimo.

L'Operatore dovrà trasmettere all'Amministrazione Comunale, prima dell'atto notarile di assegnazione o vendita degli alloggi, la seguente documentazione:

- Prospetto con il calcolo per la determinazione del prezzo di cessione delle singole U.I. per la verifica degli stessi
- Disegni esecutivi con riferimento alle singole U.I.
- Elenco degli assegnatari già individuati con riferimento alle relative U.I.
- Tabella con l'individuazione e la consistenza definitiva delle singole U.I.
- Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di notorietà, da parte del legale rappresentante, che attesti tutte le superfici di cui sopra delle singole U.I. e dell'intero organismo abitativo.

Nella tabella definitiva dovranno essere evidenziate le eventuali varianti apportate rispetto a quella iniziale, varianti che dovranno comunque rispettare le indicazioni tipologiche della convenzione stipulata, del planivolumetrico nonché delle vigenti norme in materia di Edilizia Economica e Popolare.

In base alla deliberazione della G.R. del 15.3.1994 n. 5/49344 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi della procedura di attuazione dell'art. 20 Legge 17.2.1992 n. 179 e successive modificazioni ed integrazioni è fatto obbligo di menzione, sugli atti notarili di trasferimento della proprietà degli alloggi di edilizia agevolata, del vincolo di non poter cedere o locare l'alloggio derivante dall'art. 20 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, e della sanzione prevista dall'art. 12-bis della legge 1° novembre 1965, n. 1179.

Conseguentemente, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 179/1992, la cessione o locazione di alloggi di edilizia agevolata che vengano effettuate senza la preventiva autorizzazione regionale nel primo quinquennio dall'assegnazione o dall'acquisto, comporteranno la risoluzione di diritto dal contratto di mutuo agevolato e la decadenza da ogni altro beneficio.

ART.8 - CLAUSOLE D'USO E GODIMENTO DEGLI ALLOGGI DOPO LA PRIMA CESSIONE/ASSEGNAZIONE

Per tutti gli alloggi costruiti nel piano di zona, nonché a seguito di programmi costruttivi da attuare ai sensi del presente Regolamento, sia su aree cedute in proprietà che su quelle concesse in diritto di superficie, dovranno essere previste in ogni convenzione le seguenti clausole:

a) gli alloggi e le relative pertinenze assegnati/ceduti dagli operatori a persone aventi i requisiti soggettivi richiesti, non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo di cinque anni dalla data di prima cessione/assegnazione.

Per quelli assegnati da Cooperative Edilizie e per quelli ceduti da Imprese di Costruzione il termine di cinque anni decorre dalla data del rogito notarile. In mancanza dello stesso, nel caso in cui venisse posto in essere contenzioso di qualunque natura tra gli assegnatari e l'operatore realizzatore dell'intervento, il termine di cinque anni decorre dalla data di apertura del medesimo, determinata sulla base del deposito degli atti a norma di legge.

Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari/acquirenti, in assenza di finanziamenti agevolati, il Comune potrà concedere deroghe a tale divieto; la stessa facoltà è concessa al subentrante.

In tale eventualità il prezzo massimo di cessione sarà determinato con le modalità di cui alla successiva lettera b), punto 2).

In caso di vendita degli alloggi e relative pertinenze, dopo la prima cessione, sia nel primo quinquennio sia negli anni successivi, è riservata al Comune la prelazione nell'acquisto degli stessi. Il Comune, volendo esercitare tale prelazione, dovrà darne conferma entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione della messa in vendita dell'alloggio. Nella comunicazione in argomento dovranno essere indicati l'esatta descrizione dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, il titolo di provenienza, nonché il prezzo di vendita e le relative condizioni e modalità di pagamento.

Si intende per comunicazione quella formalmente presentata al competente Servizio con le modalità previste dallo stesso e regolarmente protocollata.

Gli alloggi così acquistati dal Comune saranno dati in locazione in conformità alle disposizioni della convenzione che regola l'intervento;

b) trascorsi i cinque anni di cui al precedente punto a), i trasferimenti degli alloggi e delle relative pertinenze, o la costituzione sui medesimi di diritti reali di godimento, potranno avvenire:

1) senza i vincoli previsti nelle relative convenzioni riferiti ai requisiti soggettivi dell'acquirente, al prezzo massimo di cessione, nonché al canone massimo di locazione, a fronte del versamento di una somma determinata ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e s.m.i. significando che la percentuale di abbattimento di cui al comma 48 del medesimo art. 31 è determinata nella misura del 50%.

Detta somma sarà determinata dagli Uffici Tecnici Comunali competenti.

Le percentuali di cui all'art. 29, comma 16-undecies del D.L. 216/2011, convertito nella legge n. 14/2012, per la soppressione dei vincoli previsti dal comma 49 bis dell'art. 31 legge 448/1998 e s.m.i. sono stabilite con riferimento agli anni mancanti allo scadere del periodo massimo previsto dall'art. 18 (L) del d.p.r. 380/2001, come segue:

anni mancanti	%
25-21	95%
20-16	90%
15-11	85%
10-6	80%
5-1	75%

trascorsi i 30 anni dalla stipula della Convenzione la percentuale da applicare è pari al 70%

Per il pagamento del corrispettivo viene consentito il pagamento dilazionato in un massimo di cinque annualità comprensive degli interessi legali, significando che lo stesso dovrà essere interamente versato prima della stipula dell'atto di trasferimento delle unità immobiliari oggetto di soppressione dei vincoli, fatte salve altre forme di garanzia.

Il pagamento del corrispettivo dovuto per la soppressione dei vincoli sia su terreni ceduti in proprietà che su quelli concessi in diritto di superficie, consentirà le modifiche e/o ampliamenti delle unità immobiliari anche oltre le misure massime consentite dal Piano per l'edilizia popolare mentre dovranno essere rispettate soltanto le limitazioni derivanti dal PGT, dal Regolamento edilizio, nonché dalle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti

2) a persona in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla relativa convenzione o, in caso di deroga dei requisiti, dal successivo art. 9 ed al prezzo determinato ai sensi della relativa convenzione.

In mancanza di indicazioni convenzionali e in caso di deroga al trasferimento delle unità immobiliari nei primi cinque anni, il prezzo massimo di cessione sarà determinato come segue:

al prezzo di prima assegnazione/cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento attraverso un coefficiente di degrado per ogni anno a decorrere dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

A) 1% per i successivi quindici anni;

B) 0,50% per gli ulteriori trenta anni.

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

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate e non rivalutabili di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, affrontate dal proprietario dopo l'ultimazione dei lavori.

Il citato prezzo massimo di cessione sarà determinata dagli Uffici Tecnici Comunali competenti

Gli ulteriori trasferimenti, qualora in quelli precedenti non si sia già optato per la modalità di cui alla precedente lettera b), punto 1), potranno avvenire scegliendo l'opzione di cui ai sopra citati punti 1) e 2).

Nel caso di trasferimenti successivi al primo, qualora avvenuti con le modalità di cui alla precedente lettera b), punto 1), l'atto di cessione dovrà esplicitamente riportare l'avvenuta corresponsione della somma necessaria per la soppressione dei vincoli di alienazione delle unità abitative e loro pertinenze.

Gli operatori sono obbligati a:

- inserire in tutti gli atti di assegnazione/cessione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative dell'uso e godimento previste dal presente articolo;
- comunicare al Comune l'avvenuto trasferimento, fornendo copia delle relative note di trascrizione entro sei mesi dall'atto di trasferimento.

Corrono gli obblighi di cui sopra anche per i proprietari in tutti i casi di trasferimenti successivi al primo.

L'inosservanza o l'inadempimento delle prescrizioni di cui al presente punto costituiscono presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 25.

ART. 9 - REQUISITI DEGLI ASSEGNATARI/ACQUIRENTI/LOCATARI

Fermo restando quanto stabilito per l'edilizia residenziale pubblica dalla L.R. n. 27 del 4.12.2009 e successive modifiche ed integrazioni e quanto richiesto per gli interventi a totale carico dello Stato o della Regione o comunque fruente di contributo statale o regionale fissati dalle relative leggi di finanziamento, tutti gli acquirenti e/o assegnatari degli alloggi, in proprietà o in locazione, devono avere i seguenti requisiti soggettivi:

- a) la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere residenti in Italia da almeno cinque anni ed avere una regolare attività lavorativa;
- b) la residenza, oppure l'attività lavorativa nel Comune di Lecco, ovvero impegnarsi a trasferirla entro la data di stipula dell'atto di compravendita o di assegnazione. In ogni caso la residenza dovrà essere trasferita entro e non oltre 6 mesi dalla data di attestazione dell'abitabilità del fabbricato nel quale si trovano gli alloggi.
- c) non essere titolari essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del nucleo familiare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o abitazione, di altra abitazione adeguata alle esigenze della propria famiglia nella Provincia di Lecco.

Si considera adeguata alle esigenze della famiglia un'abitazione che, esclusi i vani accessori:

- abbia un vano abitabile per ogni componente della famiglia, con un minimo di due ad un massimo di cinque vani. Si intendono per vani abitabili le camere da letto, da pranzo, da

studio e da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed una ampiezza non inferiore a 9 mq. ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno mt. 2,20 dal pavimento.

Detta abitazione sarà considerata idonea qualora non sia gravata da diritto di usufrutto a favore di terzi o non sia stata dichiarata inabitabile;

- d) non aver ottenuto essi stessi o altri componenti del nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, in qualsiasi Comune del territorio nazionale, di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà ed a totale carico o con il contributo finanziario pubblico, oppure aver già ceduto (per non più di due volte) l'alloggio acquistato in precedenza, in proprietà o con patto di futura vendita, con o senza contributi pubblici o finanziamenti agevolati, cosicché al momento della nuova assegnazione/cessione non risultino né proprietari di detti alloggi, né beneficiari di alcun contributo pubblico o finanziamento agevolato;
- e) avere un reddito annuo complessivo non superiore a quello determinabile ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successivi decreti ministeriali attuativi, aumentato del 20%.

Questo reddito si calcola:

- sommando il reddito del nucleo familiare
- detraendo € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00) per ogni figlio a carico;
- detraendo gli oneri deducibili e le detrazioni di imposta
- apportando una ulteriore riduzione pari al 40% (quaranta%) per i redditi da lavoro dipendente e pari al 25% (venticinque%) per i redditi da lavoro autonomo. Questa riduzione è calcolata sul reddito al netto delle detrazioni di cui sopra.

Possono acquisire alloggi di edilizia economica e popolare anche le persone singole che intendono costituire un proprio nucleo familiare, purché maggiorenni, aventi i requisiti di cui alle lettere a - b - c - d - e - f e sempreché si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro 6 (sei) mesi dalla data di abitabilità del fabbricato o dalla data del relativo rogito notarile di acquisto per gli alloggi già realizzati.

I nubendi dovranno dichiarare di avere l'intenzione di sposarsi entro 12 mesi dalla data di attestazione dell'abitabilità del fabbricato ed impegnarsi comunque a presentare il certificato di matrimonio al notaio davanti al quale sarà firmato l'atto di acquisto o di assegnazione.

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

E' vietata l'assegnazione/cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente paragrafo.

Qualora gli acquirenti e/o assegnatari di alloggi beneficiassero di contributi agevolati, i requisiti dovranno essere verificati ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti.

Gli operatori dovranno fornire al Comune, nel momento in cui procederanno alla assegnazione/cessione degli alloggi e relative pertinenze, e comunque prima della loro consegna, i documenti comprovanti il

possesso dei requisiti soggettivi da parte dei singoli assegnatari/acquirenti. Tali requisiti devono essere posseduti:

a) quando si tratti di Cooperativa:

- alla data della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa ha assegnato ai singoli soci gli alloggi e le relative pertinenze dopo la stipula della relativa convenzione; tale data dovrà risultare dal verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa;

b) quando si tratti di Impresa di Costruzione:

- alla data di stipula dell'atto preliminare d'acquisto, debitamente registrato e trascritto, sottoscritto dopo la stipula della relativa convenzione.

Sulla base di tali documenti il Comune provvederà ai relativi controlli.

La violazione o inadempimento delle disposizioni del presente articolo costituiscono presupposto per l'applicazione delle sanzioni previste al successivo articolo 25.

ART. 10 - INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

10.1

I progetti relativi agli edifici e alle inerenti opere di urbanizzazione devono essere presentati in Comune entro sei mesi dalla data della deliberazione che approva la relativa convenzione.

10.2

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla notifica di rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere ultimati entro due anni dalla comunicazione del loro inizio.

10.3

I rogiti notarili di assegnazione dovranno essere stipulati entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori e gli alloggi dovranno essere occupati nei successivi sei mesi.

10.4

I termini di cui al comma 10.2 potranno essere prorogati soltanto per cause di forza maggiore ovvero per gravi e giustificati motivi che saranno valutati dalla Giunta.

ART. 11 - OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

11.1

Tutti gli edifici devono essere mantenuti in buone condizioni di efficienza e di decoro.

11.2

L'Ufficio Tecnico comunale potrà effettuare periodici controlli volti ad accertare lo stato di manutenzione degli edifici.

11.3

Nel caso si riscontrasse incuria nella manutenzione, si disporrà agli aventi titolo di provvedere entro un congruo termine al ripristino delle condizioni di efficienza e di decoro venute meno.

11.4

Nel caso di persistente inerzia degli intimati, verrà notificato atto di diffida da valere quale presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 25.

TITOLO II - CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

ART. 12 - SOGGETTI ASSEGNATARI E PRIORITA' NELLE ASSEGNAZIONI

12.1

Possono essere assegnatari in diritto di superficie:

- Enti pubblici e/o sottoposti a controllo pubblico istituzionalmente operanti nel campo dell'edilizia economica e popolare;
- cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- cooperative edilizie a proprietà divisa;
- privati in genere singoli od associati;
- imprese di costruzione.

12.2

La priorità di assegnazione dell'area è regolato dal precedente art. 3.

ART. 13 - DURATA E RINNOVO DELLA CONCESSIONE

Il diritto di superficie è concesso per un massimo di anni novantanove e potrà essere rinnovato una sola volta per un eguale periodo a condizione che i concessionari:

- abbiano adempiuto esattamente alle obbligazioni assunte con le singole convenzioni;
- abbiano inoltrato istanza al Comune per il rinnovo della Concessione almeno un anno prima della scadenza;
- si impegnino a versare al Comune il corrispettivo per il rinnovo della concessione.

ART. 14 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE E DEL RINNOVO

14.1

Il corrispettivo della concessione in diritto di superficie è determinato con riferimento al valore di acquisizione delle aree secondo le norme vigenti in materia di espropriazione al momento della cessione medesima. Per tale valutazione verrà opportunamente considerato il costo sostenuto dal

Comune per la loro acquisizione - spese accessorie e oneri fiscali inclusi - e delle eventuali opere di urbanizzazione realizzate, od in corso d'opera, da parte del Comune stesso

Per gli interventi inclusi in specifici Programmi Costruttivi, il corrispettivo di concessione sarà determinato con riferimento alle indicazioni contenute nei Programmi stessi.

Le modalità di pagamento sono stabilite nella convenzione di concessione.

14.2

Il corrispettivo per il rinnovo della concessione sarà pari all'indennità di espropriazione dell'area secondo la normativa vigente al momento della sottoscrizione della convenzione, aumentata delle spese eventualmente sostenute dal Comune per il consolidamento delle costruzioni o per il rinnovamento o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

ART. 15 - REGIME GIURIDICO DELLA CONCESSIONE

15.1

Il diritto di superficie è inalienabile fino a quando non siano state ultimate le opere per la cui realizzazione il diritto è stato concesso.

15.2

Il trasferimento del diritto ad opere ultimate è ammesso soltanto a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dal presente regolamento.

15.3

La concessione può essere ipotecata in qualunque tempo, soltanto a favore di istituti di credito ed al fine esclusivo di ottenere l'erogazione di mutui per la realizzazione delle opere.

ART. 16 - LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E CRITERI DI PRIORITA'

16.1

L'Operatore dovrà trasmettere all'Amministrazione Comunale l'elenco degli eventuali locatari degli appartamenti e la documentazione necessaria alla verifica dei requisiti degli stessi, ai sensi dell'art. 9 del presente regolamento

16.2

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della legge 5.8.1978 n. 457, così come sostituito dall'art. 2 della legge 23.12.1986 n. 899 e successive modifiche ed integrazioni, gli Operatori potranno anche cedere gli immobili di edilizia economica e popolare realizzati senza il contributo dello Stato su aree in diritto di superficie o in proprietà, ivi compresi gli immobili con destinazione non residenziali, ad enti pubblici, a società assicurative nonché ad altri soggetti pubblici e privati, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, purché questi si obblighino a locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui al precedente articolo 9 ed ai canoni di locazione di cui al successivo punto 16.5.

16.3

Fermo restando quanto definito dalla L.R. n. 27 del 4.12.2009 e successive modifiche ed integrazioni per l'edilizia residenziale pubblica, nell'eventuale locazione degli alloggi da parte dell'operatore, sarà data priorità, concorrendo comunque tutti gli altri requisiti previsti dal presente regolamento:

- a persone, residenti nel Comune di Lecco, colpite da sfratto esecutivo
- a famiglie i cui alloggi siano interessati da programmi di recupero edilizio o urbanistico che comportino il rilascio temporaneo delle loro abitazioni;
- a famiglie tra i cui componenti si annoverino portatori di gravi handicap quando ciò comporti la necessità di disporre di un alloggio più adeguato;
- a famiglie costituite da persone che abbiano superato 65 anni ovvero che, non avendo tale età, siano totalmente inabili al lavoro;
- a famiglie residenti in alloggi di edilizia residenziale pubblica in possesso del preavviso di decadenza.

16.4

Gli assegnatari o acquirenti degli alloggi di cui al presente regolamento qualora, per comprovata necessità, non potessero occupare tali alloggi, dovranno preventivamente richiedere autorizzazione all'Amministrazione Comunale alla locazione e contestualmente trasmettere la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui all'art. 9 dei locatari degli appartamenti stessi.

16.5

I canoni di locazione sono determinati in conformità alla legislazione vigente alla stipula dei relativi contratti e, comunque, non potranno eccedere il 4% (quattro per cento) del prezzo di cessione/assegnazione dell'alloggio, così come determinato in base al precedente art. 8 lettera b), punto 2).

16.5 - bis

Il dettato di cui ai sopra richiamati punti 16.4) e 16.5), non trova applicazione qualora, gli assegnatari o acquirenti degli alloggi di cui al presente regolamento, si siano avvalsi della facoltà di cui al precedente art. 8, lettera b) punto 1).

16.6

I contratti di locazione potranno essere stipulati anche con patto di futura vendita per un periodo non inferiore a cinque anni a partire dalla fine lavori.

In tal caso, i canoni di locazione versati saranno conteggiati e considerati come quota parte del prezzo finale degli alloggi.

16.7

Gli operatori potranno cedere/assegnare gli immobili realizzati senza il contributo dello Stato anche a Società ed Enti senza fine di lucro che concederanno gli immobili stessi in uso o godimento ai propri soci.

ART. 17 - ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

17.1

Il diritto di superficie si estingue per naturale decorso del termine o per decadenza della concessione a norma del presente regolamento.

17.2

Allo scadere della concessione, fatta salva l'ipotesi di rinnovo di cui al precedente articolo 13, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.

Il concessionario ed i suoi aventi causa sono tenuti a conservare in buona condizione gli immobili realizzati per tutta la durata della concessione, provvedendo ai necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

17.3

I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, così come previsto dall'art. 31 della legge n. 448 del 23.12.1998 e successive modifiche ed integrazioni.

La trasformazione del diritto di superficie in proprietà può avvenire a seguito di proposta del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, a fronte del pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni, significando che la percentuale di abbattimento è determinata nella misura del 50%.

L'adesione alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, comporterà la conseguente sottoscrizione di formale convenzione ad integrazione e modifica di quella in essere.

Per gli abbattimenti dei vincoli relativi a terreni concessi in diritto di superficie avvenuti in concomitanza alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, la percentuale di cui all'art.29, comma 16-undecies del D.L. 216/2011, convertito nella legge n. 14/2012, è pari al 1%

Nell'eventualità di richieste finalizzate alla sola soppressione dei vincoli riferiti ad alloggi costruiti su terreni ceduti in diritto di superficie, le percentuali di cui al citato art. 29, comma 16-undecies del D.L. 216/2011, saranno le medesime di quelle individuate nel precedente art. 8, lettera b) punto 1)

Per il pagamento del corrispettivo viene consentito il pagamento dilazionato in un massimo di cinque annualità comprensive degli interessi legali, significando che lo stesso dovrà essere interamente versato prima della stipula dell'atto di trasferimento delle unità immobiliari oggetto di soppressione dei vincoli, fatte salve altre forme di garanzia.

Per quanto non espressamente citato in materia di cessioni successive alla prima di unità immobiliari in diritto di superficie si fa riferimento al precedente art. 8.

TITOLO III - CESSIONE IN PROPRIETA'

ART. 18 - SOGGETTI ASSEGNATARI E PRIORITA' NELLE ASSEGNAZIONI

18.1

Possono essere assegnatari in proprietà:

- i proprietari delle aree interessate dagli interventi;
- Enti pubblici e/o soggetti a controllo pubblico istituzionalmente operanti nel campo dell'Edilizia Economica e Popolare;
- le cooperative edilizie a proprietà divisa;
- le imprese di costruzione.

18.2

La priorità di assegnazione dell'area è regolata dal precedente art. 3.

ART. 19 - PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE

Il prezzo di cessione in proprietà è determinato con riferimento al valore di acquisizione delle aree secondo le norme vigenti in materia di espropriazione al momento della cessione medesima. Per tale valutazione verrà opportunamente considerato il costo sostenuto dal Comune per la loro acquisizione - spese accessorie e oneri fiscali inclusi - e delle eventuali opere di urbanizzazione realizzate, od in corso d'opera, da parte del Comune stesso

Per gli interventi inclusi in specifici Programmi Costruttivi, il prezzo di cessione sarà determinato con riferimento alle indicazioni contenute nei Programmi stessi.

ART. 20 - LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E CRITERI DI PRIORITA'

Trova applicazione l'art. 16 del presente regolamento.

ART. 21 - RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

21.1

Il patrimonio edilizio da recuperare nell'ambito dei piani di zona o nei Programmi costruttivi è soggetto alle disposizioni del presente articolo.

21.2

L'acquisizione degli immobili è effettuata a norma del titolo I, art. 1, del presente Regolamento.

21.3

Gli immobili dovranno essere assegnati in proprietà e con precedenza assoluta ai proprietari espropriandi, ovvero a chi sia promittente acquirente degli immobili con contratto preliminare di compravendita debitamente registrato.

21.4

Gli operatori interessati, dovranno far pervenire proposte di convenzionamento corredate dai progetti d'intervento.

21.5

La Giunta Comunale procederà, all'assegnazione ed alla stipula della convenzione, qualora le proposte ed i progetti presentati dall'operatore siano conformi alle norme vigenti nel Comune e gli stessi dimostrino adeguata capacità, organizzativa e finanziaria.

TITOLO IV - GARANZIE E SANZIONI

ART. 22 - FIDEIUSSIONE O GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

22.1

In ogni convenzione, a garanzia del concreto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni in essa contenute, dovrà prevedersi l'obbligo per l'operatore di prestare, a favore del Comune, idonea fideiussione bancaria, prestata da istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. 385/1993, o assicurativa prestata da imprese di assicurazione autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione. Le garanzie possono essere prestate anche da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, ai sensi dell'art. 145, comma 50 della Legge n. 388/2000.

L'importo di tale fideiussione verrà determinato di volta in volta in relazione all'entità dell'intervento programmato e dovrà coprire una quota congrua del costo complessivo dell'intervento.

Il costo della fideiussione sarà riconosciuto nell'ambito del piano di ripartizione dei capitali investiti come onere finanziario.

22.2

La fideiussione dovrà prevedere l'obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Comune previa verifica di integrale adempimento da parte dell'operatore di tutte le obbligazioni assunte con la convenzione.

Tale polizza potrà essere svincolata dal Comune contestualmente all'approvazione del certificato di regolare funzionalità e comunque entro dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori, previa richiesta da parte dell'operatore.

ART. 23 - TERMINI DA CUI POTER CHIEDERE AGLI ACQUIRENTI / ASSEGNATARI ANTICIPAZIONI SUI COSTI DEGLI ALLOGGI

I soggetti individuati quali assegnatari di aree del piano di zona o di interventi in programmi costruttivi potranno richiedere ai futuri assegnatari/acquirenti anticipazioni sui costi degli alloggi da realizzare esclusivamente a partire:

- se si tratta di Cooperative: dalla data della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa ha assegnato ai singoli soci gli alloggi e le relative pertinenze;
- se si tratta di Impresa di Costruzione: alla data di stipula dell'atto preliminare d'acquisto, debitamente registrato e trascritto.

L'inosservanza di tale disposizione comporta l'applicazione a carico esclusivo dell'operatore di una penale pari al 15% dell'importo corrisposto.

ART. 24 - OBBLIGO DI CONSEGNARE AGLI ACQUIRENTI/ASSEGNATARI COPIA DELLA CONVENZIONE E DEI RELATIVI DOCUMENTI FINANZIARI E TECNICI

E' fatto obbligo agli operatori in aree del piano di zona di consegnare agli acquirenti/assegnatari copia della convenzione stipulata, corredata dal relativo piano economico finanziario e descrizione tecnica dell'intervento. Ogni singola violazione accertata comporterà all'operatore una penale da € 250,00 ad € 2.500,00

ART. 25 - SANZIONI PER LA VIOLAZIONE O L'INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dall'operatore concessionario/cessionario, potranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

- a) la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie o la risoluzione del contratto di trasferimento della proprietà dell'area residenziale;
- b) l'applicazione di una penale compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite in difformità, ovvero da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 1.000,00 qualora la violazione non sia riferita all'esecuzione di opere edili, da determinarsi in relazione all'entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non comportino la pronuncia di decadenza della concessione o di risoluzione del contratto.

La determinazione dell'importo della penale avverrà a cura del Comune che introiterà le corrispondenti somme.

La decadenza della concessione e la risoluzione del contratto di cessione o l'applicazione della penale, limitatamente all'inadempiente, sono approvate, previa diffida, dal Direttore di Settore.

La dichiarazione di decadenza e la risoluzione del contratto di cessione, da trasciversi a cura del Comune e da notificarsi nelle forme di legge sia agli operatori o loro aventi causa sia agli altri eventuali interessati, è prevista per i seguenti gravi inadempimenti:

- 1) qualora l'operatore non provveda a presentare domanda per il rilascio del Permesso di Costruire entro il termine fissato di sei mesi dalla data della delibera comunale di approvazione della convenzione o non proceda all'inizio o all'ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici entro trenta giorni dalla scadenza del termine ultimativo che l'Amministrazione avesse concesso al medesimo per l'inizio ed il completamento delle opere in questione;
- 2) qualora l'operatore realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste in convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- 3) qualora si verificano modifiche negli scopi istituzionali dell'ente concessionario/cessionario o nei presupposti che sono stati tenuti presenti al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 4) qualora l'operatore o i suoi aventi causa pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;
- 5) qualora si verifichi lo scioglimento e/o il fallimento dell'operatore concessionario/cessionario prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;
- 6) qualora sia stata notificata al Comune nei termini di legge, ad istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza dell'operatore o - dopo il frazionamento del mutuo - dei suoi aventi causa nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo o, comunque, qualora sia stata comunicata al Comune l'esistenza di atti di esecuzione immobiliare a carico di singoli aventi causa dall'operatore conseguentemente a situazioni varie di insolvenza degli stessi. In questi casi il Comune può dichiarare la decadenza/risoluzione, limitatamente all'inadempiente, previa valutazione dell'economicità dell'operazione; il Comune subentrerà nella proprietà dell'immobile ed in tutti i rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari e provvederà pertanto ad una nuova assegnazione dell'alloggio; il nuovo assegnatario subentrerà a pieno titolo accollandosi la totalità degli obblighi convenzionali, rifondendo all'Amministrazione Comunale anche le quote eventualmente versate dalla stessa all'Istituto di Credito

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 26 - NORMA TRANSITORIA

Le disposizioni del presente Regolamento riguardanti gli art.li 7 - 9 - 16 - 17, sono applicate, su richiesta dell'interessato, attraverso specifico provvedimento amministrativo, anche a quegli interventi per i quali è già stata stipulata la convenzione di attuazione ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Con riferimento alla L. 448/1998, con provvedimento del Direttore di Settore, su richiesta dell'interessato, sono derogate le convenzioni già stipulate con la soppressione dei limiti di godimento previsti dall'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni in cambio di un corrispettivo per ogni unità abitativa e relative

pertinenze, calcolato secondo le modalità dell'art. 8, lettera b), punto 1) del presente regolamento, fatta salva la facoltà di scegliere, senza limiti temporali, l'opzione di cui all'art. 8, lettera b), punto 2).