

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREE EDIFICABILI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (L.865/1971).

(Approvato con deliberazione del consiglio comunale n.12 del 25/02/2009)

Art.1

Finalità.

1. Al fine di sostenere il mercato edilizio residenziale di tipo economico e popolare, il Comune di Trezzo sull'Adda concede aree di proprietà comunale in diritto di superficie ovvero in diritto di proprietà per la costruzione di alloggi di tipo economico o popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.
2. Dette aree sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà a favore dei soggetti di cui all'art.35 della legge 865/1971, come meglio riportato nel bando.
3. La concessione in diritto di superficie per la realizzazione di edilizia residenziale avrà una durata di anni novanta e sarà rinnovata per identico periodo, su espressa richiesta dei superficiari, previo pagamento di nuovo corrispettivo da determinare con i criteri più avanti definiti.

Art.2

Iniziative ammesse.

1. Le aree di cui all'art.1 sono assegnate ai soggetti attuatori di iniziative di edilizia residenziale pubblica perché realizzino le categorie di interventi qui indicati, anche tra loro complementari:
 - a) alloggi di edilizia residenziale pubblica in locazione permanente a canone sociale;
 - b) alloggi da realizzare per iniziativa di cooperative di abitazione a proprietà indivisa, da assegnare in godimento ai soci delle cooperative medesime;
 - c) alloggi da affidare in locazione a canone moderato, per un periodo non inferiore ad anni venti;
 - d) alloggi da affidare in locazione a canone convenzionato, per un periodo non inferiore ad anni trenta;
 - e) alloggi da cedere in proprietà o in diritto di superficie per il prezzo massimo di vendita da definire convenzionalmente come successivamente stabilito;
 - f) ogni altra diversa tipologia prevista dalle disposizioni regionali.

Art.3

Requisiti degli assegnatari degli alloggi.

1. Gli alloggi realizzati saranno affidati, a soggetti che non risultino, alla data di pubblicazione del bando per l'assegnazione dell'area, titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare.
2. Si fa rinvio all'art. 8 del Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 n°1 ed alle disposizioni regionali in materia di determinazione di indicatore della situazione economica e dei limiti di accesso.

Art.4

Caratteristiche tipologiche degli alloggi da realizzare.

1. Qualora l'operatore proponga un'iniziativa finalizzata a mettere in disponibilità del mercato immobiliare tipologie edilizie per la locazione temporanea la superficie minima dovrà essere di 28 mq e quella massima di 38 mq. come definita dalla deliberazione di Giunta Regionale n.7/17176 del 16 aprile 2004.
2. Per le altre iniziative si assumeranno una superficie utile minima di 50 mq (allegato al Decreto Ministeriale - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - 29/05/2002 "Alloggi in affitto per gli

anziani degli anni 2000”) ed una superficie utile massima di 99 mq, come definito dalla deliberazione di Giunta Regionale n.7/17176 del 16 aprile 2004.

3. La superficie minima per autorimessa o posto auto è di 18 mq come stabilito nell’art.16 dalla legge 457/78.
4. Per quel che riguarda invece le caratteristiche tecnologiche degli alloggi, si assumeranno quelle previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n.7/17176 che definisce le linee guida e le soluzioni progettuali di riferimento per soddisfare gli standard minimi prestazionali da raggiungere in fase di progettazione, esecuzione e collaudo dei manufatti edilizi, ottemperando altresì alle indicazioni del regolamento edilizio comunale, con particolare riguardo alle norme in materia di risparmio energetico.

Art.5

Bando di selezione di evidenza pubblica per l’assegnazione delle aree.

1. In conformità a quanto indicato nel bando, la domanda di partecipazione alla selezione per l’assegnazione di aree edificabili dovrà contenere una sintetica relazione descrittiva dell’iniziativa che s’intende realizzare; l’attuatore dovrà indicare:
 - a. il numero di alloggi che s’intendono realizzare e la loro complessiva superficie lorda di pavimento;
 - b. il tipo o i tipi d’iniziativa che s’intendono realizzare;
 - c. eventuali condizioni più favorevoli offerte rispetto ai limiti di durata, di prezzo massimo e di rendite indicate, con ciò intendendo che sarà considerata condizione più favorevole quella che preveda un limite di durata, dell’obbligazione che si assumerà, superiore a quella prefissata ed una rendita e/o un prezzo massimo di vendita più favorevole per il locatario o l’acquirente rispetto al limite indicato con il presente atto d’indirizzo;
 - d. quali tecnologie innovative, tra quelle suggerite s’intendono adottare.
2. La domanda dovrà infine contenere l’impegno, sottoscritto dal legale rappresentante dell’ente, della cooperativa o dell’azienda proponente, qualora risultino assegnatari dopo la selezione, di concludere l’intervento o gli interventi proposti entro tre anni dalla stipula dell’atto costitutivo del diritto di superficie o di proprietà a suo favore, nonché di realizzarli, direttamente o attraverso l’affidamento dei lavori a terzi, garantendo il possesso dell’attestazione SOA e del Sistema Qualità ISO 9000 in corso di validità.
3. In caso di affidamento a terzi dei lavori troveranno applicazione le disposizioni di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163.

Art.6

Criteri per l’ammissione alla selezione e la formulazione della graduatoria per l’assegnazione delle aree.

1. Lo schema di bando, unitamente allo schema di convenzione, viene approvato con deliberazione della Giunta comunale.
2. Il Responsabile del Settore competente, provvede, con propria determinazione all’indizione della gara.
3. E’ fatto divieto agli associati ad un raggruppamento temporaneo, di partecipare alla selezione in più di un raggruppamento ovvero di partecipare alla selezione anche in forma individuale.
4. Le graduatorie saranno formulate valutando le iniziative proposte anzitutto per l’impatto sociale atteso, valutando ogni iniziativa sommando i punti attribuibili secondo le indicazioni contenute nel bando.

Art.7

Assegnazione dei lotti edificabili.

1. L'assegnazione avviene con determinazione del Responsabile del Settore e precede la sottoscrizione degli atti pubblici di costituzione dei diritti di superficie, ovvero di concessione del diritto di proprietà, a favore dei soggetti attuatori.
2. Le assegnazioni saranno formalizzate previo versamento, da parte dei soggetti attuatori, di deposito cauzionale pari al 10% del corrispettivo che sarà dovuto alla stipula del successivo atto pubblico.
3. Nel caso il soggetto attuatore sia un raggruppamento temporaneo, la proposta dei concorrenti raggruppati determina la loro responsabilità solidale nei confronti del Comune di Trezzo sull'Adda.
4. Alla stipula del conseguente atto pubblico, detto deposito sarà incamerato dal Comune a valere sul corrispettivo dovuto. Esso sarà comunque incamerato qualora, entro un anno dall'assegnazione, non si concretizzi, per inerzia dell'assegnatario, la sottoscrizione dell'atto costitutivo del diritto di superficie o di proprietà.
5. Il provvedimento di assegnazione dovrà indicare:
 - a. gli estremi del verbale o della dichiarazione di accettazione delle condizioni di assegnazione ove sia evidenziato che, qualora il soggetto attuatore non provveda, entro un anno dall'assegnazione, a sottoscrivere l'atto costitutivo del diritto, l'assegnazione stessa sarà revocata con incameramento del deposito cauzionale;
 - b. l'individuazione catastale dell'area assegnata;
 - c. la sua superficie fondiaria;
 - d. la superficie lorda di piano realizzabile;
 - e. il corrispettivo che sarà pagato alla stipula dell'atto pubblico, per la costituzione del diritto di superficie o per la cessione del diritto di proprietà;
 - f. il corrispettivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - g. la categoria o le categorie degli interventi che il soggetto attuatore s'impegna a realizzare entro il triennio successivo alla stipula dell'atto costitutivo del diritto;
 - h. le eventuali condizioni più favorevoli che il soggetto attuatore s'impegna ad applicare ai locatari e/o agli acquirenti degli alloggi da realizzare;
 - i. gli estremi del versamento effettuato dal soggetto attuatore a titolo di deposito cauzionale.
6. Al provvedimento di assegnazione saranno allegati:
 - a. la mappa catastale ove sono campite le aree, già frazionate, sulle quali costituire il diritto di superficie, ovvero cedere in proprietà;
 - b. la bozza di atto pubblico da stipularsi, conforme alla categoria d'intervento che il soggetto attuatore s'impegna a realizzare.

Art.8

Criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per la costituzione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà.

1. I corrispettivi per la cessione di diritti reali devono assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree sebbene, per quanto previsto dall'art. 35 della legge 865/71, i corrispettivi della concessione in superficie non possano essere superiori al sessanta per cento dei prezzi di cessione in proprietà.
2. Per la circostanza che le aree pervengono gratuitamente al Comune, attraverso l'applicazione dei meccanismi di perequazione previsti dal P.G.T., i corrispettivi per la costituzione del diritto saranno determinati in misura non superiore al valore venale, ridotto del 25 per cento.
3. Al valore di stima, come sopra definito, sarà applicata, la riduzione prevista dall'art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in superficie.
4. Per quel che riguarda l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, esso sarà determinato in misura pari al costo stimato per la realizzazione di dette opere, e comunque in misura non inferiore alle tabelle vigenti nel tempo, mentre non sarà richiesto il pagamento del contributo per il costo di costruzione per quanto previsto dall'art. 17 del DPR 380/2001.

5. Le aree assegnabili ed i corrispettivi da applicare per la costituzione dei diritti di superficie verranno annualmente stabiliti con la deliberazione di “Verifica, ai sensi dell’art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983 n. 55, della quantità e qualità delle aree da assegnare in diritto di superficie ed in proprietà nei Piani per l’Edilizia Economico popolare e nei Piani per Insediamenti Produttivi”.
6. La fissazione dei prezzi massimi di vendita e dei conseguenti canoni di locazione, per quanto previsto dall’art. 31 - comma 46 della Legge 448/98 e dall’art. 18 del D.P.R. 380/2001, saranno oggetto della convenzione da sottoscrivere.

Art.9

Criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per il rinnovo dei diritti di superficie alla scadenza.

1. Il diritto di superficie costituito a favore degli attuatori degli interventi di edilizia residenziale si estingue alla scadenza del novantesimo anno dalla data di stipula dei relativi atti pubblici e, da quella data, il Comune di Trezzo sull’Adda, proprietario dei suoli, diventa proprietario delle costruzioni realizzate.
2. I diritti di superficie di cui trattasi possono però essere rinnovati, per altri novanta anni, su espressa richiesta dei superficiari.
3. Il corrispettivo dovuto al Comune di Trezzo sull’Adda per detto rinnovo sarà determinato sulla base del valore attribuito ad ogni unità immobiliare ai fini fiscali al momento della trasformazione, in analogia con le modalità di determinazione del valore dell’usufrutto.

Art.10

Criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione dei diritti di superficie in piena proprietà.

1. Trascorsi vent’anni dalla data di rilascio dell’autorizzazione ad abitare, il superficiario potrà chiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, previo pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell’art.31, comma 48, della legge 23.12.1998 n.448.
2. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà estingue le obbligazioni assunte con gli atti costitutivi dei diritti di superficie.
3. L’Amministrazione Comunale, qualora il soggetto attuatore abbia avuto accesso a finanziamenti pubblici assumendo obbligazioni più restrittive di quelle previste nel presente atto d’indirizzo, valuterà in quale momento rendere possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Art. 11

Criteri per la determinazione dei prezzi massimi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi (canone convenzionato).

1. Per la circostanza che i prezzi di vendita ed i canoni di locazione si determinano in misura proporzionale alla superficie trattata e perciò attraverso valori riferiti al metro quadro e che le superfici realizzate sono diversamente definite in relazione alle finalità sottese, qui di seguito si riportano le caratteristiche della Superficie Lorda di Pavimento, della Superficie Convenzionale e della Superficie Commerciale:
 - Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) come definita dal Piano delle Regole;
 - Superficie convenzionale ovvero Superficie complessiva convenzionale (S.c.r.) definita al punto 7.2 e seguenti dell’allegato A) alla deliberazione di Giunta Regionale 16 aprile 2004 n. 7/17176 come “superficie da utilizzare per la determinazione del costo convenzionale dell’intervento data dalla formula:

$S.c.r. = S.u.r. + 0,60 \times S.n.r.$ (dove $S.n.r.$ = fino ad un max 45% $S.u.r.$)

- dove per superficie utile riconoscibile $S.u.r.$ si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e interni, della soglia di passaggio, dei vani e degli sguinci di porte e finestre, di logge e balconi”, mentre per $S.n.r.$ si intende la quota convenzionale della superficie non residenziale di pertinenza degli alloggi, misurata come sopra, comprensiva di spazi comuni(vani scala, androni ecc.);
 - Superficie commerciale per consuetudine definita calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine a cui aggiungere mediamente il 25% della superficie di cantine e solai inabitabili, di balconi scoperti o coperti, di pertinenze in genere.
2. Il prezzo massimo di vendita di ogni singolo alloggio realizzato, viene definito, in relazione alla superficie convenzionale ($S.c.r.$), sulla base dei costi convenzionali unitari definiti dalla Regione Lombardia maggiorati del 50 %.
 3. Il prezzo di vendita di ogni autorimessa, prescindendo dalla superficie reale della stessa, viene definito moltiplicando 18 mq per il 60% del prezzo unitario/mq di vendita dell'alloggio.
 4. I costi attuali, definiti al punto 7.2 dell'allegato A) alla deliberazione di Giunta Regionale 16 aprile 2004 n. 7/17176, saranno adeguati annualmente, per quanto previsto dall'art.48, comma 2, L.R. n.12/2005, dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'I.S.T.A.T., ovvero assunti da successivi provvedimenti che la Regione Lombardia dovesse emanare in merito.
 5. Il prezzo massimo unitario potrà essere aggiornato fino all'ultimazione dei lavori, secondo gli indici ISTAT “costo di costruzione di fabbricati residenziali”.
 6. Il prezzo complessivo dell'intervento, determinato come al punto 2, sarà parametrato alla superficie commerciale; all'uopo il soggetto attuatore redige apposito prospetto informativo, articolato per ogni alloggio e relative pertinenze.
 7. Il prezzo dell'alloggio, in tal modo determinato al momento dell'ultimazione dei lavori, potrà essere oggetto di revisione, con frequenza non inferiore al biennio, in base alle variazioni rilevate, dall'Istituto Nazionale di Statistica (I.S.T.A.T.) per i costi di costruzione.
 8. Al predetto valore, con decorrenza dal decimo anno dopo la data di ultimazione dei lavori, sarà applicato un coefficiente correttivo di deprezzamento per “vetustà” in ragione dello 0,5% anno.
 9. Il canone annuo di locazione convenzionato è determinato in misura non superiore al 4 % del prezzo massimo di vendita, fatte salve diverse condizioni conseguenti ad obblighi assunti per accedere a finanziamenti pubblici.
 10. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente, sarà pertanto cura dell'acquirente o del locatario far valere i propri diritti con il venditore od il locatore.
 11. Per la determinazione del canone moderato e del canone sociale si fa rinvio alle disposizioni regionali in materia.

Art.12 Sanzioni

1. L'atto costitutivo del diritto di superficie o della cessione della proprietà, si risolve qualora:
 - a) il progetto non venga presentato, ai fini del rilascio del permesso di costruire, entro i termini stabiliti ed eventualmente prorogati, oppure quando, pur presentato e ripresentato venga respinto per due volte, perché non rispondente alle caratteristiche architettoniche e tipologiche prescritte;
 - b) l'inizio e l'ultimazione dei lavori non avvengano entro il termine stabilito, prorogato o meno;
 - c) gli stati d'avanzamento dei lavori non si realizzino entro i termini eventualmente stabiliti in convenzione, prorogati o meno;

- d) non risultino rispettate le caratteristiche costruttive e tipologiche previste dalla convenzione e dal permesso di costruire, né si sia provveduto al loro ripristino entro il termine stabilito dal Comune con propria ordinanza;
 - e) si verifichi la modifica degli scopi istituzionali dell'ente, senza che siano stati trasferiti agli assegnatari acquirenti gli obblighi contrattualmente assunti;
 - f) il concessionario o i suoi aventi causa pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali dell'insediamento residenziale convenzionato o comunque, a giudizio della Giunta Comunale, si verifichi una grave inadempienza degli obblighi assunti dal concessionario.
2. In caso di risoluzione dell'atto di costituzione del diritto di superficie verranno indennizzate dal Comune solo le opere completamente o parzialmente realizzate purché aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche indicate dalla convenzione e dal permesso di costruire.
 3. La misura dell'indennizzo verrà stabilita mediante una stima peritale, compiuta da tecnici rispettivamente designati dalle parti interessate, all'atto della nuova cessione delle aree stesse. Dall'indennizzo così stabilito saranno in ogni caso dedotti tutti gli oneri e le spese, comprese quelle di stima, che dovessero derivare al Comune anche per effetto della Legge 865/71. La risoluzione dell'atto di concessione comporta comunque la restituzione al concessionario del corrispettivo pagato per il terreno, dedotta una penale convenzionale pari al 10% dello stesso corrispettivo, fatto salvo il recupero degli eventuali maggiori danni.
 4. Qualora invece sorga contenzioso in merito alla violazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione ed il giudice riconosca la responsabilità del venditore o del locatore, ad esso il Comune di Trezzo sull'Adda applicherà una penale pari al 10% del valore fiscale della unità immobiliare oggetto della cessione o della locazione.

Art.13

Garanzie a favore degli acquirenti degli immobili da costruire.

1. Il soggetto attuatore dovrà dare, agli acquirenti degli immobili da costruire, completa e corretta informazione nel merito degli obblighi che essi assumeranno per il trasferimento degli impegni assunti con l'atto costitutivo del diritto di superficie. A tal fine dovrà essere impiegato apposito prospetto approvato dall'Amministrazione comunale, contenente almeno le seguenti informazioni: prezzo massimo di vendita (ovvero canone massimo di locazione) determinato ai sensi dell'art.11; prezzo unitario rapportato alla s.c.r.; prezzo unitario rapportato alla superficie commerciale; principali obblighi contenuti nello schema di atto pubblico, come definito nell'art.14, con particolare riferimento al diritto di prelazione a favore del Comune.
2. Il soggetto attuatore dovrà altresì dar corso alle prescrizioni del D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122 "Disposizioni per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210".

Art.14

Schemi degli atti pubblici da stipulare.

1. Unitamente allo schema di bando, la Giunta comunale, con propria deliberazione, approvati gli schemi di atti pubblici da stipulare, con l'intervento del segretario comunale, per la costituzione del diritto di superficie o per la cessione del diritto di proprietà.
2. Detti schemi dovranno indicare:
 - a) la durata del diritto di superficie in anni novanta (per le aree assegnate in diritto di superficie);
 - b) il diritto, alla scadenza del diritto di superficie, di rinnovarlo per identico periodo, previo pagamento di nuovo corrispettivo da determinare (per le aree assegnate in diritto di superficie);
 - c) il diritto, trascorsi venti anni dal certificato di agibilità degli edifici realizzati, di trasferire il diritto di superficie in piena proprietà, previo pagamento di un corrispettivo da determinare (per le aree assegnate in diritto di superficie);
 - d) le obbligazioni da trasferire con atto pubblico agli assegnatari;

- e) il diritto di prelazione a favore del Comune per le cessioni degli alloggi, comprendente la clausola in forza della quale il comune esercita il diritto di prelazione attraverso lo strumento del contratto con persona da nominare attingendo dalla graduatoria per l'e.r.p.;
- f) le eventuali obbligazioni più favorevoli, rispetto ai limiti di durata, di prezzo massimo e di vendita previste dal bando, assunte dal soggetto attuatore in occasione del bando suddetto;
- g) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento;
- h) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare e l'obbligazione di affidarne l'esecuzione nel rispetto del decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163;
- i) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- j) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici da realizzare;
- k) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di trasferimento in proprietà degli alloggi, ove questa sia consentita;
- l) adeguate garanzie fidejussorie;
- m) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione.

Art.15

Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio, pubblicazione che segue alla avvenuta esecutività ai sensi di legge della deliberazione di adozione.