



COMUNE DI COSTA MASNAGA

PROVINCIA DI LECCO

24

CAP 22041 - TEL. 031/855.222 - FAX 031/879.022 - P. IVA 00603040130 - COD. FISC. 82002850137

REGOLAMENTO CONTENENTE LE NORME E LE SANZIONI PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE IN ESECUZIONE DELLA LEGGE 22.10.1971, N. 865, SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28.1.1997
(C.R.C. Milano - atto n. 391 in data 26.2.1997)

ART. 1
SOGGETTI INTERESSATI ALL'ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI NEL
PIANO DI ZONA

Le aree edificabili residenziali, comprese nel piano di zona di cui alla legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni integrate con la legge 22/10/1971, n. 865, con la legge 27/6/1974, n. 247, con la legge 5/8/1978, n. 457 e successive modificazioni e integrazioni sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie.

Le predette aree destinate alla costruzione di case economico-popolari sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà a:

- enti pubblici istituzionalmente operativi nel settore di edilizia economico-popolare;
- cooperative edilizie e loro consorzi;
- imprese di costruzione e loro consorzi;
- singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della citata legge 865/71 e successive integrazioni e modificazioni, sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

ART. 2
DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER LA ASSEGNAZIONE O LA CESSIONE
DEFINITIVA DELLE AREE

Per ottenere la cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie delle aree occorre presentare istanza al Sindaco e allegare:

- a) atto costitutivo e statuto della società o ente;
- b) certificato d'iscrizione al Registro prefettizio nella categoria edilizia, se trattasi di cooperativa o iscrizione al Registro Imprese, se trattasi di imprese di costruzione;
- c) atto dal quale risulti che il presentatore della domanda è il legale rappresentante dell'ente o della cooperativa o della società;
- d) per le singole persone documenti e dichiarazione dalla quale risulti la posizione che dà diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- e) per i proprietari delle aree: il titolo di proprietà.

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

ART. 3
CRITERI DI PROCEDURA PER LA CESSIONE O CONCESSIONE DELLE AREE

La cessione o la concessione delle aree è deliberata dalla Giunta Municipale secondo i seguenti criteri di priorità:

- a) proprietà dell'area;
- b) disponibilità a finanziare l'intervento con contributi e/o mutui agevolati;
- c) disponibilità alla locazione degli immobili costruendi;
- d) ordine di presentazione delle domande.

ART. 4
REQUISITI SOGGETTIVI

Gli alloggi realizzati da Cooperative o Imprese sulle aree di edilizia economico-popolare possono essere assegnati in proprietà o dati in locazione ai cittadini aventi i seguenti requisiti soggettivi:

- a) residenza o attività lavorativa nel Comune di Costa Masnaga;

b) residenza o attività lavorativa nel bacino d'utenza, di cui Costa Masnaga fa parte;

c) assenza di proprietà o di altro diritto reale di godimento su uno o più alloggi idonei al nucleo familiare in Comune di Costa Masnaga o nell'ambito sovracomunale interessato, e/o assenza di titolarità di proprietà di terreni edificabili in Costa Masnaga o nel medesimo ambito sovracomunale;

d) un reddito familiare non superiore ai limiti stabiliti dalla vigente normativa.

Ai fini dei requisiti di cui alla lettera c) del precedente comma è da considerarsi adeguato l'alloggio che presenta il rapporto 1/1 (uno su uno) tra locali e persone occupanti.

Ai fini del requisito di cui al punto d) vengono espressamente richiamate le disposizioni contenute nella deliberazione della Giunta regionale n.VI/16791 del 26/7/96.

Per quanto riguarda il requisito di cui al precedente punto a), una maggiore anzianità di residenza o di attività lavorativa, costituirà priorità nell'assegnazione degli alloggi.

I soggetti attuatori, con l'esclusione dell'ALER, per l'assegnazione degli alloggi dovranno impegnarsi ad utilizzare i nominativi contenuti nell'elenco risultante dall'indagine conoscitiva effettuata dal Comune fino ad esaurimento della lista dei nominativi ivi compresi, relazionando al Comune in ordine alle eventuali rinunce.

La Cooperativa o l'impresa si impegnano a fornire al Comune di Costa Masnaga, prima dell'atto notarile di assegnazione definitiva, i documenti comprovanti che i soggetti che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi hanno i requisiti sopraelencati.

ART. 5

CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E CONCESSIONE DELL'AREA

Il corrispettivo della concessione o cessione delle aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà sarà determinato ai sensi dell'art.35 della legge 865/71 come modificato dal comma 63 dell'art. 3 della legge del 23/12/96 n.662.

ART. 6

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DI CUI AL PIANO DI ZONA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal programma di attuazione del Piano di Zona saranno di norma realizzate dal Comune.

Saranno invece realizzate dai concessionari del diritto di superficie e degli acquirenti delle aree tutte le opere inerenti gli allacciamenti alle reti principali dei servizi di fognatura, acqua, gas, telefono, energia elettrica ivi comprese le cabine di trasformazione, il potenziamento delle linee principali esistenti e le conseguenti adduzioni.

A richiesta del soggetto attuatore, il Comune potrà autorizzare l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno individuate con il progetto esecutivo da approvarsi da parte del Comune, ai sensi della vigente legislazione in materia redatto e diretto da tecnico segnalato dal Comune.

A ultimazione lavori sarà eseguito collaudo da tecnico incaricato dal Comune a spese del Concessionario.

ART. 7

DURATA DELLE CONCESSIONI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CONDIZIONE PER IL RINNOVO

Il diritto di superficie è concesso per anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovato a termine di Legge a condizione che:

a) i concessionari abbiano adempiuto esattamente agli obblighi assunti con le singole convenzioni;

- b) i concessionari abbiano inoltrato istanza al Comune per il rinnovo delle concessioni almeno 1 anno prima della scadenza;
- c) i concessionari si impegnano a pagare al Comune il corrispettivo per il rinnovo delle concessioni come disposto al successivo articolo.

ART. 8

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE

Il corrispettivo per il rinnovo della concessione sarà determinato tra le parti contraenti, di comune intesa sulla base del prezzo di esproprio dell'area oggetto della concessione stessa secondo la normativa vigente al momento del rinnovo aumentato dell'eventuale onere che il Comune dovrà sostenere per il consolidamento della costruzione, nonché per il ripristino delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alle aree medesime salvo diverse disposizioni contenute nelle leggi e regolamenti vigenti al momento del rinnovo delle concessioni.

ART. 9

IPOTECABILITA' DELLA CONCESSIONE SUPERFICIARIA.

La concessione superficiaria può essere ipotecata, così come l'area su cui insiste previa autorizzazione del Comune, a favore di Enti o Istituti di Credito Pubblici o di diritto pubblico e privato ed al fine esclusivo di ottenere la concessione di mutui per la costruzione degli alloggi, sempre che la costituzione della ipoteca sia espressamente richiesta come condizione necessaria per la concessione dei mutui.

ART. 10

CESSIONE IN PROPRIETA' E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI REALIZZATI SU AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

Gli alloggi costruiti sull'area data in concessione potranno essere ceduti in proprietà o dati in locazione con osservanza delle seguenti disposizioni:

1. Cessione in proprietà: è consentita la cessione in proprietà degli alloggi a favore degli assegnatari degli alloggi costruiti da Enti Pubblici preposti dall'edilizia residenziale nonché a favore dei Soci delle Cooperative a proprietà divisa e di acquirenti da imprese edili o loro consorzi sempre che costoro soddisfino ai requisiti di cui all'art.4 del presente Regolamento.

2. Locazione: è prevista la locazione degli alloggi ai Soci delle Cooperative a proprietà indivisa in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 4 nonché gli assegnatari degli alloggi costruiti da Enti Pubblici preposti dall'edilizia residenziale purché gli assegnatari stessi siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 4.

È vietata la sublocazione.

In caso contrario il locatario perde ogni diritto inerente all'alloggio stesso e il concessionario procederà alla nuova locazione dello Alloggio a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 4.

Il Comune effettuerà periodici controlli sulla regolarità delle locazioni e in caso di inerzia del concessionario, procederà secondo quanto già stabilito qui sopra.

ART. 11

ALIENAZIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI COSTRUITI SULL'AREA CEDUTA IN PROPRIETA' - SANZIONI.

Valgono le disposizioni di cui all'art. 20 della Legge 17.02.1992 n. 179

Per le locazioni di alloggi convenzionati si applicheranno i disposti di cui alla

Legge 392/78.

ART. 12
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI
ARTICOLO 35 LEGGE 22.10.1971 - 8 COMMA - LETT. E.

Il prezzo di prima cessione degli alloggi e' stabilito nelle singole convenzioni di assegnazione delle aree da determinarsi in riferimento ai costi di costruzione vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione, maggiorati dei costi per l'acquisizione delle aree per gli allacciamenti per le prestazioni professionali e per le spese generali.

ART. 13
REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE

Si prevedono due fasi di aggiornamento e revisione del prezzo sopra stabilito:
- la prima, che va dalla data fissata nella convenzione fino alla fine del mese di ultimazione dei lavori;
- la seconda, per tutte le cessioni successive alla prima per la durata di validita' della convenzione.

PRIMA FASE

Al fine di determinare la revisione del prezzo medio di prima cessione o assegnazione degli alloggi, sara' riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sul costo di costruzione che e' convenzionalmente stabilito nella percentuale dell' 70% del prezzo convenuto. Tale quota revisionabile del prezzo puo' essere aggiornata applicando la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,50 \times \frac{(I_f + I_i)}{I_i}$$

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 ultimazione dei lavori

I_i = lo stesso indice riferito alla data di inizio lavori

I_i = lo stesso indice riferito alla data stabilita dalla convenzione

SECONDA FASE

Per le cessioni successive alla prima, la revisione del prezzo sara' regolamentata tenendo conto:

a) degli incrementi dei costi di costruzione;

b) della vetusta' degli alloggi;

c) del loro stato manutentivo.

Quanto ad a) la rivalutazione del prezzo di prima cessione - assegnazione sara' calcolata applicando a tale prezzo la variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione ridotti alla meta'.

Quanto a b) si applichera' il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente

dal sesto successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1,00% per i successivi 15 anni;
- 0,50% per i successivi 30 anni.

Se si procederà ai lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare si terrà conto della data di ultimazione di tali lavori comunque accertati.

Quanto a c) si applicheranno i coefficienti previsti dall'art. 21 della legge 27/7/1978, n. 392 e successivo D.M. 9/8/1978 ed eventuali modifiche ed integrazioni.

ART. 14 CONTRATTO LOCAZIONE O DISDETTA.

Copia del contratto di locazione e dell'eventuale disdetta dovrà essere trasmessa al Comune a cura dell'assegnatario; che è tenuto a locare l'alloggio entro tre mesi dal giorno stesso in cui si sia reso disponibile.

Trascorso tale termine infruttuosamente il Comune potrà in via sostitutiva procedere alla locazione dell'alloggio stesso a richiedenti aventi i requisiti fissati nell'art. 1 del presente regolamento.

ART. 15 SPESE CONDOMINIALI.

Le spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari, se superiori al 30% del canone di locazione annuo, dovranno riportare un visto di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 16 OPERE DI MANUTENZIONE

Il superficiario è tenuto ad eseguire tutte le opere di manutenzione che si rendano necessarie per una conveniente conservazione delle condizioni abitative dell'alloggio e delle aree di pertinenza ivi comprese le aree a verde elementare di quartiere.

A tal fine il Comune si riserva di effettuare periodicamente gli opportuni controlli ed in caso di accertata incuria provvederà a sostituirsi al superficiario dell'esecuzione delle opere necessarie, addebitando allo stesso l'onere relativo, aumentato dell'eventuale spese generali che dovranno essere sostenute dall'Amministrazione Comunale.

In caso di recidiva o di mancato pagamento delle opere eseguite dal Comune il superficiario incorre nella sanzione della decadenza della concessione.

ART. 17 DECADENZA DELLA CONCESSIONE

La Giunta Municipale si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie e comunque dopo aver osservato la procedura di cui al successivo art. 19 senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o di indennizzo nei seguenti casi:

- a) per mancata corresponsione del canone della concessione;
- b) per il mancato inizio dei lavori di costruzione degli edifici entro il termine eventualmente prorogato come previsto dal successivo art. 20, qualora la violazione dell'obbligo sia imputabile all'inerzia del concessionario.
- c) per uso del bene locato diverso dall'abitazione
- d) per mancato adempimento degli obblighi derivanti dall'assunzione del mu-

tuo.

ART. 18 ADDEBITI E DIFFIDA

La pronuncia di decadenza della concessione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati ovvero dalla diffida ad adempiere, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il concessionario puo' presentare le proprie deduzioni.

ART. 19 INIZIO E FINE LAVORI

L'istanza di concessione edilizia completa di progetto deve essere presentata prima della assegnazione definitiva dell'area ed e' indispensabile per il suo ottenimento.

I lavori di costruzione degli alloggi sull'area oggetto della convenzione dovranno essere iniziati entro il termine di un anno dalla data di notifica della relativa concessione edilizia e dovranno essere ultimati entro tre anni dalla stessa data salvo termini previsti da legislazioni particolari in materia.

ART. 20 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE ALLOGGI

Gli edifici e gli alloggi che saranno costruiti da concessionari, dovranno essere progettati e realizzati per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche e costruttive dei medesimi in conformita' alla vigente legislazioni in materia.

I controlli concernenti le caratteristiche costruttive e tipologiche saranno eseguite dai competenti organi comunali in sede di esame della domanda di rilascio della concessione edilizia mentre quelli relativi alla conformita' degli edifici e degli alloggi ai progetti approvati, saranno espletati in sede di esame della domanda di rilascio del permesso di abitabilita'.

ART. 21 SANZIONI

Verranno effettuate le seguenti sanzioni:

- a) Nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'art. 12 del presente regolamento sara' applicata all'assegnatario alienante una penalita' pecuniaria convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi;
- b) In caso di inadempienza o di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione e specificati nella apposita convenzione, il Comune interverra' sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti addebitandone le spese al concessionario;
- c) In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio dei lavori fissato nella convenzione ed eventualmente prorogati, si avra' decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie nel qual caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale asseverata con la applicazione della penale del 20%;
- d) In caso di mancata osservanza delle caratteristiche tipologiche e costruttive previste dall'art. 21 del presente regolamento dovra' essere ripristinato secondo il progetto approvato oltre la penale del 20%.
- e) In caso di mancato uso per un periodo di un anno senza speciale e specifica autorizzazione comunale verra' applicata una penale del 20%;
- f) In caso di destinazione dell'alloggio diversa da quella di abitazione, obbligo di

ripristino alla destinazione originaria piu' penale 20%.
La competenza a pronunciarsi sui casi di decadenza e' della Giunta Municipale.