

REGOLAMENTO VIGENTE

Le parti evidenziate corrispondono alle parti
soppresse

MODIFICHE

Le parti evidenziate corrispondono
alle modifiche

COMUNE DI LECCO

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

APPROVATO CON DELIBERAZIONI CONSILIARE
IN DATA 16.10.1998 ATTO n. 115
E MODIFICATO CON DELIBERAZIONI
CONSILIARI N. 50 del 23.07.2012 e N. 35 del
14.04.2015

Maggio 2015

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

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, n. 29 del 27.05.2013 e modificato
con deliberazioni Consiliari n. 35 del 14.04.2015 e n. --

Febbraio 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 cessione
- 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

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

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 (modificato dall'art. 5, comma 3-bis, del D.L. n. 70 del 13.05.2011 coordinato con la Legge di conversione n. 106 del 12.07.2011) e successive modifiche ed integrazioni.

Detta somma sarà determinata dagli Uffici Tecnici Comunali competenti.

Ai sensi dell'art. 29, comma 16-undecies del D.L. 216/2011, convertito nella legge n. 14/2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448/1998, stabilita dal Comune, è pari al 99,5% (novantanovevirgolacinque %)

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

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.

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. 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 del precedente art.8, lettera b), punto 1).

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.

Il pagamento del corrispettivo di cui al precedente paragrafo sopprime i vincoli relativi ai requisiti soggettivi dell'acquirente, al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle relative convenzioni.

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.

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.

Alle trasformazioni del diritto di superficie in proprietà avvenute prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sarà applicato il dettato dell'ultimo paragrafo del precedente art. 17.3.

ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento entra in vigore il giorno 14 maggio 2015, data di esecutività della delibera di Consiglio Comunale n. 35 in data 14.04.2015 di approvazione dello stesso.

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.

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).

Alle trasformazioni del diritto di superficie in proprietà avvenute prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sarà applicato il dettato dell'ultimo paragrafo del precedente art. 17.3.

ART. 27 - ABROGATO