

COMUNE DI CERNUSCO LOMBARDONE
Provincia di Lecco

*REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA CESSIONE DELLE AREE IN ESECUZIONE DELLE
LEGGI 22.10.1971 N. 865, 27.6.1974 N. 247.*

Approvato con delibera del C.C. N. 91 del 31.7.1990
Modificato con delibera del C.C. N. 79 del 17.12.1991
Modificato con delibera del C.C. N. 24 del 20.3.1992

ART. 1

Le aree comprese nel piano approvato a norma della legge 18.4.1962 n.167 integrate con le leggi 22.10.1971 n.865 e 27.6.1974 n.247, sono cedute in proprietà in misura del 40% in termini volumetrici a cooperative edilizie, alle imprese ed ai singoli; con preferenze per i proprietari espropriati ai sensi della legge 865 sopra richiamata e dalla legge 27.6.1974 n.247, sempre che questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dal successivo art. 4.

ART. 2

Le aree di cui all'art. precedente sono espropriate dal Comune con la procedura prevista dalla legge 22.10.1971 n.865 e n.10 del 28.1.1977 secondo i piani di attuazione.

Il Consiglio Comunale delibera il Piano di Attuazione in cui saranno distinte le aree di diritto di superficie da quelle in proprietà, osservate le proporzioni stabilite dall'art. 1.

Lo stesso piano dovrà prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 3

Su tutte le aree espropriate dovranno essere costruite case di tipo economico e popolare, con l'osservanza delle norme e dei limiti edilizi stabiliti per la zona e dovranno avere tutte le caratteristiche delle costruzioni del tipo predetto (art.10).

ART. 4

La cessione in proprietà delle aree comprese nel piano spetta alle cooperative edilizie ed ai singoli; sempre che questi o i soci abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

La cessione del diritto di superficie delle aree predette spetta con preferenza agli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e alle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Ad integrazione dei requisiti di legge il richiedente deve dimostrare di essere in possesso delle seguenti caratteristiche:

- a) risiedere e/o lavorare nel comune di Cernusco Lombardone da almeno due anni;
- b) non essere proprietario né il richiedente né alcun altro componente familiare di alloggio riconosciuto idoneo;
 - sia per le caratteristiche statiche ed igieniche da accertarsi a cura dell'autorità competente;
 - sia per il grado di affollamento così come definito dalla legge regionale 91 e 92/1983:

- una o due persone in almeno	45 mq
- tre o quattro persone in almeno	60 mq
- cinque persone in almeno	75 mq
- sei o più persone in almeno	95 mq
- c) pur non essendo residente abbia risieduto nel comune di Cernusco Lombardone per almeno dieci anni;
- d) nessun componente il nucleo familiare sia proprietario di alloggio idoneo, sito nel Comune di Cernusco Lombardone che altrove, salvo quanto previsto dall'art. 4/k;
- e) nessuno dei componenti il nucleo familiare deve essere proprietario di terreni dichiarati fabbricabili dal vigente strumento urbanistico;
- f) il reddito complessivo del nucleo familiare o sia superiore a quello previsto secondo gli articoli 20-21 della legge 457 e successive modificazioni. Detto reddito è diminuito di € 3.000=per ogni figlio, o minore, che risulti essere a carico, ed è calcolato, per i redditi di lavoro dipendente, nella misura del 60% dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio. Nel caso in cui faccia parte del nucleo familiare un portatore di handicap con una percentuale minima individuale superiore al 66%, il limite di reddito è elevato del 40%; nel caso in cui i portatori di handicap come sopra indicato siano due o più, tale limite è elevato del 60%;
- g) per quanto riguarda i nubendi, per nucleo familiare non si intende quello di provenienza ma quello dagli stessi costituendo. Entrambi dovranno risultare assegnatari dello stesso alloggio;
- h) subordinatamente all'ammissione dei Soci aventi i requisiti previsti ai punti precedenti e compatibilmente con la disponibilità di alloggi, sono ammessi all'assegnazione richiedenti maggiorenni titolari di proprio reddito, in possesso di tutti i requisiti, con precedenza per coloro il cui nucleo familiare non sia proprietario di alloggio idoneo o non risieda in alloggio di edilizia residenziale pubblica. Non sono ammessi all'assegnazione richiedenti il cui nucleo familiare sia proprietario di più alloggi. Le assegnazioni ai richiedenti maggiorenni in possesso dei requisiti sopra indicati non potranno comunque essere superiori al 50% del numero degli alloggi da assegnare.

L'assegnazione di massima dell'area è subordinata all'emissione di un bando, da pubblicarsi nel territorio comunale, mediante il quale vengono raccolte le adesioni dei cittadini interessati all'assegnazione degli alloggi.

I cittadini interessati sono tenuti ad inoltrare le domande di adesione nel termine di 90 gg. dalla data di pubblicazione del bando.

Il Comune raccoglie tutte le domande dei singoli cittadini, interessati all'assegnazione degli alloggi, in qualsiasi momento. Nel caso di costituzione di cooperative, il comune chiede, su richiesta degli interessati, l'inserimento dei cittadini iscritti nella lista di attesa.

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

- a) certificato di iscrizione nel registro delle Cooperative, se trattasi di cooperativa;*
- b) atto dal quale risulti che il presentatore della domanda è il legale rappresentante dell'Ente o della cooperativa;*
- c) atto dal quale risulti l'autorizzazione a presentare la domanda (sono esenti le persone singole);*
- d) certificato di residenza: ovvero dichiarazione del datore di lavoro che attesti la data di assunzione e la sede di lavoro; ovvero certificato rilasciato dal Comune di Cernusco Lombardone che attesti di aver risieduto nello stesso per almeno dieci anni;*
- e) stato di famiglia;*
- f) dichiarazione dei redditi di ogni componente il nucleo familiare;*
- g) eventuale attestazione di idoneità di alloggio al proprietario;*
- h) relazione di massima delle opere da eseguirsi contenenti gli elementi di cui al punto 10 del Programma Pluriennale di Attuazione;*
- i) per i proprietari di terreni compresi nella zona, il certificato storico catastale.*

I requisiti debbono essere posseduti dal richiedente alla data di pubblicazione del bando.

Eventuali deroghe sono in facoltà del Consiglio Comunale, sentito il parere della commissione alloggi comunali.

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

La precedenza, in caso di più domande è dato dallo stato di bisogno del richiedente da determinarsi dalla Commissione Alloggi Comunali e, a parità di condizioni, dall'ordine di presentazione delle domande, riservando comunque priorità di scelta degli alloggi ai soci portatori di handicap o di nuclei familiari in presenza di portatori di handicap.

Eventuali contestazioni daranno definite con delibera del Consiglio Comunale.

ART. 5

Il diritto di superficie è concesso per anni 99 e potrà essere rinnovato per ugual durata in condizionalmente agli Enti preposti all'attuazione dei Piani di edilizia popolare e agli eredi del concessionario (se trattasi di privati) sempreché abbiano i requisiti di legge.

In tal caso il corrispettivo per il rinnovo (lett. "g" articolo 35 della legge 865) sarà commisurato al valore che sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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 5° comma dell'articolo precitato.

Per il trasferimento di alloggi, autorimesse, accessori e parti comuni di pertinenza dell'alloggio, lo stesso potrà essere effettuato esclusivamente nei confronti di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari ed il prezzo massimo di cessione sarà determinato secondo il seguente procedimento:

- a) il prezzo di prima cessione così come risulta dall'articolo 8 del regolamento, subirà la variazione percentuale in più od in meno verificatasi tra le indicazioni dell'indice ISTAT alla data del primo rogito di trasferimento e l'ultimo indice disponibile riferito al mese precedente la data dei rogiti successivi;*
- b) al valore, determinato come al punto precedente, verrà applicato in relazione all'età dell'edificio, una percentuale di deprezzamento secondo i dati seguenti:*

<i>- da 0 a 5 anni</i>	<i>=0%</i>
<i>-da 5 a 10 anni</i>	<i>=5%</i>
<i>-da 10 a 20 anni</i>	<i>=10%</i>
<i>-da 20 a 30 anni</i>	<i>=20%</i>
<i>-oltre 30 anni</i>	<i>=30%</i>

L'alienazione dell'immobile dovrà essere preceduta dal 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.

Per quanto riguarda invece l'alienabilità dello stesso diritto del concessionario, la stessa potrà avvenire esclusivamente attraverso la preventiva autorizzazione del Consiglio comunale, il quale determinerà pure le modalità della cessione di che trattasi.

Per le successioni, mortis causa, il diritto di superficie è soggetto alle norme del C.C., Titolo secondo.

Per l'esclusione delle concessioni si osservano le norme di legge in materia.

Il Comune si riserva, per i primi 10 anni della data del rilascio dell'abitabilità, il diritto di prelazione dell'immobile.

ART. 6

Il Consiglio Comunale delibera le cessioni in proprietà e le concessioni del diritto di superficie e ne approva le relative convenzioni da stipularsi sulla base degli schemi allegati al presente regolamento.

ART. 7

Il prezzo della concessione del diritto di superficie e della cessione in proprietà è determinato dal Consiglio Comunale in misura tale da coprire le spese di acquisto, gli oneri finanziari e gli oneri per le opere di urbanizzazione eseguite o da eseguire.

ART. 8

Per la determinazione e per la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi si applicheranno le norme contenute nel D.P.R. 30.12.1972 n.1035 e dell'art. 8 legge 10 punto c).

ART. 9

Nel caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione a carico dell'acquirente, qualora della inosservanza non comporti la risoluzione dell'atto di vendita, può essere applicata la sanzione pecuniaria di € 100.000 a 1.000.000 da destinarsi dalla Giunta Municipale con possibilità di ricorso al Consiglio Comunale che decide definitivamente. Tale sanzione sarà riscotibile con la procedura prevista da R.D. 14 febbraio 1910 n.639.

ART. 9 BIS

Casi che comportano la risoluzione dell'atto di vendita:

- 1) esecuzione di varianti non autorizzate alle caratteristiche costruttive e topologiche degli edifici richiamate dal paragrafo 2 dell'art. 2 della presente convenzione;*
- 2) inosservanza dei termini di inizio e di ultimazione degli edifici anche eventualmente prorogati;*
- 3) cessione a qualsiasi titolo dell'immobile a persona diversa da quelle aventi diritto all'assegnazione di case economiche e popolari o diverse dagli ascendenti o discendenti, senza preventiva autorizzazione;*
- 4) mancato uso dell'immobile per un periodo di un anno senza speciale e specifica autorizzazione comunale;*
- 5) locazione dell'alloggio a persone non aventi i requisiti per l'assegnazione;*
- 6) mancata manutenzione che, a giudizio del Genio Civile compromettesse la stabilità o l'abitabilità dell'alloggio o, sentito l'Ufficiale Sanitario, compromettesse l'igienicità dello stesso alloggio;*
- 7) destinazione dell'alloggio diversa da quella di abitazione.*

ART. 10

Per le costruzioni di alloggi, da eseguirsi sia un terreno in cessione che in concessione, devono osservarsi le seguenti norme:

- a) gli elementi progettuali degli edifici devono essere quelli previsti dal vigente Regolamento Edilizio. Il controllo viene eseguito all'inizio della costruzione per gli allineamenti e il rispetto delle superfici occupate; quando la costruzione risulta sul tetto e prima del rilascio della licenza di abitabilità;*
- b) le costruzioni da eseguirsi su aree di cui all'art. 1 devono rispettare le tipologie edilizie e le norme tecniche che all'uso saranno emanate dall'Ente Regione o dal Ministero dei LL.PP. In mancanza di questo, dovranno osservarsi le norme tecniche emanate dalla Gestione Case per lavoratori a norma della legge 14.3.1963 n.60 (art.23 lett.C) e del D.P.R 11.10.1963 n.1371 (art.31 lett.E) nonché quella di cui al T.U. 28.4.1938 n.1165 e successive modificazioni;*

- c) i lavori dovranno avere inizio entro l'anno del rilascio della concessione edilizia e l'ultimazione deve avvenire entro tre anni dall'inizio (intesa come abitabilità dello stabile), salvo proroghe motivate.

ART. 11

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di rilascio del permesso di abitabilità.

Decorso tale periodo di tempo l'alienazione e la costituzione 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 in cui essa insiste, determinati ai sensi dell'art.16 della legge 865 prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione sostenute dal proprietario.

Dopo ventenni dal rilascio del permesso di abitabilità il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costruire 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, rivalutata 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 versarla al Comune.

La somma è destinata all'acquisto 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 a favore del 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 sedicesimo 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 dai 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 e comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art.17 del Decreto del Presidente della Repubblica 17.1.1969 n.2.

ART. 12

Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area in concessione superficaria o in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato, in concessione superficaria o in proprietà, a soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari.

I costi sostenuti vengono indennizzati dagli assegnatari per le opere parzialmente o totalmente realizzate con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base di una perizia di stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In tutti i casi in cui si verificchi la decadenza della concessione o la conseguente estinzione del diritto di superficie ovvero la risoluzione dell'atto di cessione di 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 i finanziamenti delle costruzioni sulle aree comprese nei Piani approvati a norma di legge, con l'obbligo di soddisfare sino alla estinzione le ragioni di credito dei 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. 13

Per quanto non previsto nel presente regolamento si rimanda alle leggi 22.10.1971 n.865, 17.6.1974 n.247 e n.10 del 28.1.1977 alle norme che disciplinano le costruzioni e la gestione degli alloggi economici e popolari e in particolare a quelle contenute nel D.P.R. 30.12.1972 n.1035 nonché al C.C., e le norme stesse dovranno essere adeguate alle eventuali modifiche che venissero apportate con leggi future, osservati i diritti acquisiti.