



COMUNE DI BERNAREGGIO
PROVINCIA DI MILANO

REGOLAMENTO
PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA

Approvato con delibera C.C. n. 64 del 24/07/2006

Modificato con delibera C.C. n. 86 del 28/11/2006

Modificato con delibera C.C. n. 71 del 17/10/2008

CAPO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Contenuto e finalità

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione delle aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP).
2. L'edilizia residenziale pubblica comprende:
 - a) l'edilizia sovvenzionata (a totale carico dello Stato o di enti pubblici, regioni e comuni);
 - b) l'edilizia agevolata (fruente di agevolazioni creditizie pubbliche);
 - c) l'edilizia convenzionata (regolata da convenzione tra l'operatore edilizio ed il Comune, in assenza di contributi o agevolazioni).
3. Il Comune renderà disponibili allo scopo i terreni costituenti il Piano Edilizia Economica Popolare (PEEP), compresi nei Piani di zona (PDZ) ed approvati ai sensi della legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica saranno concesse in diritto di superficie o di proprietà esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti necessari e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono.

CAPO II

CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Art. 2 - Aree in diritto di superficie

1. Contestualmente all'approvazione del PDZ e, ove occorra, in sede di variante che incida sul dimensionamento globale del piano, il Consiglio Comunale individua le aree da concedere in diritto di superficie, entro i limiti volumetrici fissati dalla legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35.
2. Le aree in diritto di superficie facenti parte del PDZ sono assegnate ai soggetti elencati all'art. 3, ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, art. 35 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Il Comune non riconosce il titolo di preferenza per la assegnazione ai proprietari espropriati, né ai proprietari che abbiano convenuto di cedere bonariamente al Comune le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Art. 3 - Soggetti concessionari

1. Hanno titolo alla concessione del diritto di superficie i seguenti soggetti:
 - a) ALER ed altri enti pubblici e privati istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
 - b) cooperative edilizie a proprietà indivisa;
 - c) cooperative edilizie a proprietà divisa e consorzi di cooperative edilizie;
 - d) imprese di costruzione e consorzi di imprese di costruzione;
 - e) singoli.

Art. 4 - Priorità degli interventi

1. Ai fini della concessione di aree in diritto di superficie tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa (art. 35 comma 6 della L. n° 865 del 22 ottobre 1971).
2. Il Comune, soddisfatte le istanze di cui al precedente comma, verifica se altri soggetti, pubblici o privati, abbiano richiesto la concessione di aree in diritto di

superficie per realizzare alloggi fruanti di finanziamento pubblico, ed in assenza di tali richieste procede ad assegnare le aree ai soggetti di cui all'art. 3, avviando la procedura di selezione mediante il bando di cui all'art. 5 del presente regolamento.

3. Gli interventi di edilizia sovvenzionata e, in subordine, gli interventi di edilizia agevolata hanno priorità su ogni altra istanza di assegnazione rispetto alle aree disponibili. Detta priorità può essere esercitata solo nel caso in cui il soggetto edilizio che propone l'intervento non sia proprietario di altro terreno urbanisticamente idoneo a localizzare il medesimo, edificabile nel periodo di durata del PDZ e dotato di potenzialità edificatoria uguale o superiore a quella necessaria per l'intervento proposto.

4. Il Comune può considerare sovrabbondante l'estensione di superficie richiesta dai soggetti indicati ai commi 1 e 2 del presente articolo e disporre per la concessione di una superficie minore.

Art. 5 - Bando di selezione

1. Il bando di selezione deve contenere i seguenti elementi:

- a) le aree disponibili e le volumetrie ed il numero degli alloggi consentiti;
- b) il prezzo di ciascuna area a metro quadrato ed i costi di urbanizzazione;
- c) i requisiti oggettivi e soggettivi per la selezione;
- d) le tipologie consentite nelle aree disponibili;
- e) il termine entro cui devono essere presentate le istanze degli operatori edilizi;
- f) le garanzie finanziarie richieste;
- g) i controlli e le prescrizioni;
- h) i criteri di selezione delle istanze.

2. Nel bando può essere stabilita la suddivisione delle aree in più lotti, funzionalmente connessi, per i quali i soggetti di cui all'art. 3 possono concorrere separatamente; con il bando è altresì possibile limitare la partecipazione alla gara solo a talune delle categorie di soggetti elencati dall'art. 3.

3. Nel bando di gara quando è prevista la partecipazione sia delle cooperative che delle imprese dovrà essere specificato che tali categorie possono concorrere per aree e/o lotti distinti, essere indicati i lotti e/o le aree riservati alla partecipazione dell'una e dell'altra categoria, e data informazione che si procederà alla formazione di graduatorie distinte.

4. Nel bando qualora si intenda procedere alla concessione di aree a favore di soggetti singoli, dovrà essere prevista la riserva di aree e/o lotti alla partecipazione di tali soggetti.

Art. 6 - REQUISITI DEGLI ASSEGNATARI

1. I requisiti soggettivi richiesti per la vendita, l'assegnazione in proprietà, la locazione di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie, a seguito di bando comunale di selezione, sono:

- a) avere 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 5 (cinque) anni, con attività lavorativa regolare ed in possesso di ogni altro requisito soggettivo prescritto dalle leggi vigenti per il permesso di soggiorno in Italia;
- b) per una quota non inferiore al 90%

1) avere la residenza, ovvero avere l'attività lavorativa nei Comuni dell'ex bacino 34/f dell'Aler di Milano ovvero Comuni di Agrate, Aicurzio, Arcore, Bellusco, Bernareggio, Burago, Carnate, Camparada, Caponago, Cavenago, Concorezzo, Mezzago, Ornago, Ronco Briantino, Subiate, Usmate e Vimercate;

2) essere nati ed iscritti anagraficamente e/o aver risieduto per quindici anni nel Comune di Bernareggio;

c) non essere titolari essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti il nucleo familiare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altra abitazione adeguata alle esigenze della propria famiglia nel territorio della Regione Lombardia. Si considera adeguata alle esigenze della famiglia un'abitazione che:

- ⇒ abbia un numero di vani abitabili non inferiore al numero di componenti la famiglia, escludendo dal computo la cucina, gli angoli cottura, i servizi igienici, i ripostigli e gli altri vani accessori;
- ⇒ non sia gravata da diritto di usufrutto in favore di terzi;
- ⇒ non sia stata dichiarata inabitabile;

d) non aver ottenuto essi stessi o altri eventuali componenti del nucleo familiare conviventi a carico, l'assegnazione in proprietà in qualsiasi Comune di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà con il contributo finanziario pubblico.

e) avere un reddito annuo complessivo non superiore all'importo di €. 40.000,00 (euro quarantamila//00):

Questo reddito si calcola:

- ⇒ sommando il reddito del nucleo familiare;
- ⇒ detraendo €. 5.000,00 (euro cinquemila//00) per ogni figlio a carico;
- ⇒ detraendo €. 10.000,00 (euro diecimila//00) per ogni soggetto disabile con invalidità almeno pari o superiore al 66% presente nel nucleo familiare;
- ⇒ detraendo gli oneri deducibili e le detrazioni di imposta;
- ⇒ apportando una ulteriore riduzione pari al 40% (quarantapercento), per i redditi da lavoro dipendente e pari al 25 % per i redditi da lavoro autonomo. Tale riduzione è calcolata sul reddito al netto delle detrazioni di cui sopra.

Per nucleo familiare, ai fini del presente regolamento, si intende:

- ⇒ la famiglia costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti o adottivi con loro conviventi, ovvero costituita da una persona sola. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri da almeno un anno prima della data di emissione del bando e sia dimostrata nelle forme di legge. Il termine di un anno non si applica qualora si tratti di soggetti affidati con provvedimento dell'autorità giudiziaria e di ultrasessantacinquenni o invalidi o disabili affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino una percentuale di invalidità permanente pari o superiore al 66%, riconosciuta ai sensi delle vigenti normative, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto.
- ⇒ Sono, altresì, considerate componenti del nucleo familiare anche persone conviventi non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora tali soggetti siano compresi nel nucleo stesso all'atto dell'emissione del bando. La convivenza deve avere carattere di stabilità, risultare anagraficamente esistente almeno per i due anni antecedenti la data di emissione del bando, essere finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e deve essere dichiarata, da parte del richiedente, e da parte delle persone conviventi, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

2. Possono acquisire alloggi di edilizia economica e popolare anche le persone singole che hanno già costituito o che intendono costituire un proprio nucleo familiare, purché maggiorenni, aventi i requisiti di cui alle lettere a) - b) - c) - d) - e) del precedente comma, sempre ch  si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro 6 (sei) mesi dalla data di abitabilit  del fabbricato o dalla data del relativo rogito notarile di acquisto per gli alloggi gi  realizzati, e comunque a presentare lo stato di famiglia ed il certificato di residenza nel nuovo alloggio al notaio davanti al quale verr  stipulato l'atto di acquisto, a pena della risoluzione dei relativi atti di acquisto promossa dal Comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

3. I nubendi dovranno dichiarare di avere l'intenzione di sposarsi entro 12 mesi dalla data di attestazione dell'abitabilit  del fabbricato ed impegnarsi a presentare il certificato di matrimonio al notaio davanti al quale sar  firmato l'atto di acquisto.

4. Per i casi previsti dai precedenti commi 2 e 3 (persone singole e nubendi) i requisiti richiesti dal comma 1 dovranno essere posseduti dalle persone singole senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

5. E' vietata la cessione in propriet  di pi  alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, fatta eccezione per i casi previsti dai commi 2 e 3 del presente articolo.

6. Qualora i soggetti concessionari e/o gli acquirenti di alloggi beneficiassero di contributi agevolati, i requisiti dovranno essere verificati ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti, e nell'ipotesi di finanziamento della Regione Lombardia   fatto riferimento al regolamento regionale del 10 febbraio 2004 n. 1.

Art. 7 - Modalit  di partecipazione alla gara

1. Per la partecipazione al bando, dovr  essere presentata specifica domanda, obbligatoriamente indicando:

a) la qualificazione del soggetto richiedente;

b) la dimensione dell'intervento da realizzare, in termini di vani, alloggi ed eventuali servizi accessori;

c) la spesa di massima prevista, sia complessiva, sia per alloggio, nonch  le forme di credito o di autofinanziamento utilizzabili;

La domanda di partecipazione al bando dovr  essere corredata da una proposta progettuale e da un piano finanziario degli interventi che si intende realizzare, da redigersi secondo le disposizioni contenute nel bando medesimo.

2. Qualora la domanda provenga da un ente pubblico, da un'impresa, o da un consorzio di imprese dovr  inoltre essere documentato il programma costruttivo che si intende realizzare e dovr  essere sottoscritto l'impegno a vendere o locare gli alloggi edificandi a persone indicate dal Comune mediante specifiche graduatorie.

3. Qualora la domanda provenga da una cooperativa edilizia o da un consorzio di cooperative ad essa dovranno essere allegati i seguenti documenti:

a) lo statuto e la copia dell'atto costitutivo;

b) l'elenco dei soci interessati all'assegnazione degli alloggi aventi i requisiti di cui all'art. 6 del presente regolamento, corredatai dei dati anagrafici e fiscali.

I soci indicati dovranno essere iscritti alla cooperativa da almeno due mesi precedenti la data di pubblicazione del bando e non possono essere sostituiti, durante l'intervento, se non per cause motivate di forza maggiore, dichiarate dal socio stesso al Comune;

c) una dichiarazione del presidente della cooperativa che sotto la propria responsabilit  specifichi, per ogni singolo socio, il possesso dei requisiti soggettivi,

oppure dichiarazioni sostitutive di atto notorio su modulo predisposto dal Comune, rese da ciascun socio ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

4. Qualora la domanda provenga da singoli dovrà essere allegato:

- a) certificato contestuale di residenza, cittadinanza (anche straniera) e stato di famiglia;
- b) copia dell'ultima dichiarazione dei redditi;
- c) dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 6 del presente regolamento;

5. Il Comune può disporre, per le aree da assegnare ai sensi degli articoli 5 e 6 del presente regolamento, l'attuazione di interventi insediativi organici, con congiunta partecipazione di più operatori, anche pubblici. Allo scopo dovranno essere presentati progetti unitari di massima, con specifica dei tempi, dei modi, dei costi di attuazione dei programmi costruttivi, comprendenti residenze, impianti, opere e servizi di interesse generale. I progetti unitari saranno selezionati ed accolti con riferimento ai criteri di cui all'articolo 8 del presente regolamento e valutandone la fattibilità e la coerenza urbanistica.

Art. 8 - Graduatoria degli operatori

1. I criteri prioritari di selezione delle domande e di attribuzione di punteggi sono i seguenti:

- o Presenza sul territorio comunale dell'operatore direttamente o attraverso le strutture consortili alle quali aderisce, valutata in base agli alloggi realizzati in edilizia convenzionata, in edilizia sovvenzionata o agevolata nei Comuni del bacino ALER 34F.

Punti da 1 a 15

- o Proposta di programmi edilizi "chiavi in mano" che privilegino il rapporto qualità-prezzo, tenuto conto della qualità espressa nella proposta progettuale e il prezzo di assegnazione/cessione degli alloggi risultante dal piano finanziario.

Punti da 1 a 20

- o Qualità della proposta progettuale valutata in ordine:
 - a) qualità del sistema abitativo proposto anche in relazione alla flessibilità dei tagli degli alloggi previsti;

Punti da 1 a 10

b) qualità architettonica della soluzione proposta;

Punti da 1 a 10

c) soluzioni previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

Punti da 1 a 15

d) razionalità dei percorsi e dei collegamenti delle parti comuni;

Punti da 1 a 5

e) Alloggi destinati a portatori di handicap;

Punti da 1 a 10

f) scelte progettuali eco - compatibili, valutate in ordine ai seguenti fattori: l'utilizzo di materiali e finiture naturali e/o riciclabili, l'efficienza energetica degli impianti (impianti centralizzati per la produzione calore), la riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno, fonti energetiche rinnovabili (installazione di impianti solari fotovoltaici), l'adozione di dispositivi idonei a ridurre il consumo dell'acqua potabile;

Punti da 1 a 15

g) limitatamente alle sole cooperative, presenza nell'elenco dei soci interessati all'assegnazione degli alloggi di soggetti disabili.

Punti da 1 a 5

2. Qualora il numero dei concorrenti dovesse risultare inferiore rispetto al numero delle aree indicate nel bando si procederà ad una ulteriore assegnazione in favore degli assegnatari scorrendo l'ordine della graduatoria.
3. In caso di parità di punteggio, ai fini della formazione della graduatoria, si procede con il sorteggio ed a tale operazione è consentita la partecipazione dei soggetti interessati.
4. Nelle gare in cui è ammessa la partecipazione di cooperative e imprese si procederà alla formazione di due distinte graduatorie, utilizzando nell'ipotesi di parità di punteggio i seguenti criteri di preferenza: per le imprese il sorteggio, per le cooperative è accordata precedenza alla cooperativa con un maggior numero di soci richiedenti non assegnatari in possesso dei requisiti soggettivi.
5. Quando nel bando è prevista la partecipazione di imprese e cooperative per lotti o aree riservate, la mancata assegnazione in favore delle cooperative per mancanza di proposte valide comporta l'assegnazione a favore delle imprese, e viceversa, scorrendo l'ordine delle rispettive graduatorie.
6. Si procederà all'assegnazione delle aree anche in presenza di una sola proposta validamente formulata.
7. Ai fini della assegnazione delle aree, i soggetti in graduatoria potranno esprimere la loro preferenza secondo l'ordine in cui sono collocati in graduatoria.

Art. 9 - Esame delle domande, verifica dei requisiti ed approvazione della graduatoria

1. Le istanze degli operatori edilizi sono esaminate da una commissione all'uopo istituita nominata dalla Giunta Comunale, composta da tre membri: dal responsabile del settore edilizia privata - urbanistica con funzioni di presidente, da due membri esperti e da un dipendente comunale con funzioni di segretario verbalizzante.
2. Sono escluse d'ufficio le istanze alle quali, per mancanza di documentazione, non sia possibile l'attribuzione di nessuno dei punteggi previsti dal bando.
3. In caso di carenza della documentazione inoltrata, limitatamente a quella che attiene ai requisiti di partecipazione fissati dal bando, è inviata richiesta di integrazione all'operatore interessato, che dovrà provvedere entro e non oltre 5 giorni, decorrenti dal ricevimento della richiesta stessa, pena l'esclusione dalla graduatoria.
4. Negli stessi termini di cui al comma 3, ai partecipanti possono essere richiesti chiarimenti e ulteriori informazioni sulla documentazione presentata.
5. Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi sono attribuiti i punteggi di selezione e formata la graduatoria degli operatori per tutte le aree rese disponibili.
6. La graduatoria è pubblicata a chiusura del procedimento all'albo pretorio per gg 30, e della pubblicazione della stessa è data ampia informazione.
7. Il Comune può dichiarare la decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza dei requisiti richiesti dal bando, anche nel periodo successivo alla pubblicazione della graduatoria.
8. Non è causa di decadenza dalla graduatoria la dichiarazione mendace resa dall'acquirente in ordine ai requisiti soggettivi; in tale caso l'acquirente decade ed è sostituito da altro soggetto in possesso dei requisiti, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di dichiarazioni mendaci rese in atto pubblico.
9. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, il Comune provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria.
10. La dichiarazione di decadenza per i motivi di cui al comma 7 costituisce, a carico

dell'operatore decaduto, impedimento a partecipare ai successivi bandi annuali, per cinque anni consecutivi.

11. La concessione del diritto di superficie è deliberata dal consiglio comunale, a favore degli operatori selezionati come sopra descritto, fino ad esaurimento delle aree.

Art. 10 - Contenuto del diritto di superficie

1. Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal codice civile, articoli 952/956 e dalla legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, nonché secondo la convenzione che verrà a stipularsi tra il Comune ed il concessionario e suoi aventi causa.

2. Il diritto si costituisce dalla data di stipula della convenzione, permane fino al termine in essa stabilito e si estende:

- a) alla realizzazione di alloggi e relativi accessori e servizi, secondo il progetto presentato ed assentito dal Comune;
- b) al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

Art. 11 - Altre concessioni in diritto di superficie

1. Per la realizzazione di impianti e servizi da parte di enti pubblici, la concessione di aree in diritto di superficie è deliberata dal consiglio comunale, sulla base di apposita e documentata domanda, senza convenzione.

2. La concessione di cui al comma 1 è a tempo indeterminato.

3. E' consentita, nelle aree facenti parte del PEEP e concesse in diritto di superficie, la realizzazione di immobili aventi uso diverso da quello abitativo, destinati ai servizi urbani e sociali di cui all'art. 35, comma 4, della Legge 22.10.1975 n. 865. Per servizi urbani e sociali si intendono non solo tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma altresì tutte le strutture necessarie, nell'ovvio rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche, alla corretta fruizione sociale dell'insediamento, quali negozi, laboratori artigianali di servizio, sportelli bancari e simili.

4. La concessione del diritto di superficie per l'attuazione degli interventi edilizi di cui al comma 3 è disciplinata mediante convenzione, il cui schema è approvato dal consiglio comunale.

Art. 12 - Pagamento dei corrispettivi

1. Il corrispettivo dovuto per la concessione dell'area potrà essere rateizzato, su richiesta dell'operatore, previa prestazione di idonea garanzia ed applicazione del tasso legale di interesse sulle somme rateizzate, da contabilizzare alle singole scadenze. La rateizzazione potrà avere le seguenti scadenze:

- 50% del costo dell'area assegnata prima di stipulare la convenzione di cui agli articoli 13 e 14 del presente regolamento;
- il restante 50% dovrà essere corrisposto come segue:
 - 25% entro il termine massimo di trenta giorni dalla data di avvenuta realizzazione della copertura degli edifici;
 - 25% entro il termine massimo di trenta giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

2. Il concessionario è tenuto altresì a corrispondere gli importi che il Comune andrà a quantificare a titolo di compartecipazione alle spese generali sostenute per la pianificazione dell'intervento (elaborazione di nuovi documenti urbanistici e

varianti agli strumenti vigenti). Tali spese saranno suddivise tra tutti i concessionari e verranno inserite nel piano di ripartizione dei capitali investiti.

Art. 13 - Stipula della convenzione

1. La stipula della convenzione di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, dovrà effettuarsi entro 3 mesi dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di assegnazione delle aree in concessione, da adottarsi ai sensi dell'art. 9, comma 11, del presente regolamento.
2. Durante tale trimestre il concessionario presenterà al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario ad ottenere il permesso di costruire.
3. Il Comune potrà concedere una proroga, fino ad un massimo di ulteriori 3 mesi, per la presentazione del progetto e la stipula della convenzione, in presenza di documentati motivi che impediscano il rispetto dei termini di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 14 - Contenuto della convenzione

1. I termini per l'inizio dei lavori, le modalità di esecuzione degli stessi, le perizie ed i controlli, i criteri di utilizzazione degli alloggi, le modalità di urbanizzazione dell'area, le sanzioni e tutto quanto attiene all'esercizio del diritto di superficie, sono regolamentati mediante convenzione-tipo.
2. Sarà facoltà del Comune, in considerazione di particolari esigenze dell'intervento, modificare i tempi e le garanzie rispetto a quanto stabilito dalla convenzione-tipo.
3. Alla convenzione dovrà essere allegato il piano di ripartizione dei capitali investiti, nel quale dovrà essere indicato il prezzo di prima assegnazione degli alloggi.
4. Il piano di ripartizione dei capitali investiti dovrà contenere: un circostanziato piano finanziario, nel quale dovrà essere indicato l'esatto numero degli alloggi e delle pertinenze non residenziali, le loro caratteristiche tipologiche, il costo complessivo degli edifici ed i finanziamenti che si intende utilizzare.
5. Nell'ambito della convenzione verranno disciplinate le modalità di esecuzione diretta delle urbanizzazioni necessarie all'interno del comparto urbanistico di cui l'area fa parte e regolamentate le ipotesi della esecuzione, da parte di più operatori, di interventi organici, ricadenti in lotti funzionalmente connessi.

Art. 15 - Risoluzione della concessione

1. La concessione potrà essere dichiarata risolta, oltre che nelle ipotesi previste dalla convenzione-tipo ed in quelle previste dal codice civile, quando risulti che il concessionario non avesse titolo ad essere inserito utilmente in graduatoria. In tale caso il Comune revocherà la delibera di concessione con conseguente automatica risoluzione della convenzione.

ART. 16 - Prezzo di prima assegnazione

1. Il concessionario si obbliga nei confronti del Comune di Bernareggio a cedere a persone aventi i requisiti di cui all'art. 6 gli alloggi con le annesse pertinenze, realizzati sull'area concessa in diritto di superficie, a prezzi non superiori a quelli indicati nel piano di ripartizione dei capitali investiti, allegato alla convenzione, disciplinata dagli art. 13 e 14 del presente regolamento.
2. Il Comune è tenuto a verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata, sulla base del quadro economico finale che l'operatore dovrà presentare prima della cessione degli alloggi agli assegnatari.
3. Qualsiasi modifica dei prezzi di assegnazione dovrà essere preventivamente

autorizzata dal Comune, potrà avvenire per effetto della revisione prezzi che potrà effettuarsi secondo le disposizioni di cui al successivo articolo 17.

ART. 17 - Revisione del prezzo di assegnazione

1. La revisione del prezzo di assegnazione degli alloggi sarà riconosciuta limitatamente al costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti, incrementato di una quota corrispondente all'incremento percentuale dell'indice mensile ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

2. La revisione opera per il periodo intercorrente dalla data di inizio alla fine dei lavori, qualora gli stessi siano ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale; qualora i lavori venissero ultimati dopo il suddetto termine, la revisione prezzi sarà riconosciuta esclusivamente per il periodo intercorrente dall'inizio dei lavori al 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

3. Per la determinazione dell'importo della revisione prezzi si applicherà la seguente formula per ogni mese di revisione:

dove:

$$Q_{fx} = Q_x \left(1 + \frac{I_x - I_0}{I_0} \right)$$

Q_{fx} = valore finale al mese x della quota revisionata;

Q_x = valore mensile della quota oggetto di revisione (quota complessiva divisa per i mesi intercorsi:

a) fra la data di inizio e fine lavori, qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo al netto delle sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;

b) fra la data di inizio lavori ed il 18° mese naturale e consecutivo, qualora i lavori venissero ultimati oltre tale termine;

I_x = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese x;

I_0 = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese precedente a quello di inizio dei lavori.

ART. 18 - Cessione degli alloggi

1. Le pertinenze non residenziali degli alloggi non possono essere cedute separatamente né da parte del concessionario né da parte dei singoli assegnatari.

2. Gli alloggi assegnati con le annesse pertinenze non possono essere alienati a nessun titolo né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione, coincidente con la data di stipula dell'atto di compravendita innanzi al notaio.

3. Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari il Comune con deliberazione della Giunta Comunale potrà concedere deroghe al divieto di cui al comma 1 del presente articolo nelle ipotesi di seguito elencate:

a) *trasferimento della residenza* in Comune distante non meno di 50 km. dal Comune di Bernareggio, documentata con certificato di residenza rilasciato dal Comune dove è stata trasferita la medesima;

b) *trasferimento della sede di lavoro* in Comune distante non meno di 50 km dal Comune di Bernareggio, documentata da attestazione del datore di lavoro circa il trasferimento dell'attività lavorativa a carattere continuativo per i lavoratori dipendenti, ovvero da attestazione di variazione o cessazione e/o inizio di nuova attività per i lavoratori autonomi, le suddette attestazioni possono essere sostituite da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;

- c) *riduzione del reddito familiare*, tale da comportare una aumentata incidenza dell'annualità di mutuo a carico dell'assegnatario, in misura non inferiore al 30%, tale dichiarazione dovrà essere supportata da documentazione fiscale;
- d) *stato di salute incompatibile* con la permanenza nell'alloggio, se documentato con certificazione sanitaria rilasciata da idonea struttura sanitaria.
- e) *variazione del nucleo familiare*, tale da rendere l'alloggio inadeguato secondo le norme nel tempo vigenti (il nucleo familiare è quello risultante dalla certificazione anagrafica);
- f) *cessione dell'alloggio* o di quota di diritto reale sull'alloggio tra coniugi, a seguito di sentenza di separazione legale o di divorzio, se documentata con la produzione dei provvedimenti emessi o omologati dalla autorità giudiziaria;
- g) *decesso dell'originario acquirente* o assegnatario dell'alloggio, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione;

4. Trascorsi i cinque anni di cui al 1° comma, e nei casi in cui è stata concessa deroga, la cessione degli alloggi e delle pertinenze potrà avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti previsti dall'art. 6 del presente regolamento alla data della domanda di assegnazione;

5. I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle annesse pertinenze, successivi al primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato secondo la seguente formula:

- ⇒ al prezzo di prima assegnazione è aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
- ⇒ il prezzo così ottenuto sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio secondo la seguente tabella:

da 0 a 5 anni	0%;
da 5 a 10 anni	fino al 5%;
da 10 a 20 anni	fino al 10%;
da 20 a 30 anni	fino al 20%;
oltre i 30 anni	fino al 30%.

6. Il concessionario si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni le clausole limitative d'uso e di godimento previste dal presente articolo, nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura dei soci assegnatari o degli aventi causa.

7. E' comunque fatta salva, per quanto disposto dal presente articolo, l'applicazione delle diverse disposizioni di leggi che sovvenzionano o finanziano la realizzazione degli alloggi, e nell'ipotesi di finanziamento della Regione Lombardia è fatto riferimento al regolamento regionale del 10 febbraio 2004 n. 1.

ART. 19 - Sanzioni per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionali

1. Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario dovranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

a) la risoluzione della concessione del diritto in superficie senza indennizzo alcuno:

- 1) nel caso in cui si verificano modifiche negli scopi istituzionali del concessionario limitatamente ai presupposti tenuti in considerazione dal

Comune al fine della concessione dell'area;

2) nel caso in cui il concessionario ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'Amministrazione intende realizzare l'insediamento residenziale;

3) nel caso in cui il concessionario abbia avviato la procedura fallimentare prima dell'integrale realizzazione degli alloggi;

b) L'applicazione di una penale:

1) nel caso in cui il concessionario ritardi l'inizio o l'ultimazione dei lavori oltre i 30 giorni successivi alla scadenza del termine ultimativo disposto dall'ufficio tecnico comunale, dovrà corrispondere una penale pari al 0,5 % del valore convenzionato degli edifici da realizzarsi, oltre gli interessi di mora per ogni giorno di ritardo, da calcolarsi secondo il saggio legale di interesse;

2) nel caso il concessionario realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge, dovrà corrispondere la penale dell'importo pari al 10 % del valore convenzionato degli edifici da realizzarsi;

3) in caso di inosservanza, da parte del concessionario, dei termini stabiliti per il pagamento delle somme dovute a titolo di corrispettivo del diritto di concessione, dovrà corrispondere la penale dell'importo pari al 20 % del valore degli importi dovuti e non versati e per ogni giorno di ritardo sono dovuti gli interessi di mora nella misura del saggio legale d'interesse;

4) nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello di prima assegnazione, determinabile secondo le modalità stabilite dal presente regolamento, sarà applicata al concessionario una penalità pari a cinque volte la differenza dei due prezzi;

5) in caso di inosservanza delle disposizioni previste dal presente regolamento per la revisione del prezzo di prima assegnazione, o per la determinazione del prezzo per i successivi trasferimenti, il concessionario dovrà corrispondere all'amministrazione comunale una penale pari a cinque volte la differenza dei due prezzi;

6) in caso di inosservanza delle disposizioni di cui all'art. 6 e dell'art. 18, commi 1, 2, 3, 6, del presente regolamento, i relativi atti di trasferimento sono da ritenersi nulli, ed il concessionario dovrà corrispondere una penale pari al 5% del valore convenzionato dell'alloggio indicato nell'atto.

2. Gli operatori soggetti a sanzione penale e/o pecuniaria per il mancato rispetto degli obblighi convenzionalmente assunti non potranno concorrere all'assegnazione di nuove aree per il periodo di cinque anni a decorrere dalla data di irrogazione della sanzione.

ART. 20 - Durata e rinnovo della concessione

1 La durata della concessione del diritto di superficie viene fissata in anni 99 a partire dalla data di stipulazione della convenzione.

2. La concessione è rinnovabile alla sua scadenza per un eguale periodo, salvo il caso in cui esistano motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità che

sconsigliano il rinnovo.

3. Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato delle spese previste, con stima dell'Ufficio Tecnico comunale, per il rinnovamento o l'adeguamento delle urbanizzazioni.

CAPO III

DIRITTO DI PROPRIETÀ

Art. 21 - Procedimento per la cessione del diritto di proprietà

1. Ogni anno il Comune, con delibera contestuale a quella di cui all'articolo 2, comma 1, determina le aree da cedere in proprietà nei limiti volumetrici disposti dalla legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, comma 11.

2. Anche per l'assegnazione delle aree in diritto di proprietà il Comune provvederà ad emanare il bando di selezione di cui all'articolo 5 del presente regolamento.

Art. 22 - Cessionari

1. Possono ottenere la cessione in proprietà:

- a) cooperative edilizie;
- b) imprese di costruzione e loro consorzi;
- c) singoli;

2. I soci delle cooperative devono avere i requisiti di cui all'articolo 6 del presente regolamento.

3. Le imprese di costruzione devono vendere o locare ai soggetti che abbiano i requisiti previsti dall'art. 6 del presente regolamento.

Art. 23 - Titoli di priorità

1. Ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, saranno accolte prioritariamente le richieste dei proprietari (singoli o cooperative) di aree espropriate o in corso di espropriazione all'interno del PDZ, sempre che questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti all'articolo 6, comma 1.

2. Tale priorità opera a favore dei singoli, limitatamente alla realizzazione di un alloggio per nucleo familiare, a favore delle cooperative qualora abbiano acquistato l'area anteriormente alla data di approvazione del PDZ o di sua variante.

3. In mancanza di richieste da parte dei proprietari espropriati, o qualora tali richieste risultino non accoglibili per carenza dei requisiti soggettivi, la selezione tra gli operatori edilizi avverrà secondo le modalità previste da capo II del presente regolamento.

Art. 24 - Norme applicabili

1. La cessione in proprietà delle aree destinate all'edilizia residenziale pubblica è deliberata dal Consiglio Comunale.

2. I rapporti tra il Comune ed il cessionario sono regolati da convenzione, stipulata ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, come modificata dalla legge 17.2.1972 n. 179, articolo 23. Lo schema-tipo di convenzione è approvato dal consiglio comunale.

3. Il Comune si riserva la facoltà di adeguare il contenuto della convenzione-tipo, a fronte di caratteristiche particolari degli interventi edilizi da realizzare su aree in diritto di proprietà.

CAPO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 25 - Localizzazioni straordinarie

1. Il Comune può localizzare interventi edilizi straordinari, anche con il procedimento urgente di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, articolo 51, e successive modifiche ed integrazioni, indipendentemente dai criteri e dai termini contenuti nel presente regolamento, soltanto qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- a) gli alloggi da realizzare siano finanziati con sovvenzione o contributo pubblico;
- b) nei decreti di finanziamento siano stabiliti tempi brevi e inderogabili di localizzazione e di attuazione dell'intervento edilizio finanziato.

2. Le aree assegnate ai sensi della legge n. 865/1971, articolo 51, sono concesse in diritto di superficie e disciplinate nei modi stabiliti dal presente regolamento.

Art. 26 - Entrata in vigore

1. Le disposizioni del presente regolamento trovano applicazione per le convenzioni stipulate in data precedente ai fini della realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

2. Il presente regolamento entra in vigore successivamente alla pubblicazione all'Albo Pretorio in osservanza alle disposizioni del vigente Statuto Comunale.

ALLEGATI AL PRESENTE REGOLAMENTO:

- CONVENZIONE PER GLI ALLOGGI DI EDILIZIA PUBBLICA ECONOMICA SU AREE ACQUISITE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ COME PREVISTO DALL'ART. 24 DEL REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 35 della Legge n. 865 /71

- CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 35 della Legge n. 865 /71



COMUNE DI BERNAREGGIO
PROVINCIA DI MILANO

**CONVENZIONE PER GLI ALLOGGI DI EDILIZIA PUBBLICA ECONOMICA
SU AREE ACQUISITE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ COME PREVISTO
DALL'ART. 24 DEL REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 35 della Legge
n. 865 /71**

CONVENZIONE PER GLI ALLOGGI DI EDILIZIA PUBBLICA ECONOMICA SU AREE ACQUISITE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ COME PREVISTO DALL'ART. 24 DEL REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 35 della Legge n. 865 /71

Il giorno del mese di dell'anno in Bernareggio

Tra

- Sig. nato a il residente in Bernareggio Via cod. fisc.

E

- Sig. nato a il il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Bernareggio.

Premesso:

- che il Comune di Bernareggio con delibera di Consiglio Comunale determina ogni anno quali aree destinate all'edilizia residenziale pubblica in diritto di superficie possono essere cedute in diritto di proprietà;
- che con la medesima delibera il Consiglio Comunale determina il valore economico del passaggio dal diritto di superficie al diritto di proprietà;
- che ora appare necessario regolare i rapporti nascenti dalla citata deliberazione a favore del sig. _____ d'ora in avanti definito assegnatario/cessionario;

Vista la documentazione allegata alla presente convenzione comprendente:

- a) Assegnazione alloggio
- b) Richiesta trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà
- c)

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione integra la convenzione ai fini della realizzazione e cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica stipulata in data _____ tra il Comune di Bernareggio e _____.
2. Il Comune, come in premessa legalmente rappresentato, cede al sig. _____ la piena proprietà della quota parte dell'area, di proprietà del Comune, facente parte del PDZ, su cui è stato edificato l'alloggio di mq. _____, individuato al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Bernareggio: foglio _____, particella _____, sub _____, e quota millesimale delle parti comuni del complesso edilizio.
3. L'unità immobiliare urbana, ai fini della cessione di quota parte del terreno su cui insiste, e delle parti comuni è distinta con campitura di colore _____ nella planimetria che viene firmata dalle parti in segno di accettazione, ed unita al presente atto quale allegato contrassegnato con la lett. " _____ ", che ne forma parte integrante e sostanziale.

ART. 2 - CORRISPETTIVI

1. Il corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà è fissato nell'importo di €. _____, corrispondente al costo di €. _____ per ogni mq. ___ come stabilito con deliberazione del consiglio comunale, per un totale di mq. _____
2. L'assegnatario ha versato l'importo di €. _____ come da allegata quietanza, contrassegnata dalla lett. " ____ ",

ART. 3 – TRASFERIMENTI SUCCESSIVI

1. Gli alloggi e le relative pertinenze realizzati sulle aree assegnate con deliberazione consiliare n. ____ del _____, per i quali con la presente convenzione viene effettuata la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di quota parte dell'area, non possono essere alienati a nessun titolo né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione, coincidente con la data di stipula dell'atto di compravendita innanzi al notaio.
2. Su richiesta motivata e comprovata dell'assegnatario/ acquirente il Comune potrà concedere deroghe al divieto di trasferimento nei primi cinque anni, nelle ipotesi previste nell'art. 18 punto 3 del Regolamento Comunale per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.
3. Nei successivi cinque anni gli alloggi, le aree e le relative pertinenze, oggetto della presente convenzione, possono essere alienati e su di essi possono essere costituiti diritti reali di godimento solo a favore di soggetti che al momento posseggano gli stessi requisiti degli originari assegnatari in diritto di superficie, come specificati all'art. 6 del Regolamento Comunale per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.
4. Trascorsi dieci anni dalla data di prima assegnazione, coincidente con la data di stipula dell'atto di compravendita innanzi al notaio gli alloggi, le aree e le relative pertinenze oggetto della presente convenzione possono essere alienati e su di essi possono essere costituiti diritti reali di godimento a favore dei soggetti in possesso al momento dei requisiti di cui alle lett. a), c) e d) dell'art. 6 del Regolamento Comunale per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

ART. 4 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO PER I TRASFERIMENTI SUCCESSIVI

1. I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle annesse pertinenze e delle aree oggetto della presente convenzione dovranno avvenire ad un prezzo determinato dalle seguenti voci:
 - a) il prezzo di prima assegnazione dell'alloggio, incrementato di una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
 - b) al prezzo di cui sopra è aggiunto il costo (corrispettivo dovuto al Comune, spese notarili e imposte dovute) di trasformazione del diritto di superficie dell'area in diritto di proprietà aumentato di una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e

- dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
- c) trascorsi dieci anni dalla data di prima assegnazione, coincidente con la data di stipula dell'atto di compravendita innanzi al notaio di titolare del diritto di proprietà potrà vendere liberamente gli alloggi e le relative pertinenze.

ART. 5 – CLAUSOLE LIMITATIVE DEL GODIMENTO

1. L'assegnatario si impegna ad inserire in tutti gli atti di successiva vendita le clausole limitative d'uso e di godimento previste dalla presente convenzione Tali clausole dovranno essere inserite in ogni successivo atto di trasferimento per tutta la durata della presente convenzione.

ART. 6 – SANZIONI CONTRATTUALI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO INADEMPIENTE

1. Le violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione, comportano, a carico del responsabile, l'applicazione delle sanzioni di seguito indicate, salvo quanto già previsto nel regolamento per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, nella convenzione per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie e ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di legge e della presente convenzione:

l'applicazione di una penale:

- 1) nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinabile secondo le modalità stabilite dalla presente convenzione, sarà applicata all' assegnatario una penalità pari a cinque volte la differenza dei due prezzi;
- 2) in caso di inosservanza delle disposizioni di cui all'art. art. 3 della presente convenzione, i relativi atti di trasferimento sono da ritenersi nulli, ed l'assegnatario dovrà corrispondere una penale pari al 5 % del valore convenzionato dell'alloggio indicato nell'atto.

ART. 7 - DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha validità per trenta anni a decorrere dalla data di stipula.

ART. 8 – FORO COMPETENTE

1. Le controversie che dovessero sorgere dall'interpretazione ed applicazione della presente convenzione su questioni oggetto di giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria, sono di esclusiva competenza del foro di Monza.

ART. 9 – SPESE

1. Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione e sua registrazione e trascrizione, restano a carico del assegnatario il quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

ART. 10 – RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa rinvio al regolamento comunale per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché alle leggi vigenti in materia.



COMUNE DI BERNAREGGIO
PROVINCIA DI MILANO

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 35 della Legge n. 865 /71**

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DI ALLOGGI DI
EDILIZIA PUBBLICA ECONOMICA AI SENSI DELL'ART. 35 della Legge n. 865**

/71

Il giorno del mese di dell'anno in Bernareggio

tra

- Sig. nato a il non in proprio ma nella sua qualità di della soc./ccop..... con sede in Via cod. fisc.
- e**
- Sig. nato a il il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Bernareggio

Premesso:

- che nel Comune di Bernareggio è vigente il Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare ai sensi della legge 18.04.1962 n. 167 e s.m.i., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 29/06/1993, modificato successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 09/03/1995, a seguito delle osservazioni di merito pervenute dalla Regione Lombardia, definitivamente approvato dalla Giunta della Regione Lombardia con deliberazione n° 63946 del 14/02/1995;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n°30 del 21/04/1999 è stato approvato il Piano Pluriennale d'Attuazione del IV° Piano di Zona (PDZ), con il quale sono stati individuati sul territorio comunale due comparti per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- che con provvedimento n. __ del _____ il Responsabile del settore Urbanistica ha reso nota l'indizione di una selezione per realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica nel comparto sito in _____;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. __ del _____, sulla scorta delle risultanze dei verbali di selezione e della graduatoria predisposta, si è proceduto alla concessione delle aree disponibili in favore dei soggetti partecipanti alla selezione, utilmente collocati in graduatoria;
- che ora appare necessario regolare i rapporti nascenti dalla citata deliberazione a favore dell'operatore sig. _____ in qualità di _____, d'ora in avanti definito concessionario;

Vista la documentazione allegata alla presente convenzione comprendente:

- a)
- b)
- c)

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

4. Il Comune, come in premessa legalmente rappresentato, concede alla coop/soc. con sede in _____, qui per essa presente ed accettante il sig. _____, il diritto di superficie sull'area, facente parte del IV PDZ, primo comparto, di proprietà del comune, e più precisamente appezzamento di terreno della superficie di mq. _____, individuato al Catasto Terreni del Comune di Bernareggio:Foglio _____, mappale _____, particelle _____.
5. L'Area è distinta con campitura di colore _____ nella planimetria che viene firmata dalle parti in segno di accettazione, ed unita al presente atto quale allegato contrassegnato con la lett. " _____", che ne forma parte integrante e sostanziale.
6. La concessione è effettuata per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PER L'UTILIZZO DELL'AREA IN CONCESSIONE

1. Sull'area concessa in diritto di superficie, la progettazione e la costruzione degli edifici, per una volumetria massima di mc. _____, dovrà essere realizzata conformemente alla normativa vigente, alle prescrizioni del piano di Zona, e nel rispetto del permesso di costruire che sarà rilasciato dal Comune di Bernareggio. Nel permesso di costruire saranno inserite le specifiche prescrizioni richieste dall'Amministrazione per la realizzazione degli edifici.

ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La durata della concessione viene fissata in anni 99 a partire dalla data di stipulazione del presente atto.
2. Gli edifici realizzati a cura e spese del concessionario e le loro pertinenze vengono fin d'ora riconosciuti di esclusiva proprietà del concessionario e suoi aventi causa per tutta la durata della concessione.
3. Alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo senza indennità alcuna.
4. La concessione alla sua scadenza potrà essere rinnovata secondo quanto previsto dal successivo art. 14 della presente convenzione .
5. Il concessionario e i suoi aventi causa, per tutta la durata della concessione, si obbligano a mantenere in buono stato gli immobili realizzati, effettuando i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria atti a conservare gli edifici.

ART. 4 - CORRISPETTIVI

3. Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area, di cui all'allegato contrassegnato con la lett. " _____", è fissato nell'importo di €. _____, corrispondente al costo di acquisizione dell'area residenziale concessa e delle connesse aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di €. _____ogni mc

edificabile).

4. Il concessionario ha versato l'importo di €. _____ corrispondente al 50% dell'importo complessivo dovuto, come da allegata quietanza, contrassegnata dalla lett. "___", impegnandosi a versare il restante 50% alle seguenti scadenze:
 - 25% entro il termine massimo di trenta giorni dalla data di avvenuta realizzazione della copertura degli edifici;
 - 25% entro il termine massimo di trenta giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori.
5. Il Concessionario sulla somme rateizzate ha prestato garanzia fideiussoria mediante polizza _____, e si impegna a versare gli interessi legali che saranno maturati alle singole scadenze.
6. Il concessionario ha versato l'importo di €. _____ a titolo di compartecipazione alle spese generali sostenute per la pianificazione dell'intervento (elaborazione di nuovi documenti urbanistici e varianti agli strumenti vigenti). Tali spese sono state suddivise tra tutti i concessionari e inserite nel piano di ripartizione dei capitali investiti.

ART. 5 – URBANIZZAZIONI

1. A fronte degli obblighi assunti con la presente convenzione il concessionario si impegna ad eseguire, in accordo con agli altri operatori, in quota proporzionale ai volumi realizzati, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie nell'ambito del comparto urbanistico di cui l'area fa parte e ricadenti nel perimetro indicato nella planimetria, allegata alla presente convenzione sotto la lettera ".....", stimate in via preventiva in Euro _____.
2. Le opere dovranno essere eseguite secondo il progetto esecutivo presentato dal singolo concessionario (o da più concessionari per l'ipotesi di interventi insediativi organici) e verificato dall'ufficio tecnico comunale.

ART. 6 – REALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il Comune, prima del rilascio del permesso di costruire richiederà al concessionario la presentazione di una descrizione analitica delle caratteristiche costruttive degli edifici.
2. Il concessionario si impegna ad iniziare i lavori nei termini previsti dal permesso di costruire e ad ultimarli entro il termine fissato nel permesso di costruire, comunque entro il limite massimo di tre anni dalla data dell'inizio lavori, salvo eventuale proroga di detto termine.
3. L'accertamento dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori verrà effettuato dai competenti uffici comunali.
4. Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni o visite di controllo sulla rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali del permesso di costruire, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente assentite dallo stesso Comune.
5. L'attestazione dell'abitabilità relativa agli edifici di cui al permesso di costruire resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione.

6. Entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori il Comune verificherà l'assolvimento da parte del concessionario di tutti gli oneri previsti dalla presente convenzione.

ART. 7 - REQUISITI DEI SOGGETTI ASSEGNATARI

1. Tenuto conto del disposto di cui all'art. 35 della legge 865/1971, per l'intera durata della presente convenzione, gli alloggi dovranno essere utilizzati, secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, da chi all'atto dell'acquisto sia in possesso dei seguenti requisiti:

- a) abbia la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure in caso di cittadinanza di altro Stato, sia residente in Italia da almeno 5 anni, con attività lavorativa regolare ed in possesso di ogni altro requisito soggettivo prescritto dalle leggi vigenti per il soggiorno in Italia degli stranieri;

- b) abbia la residenza ovvero l'attività lavorativa nel Comune di Bernareggio;

- c) né il richiedente, né il coniuge non legalmente separato o altri componenti del nucleo familiare siano titolari del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altra abitazione adeguata alle esigenze della propria famiglia nel territorio della Regione Lombardia. Ai fini del requisito di cui alla precedente lettera c) è da considerarsi adeguato l'alloggio che:

- ⇒ abbia un numero di vani abitabili non inferiore al numero dei componenti la famiglia, escludendo dal computo la cucina, gli angoli cottura, i servizi igienici, i ripostigli e gli altri vani accessori;

- ⇒ non sia gravato da diritto di usufrutto a favore di terzi;

- ⇒ non sia stato dichiarato inabitabile;

- d) non aver ottenuto il richiedente o altri eventuali componenti del nucleo familiare conviventi a carico, l'assegnazione in proprietà in qualsiasi Comune di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà con il contributo finanziario pubblico.

- e) abbia un reddito annuo complessivo non superiore all'importo di €. 40.000,00 (euro quarantamila//00):

Questo reddito si calcola:

- ⇒ sommando il reddito del nucleo familiare;

- ⇒ detraendo €. 5.000,00 (euro cinquemila//00) per ogni figlio a carico;

- ⇒ detraendo gli oneri deducibili e le detrazioni di imposta;

- ⇒ apportando una ulteriore riduzione pari al 40% (quarantapercento), per i redditi da lavoro dipendente e pari al 25 % per i redditi da lavoro autonomo. Tale riduzione è calcolata sul reddito al netto delle detrazioni di cui sopra.

Per nucleo familiare si intende quello definito dal Regolamento comunale per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, all'art. 6, comma 1, sub lett e), che qui integralmente si riporta:

- ⇒ la famiglia costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti o adottivi con loro conviventi, ovvero costituita da una persona sola. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i

discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri da almeno un anno prima della data di emissione del bando e sia dimostrata nelle forme di legge. Il termine di un anno non si applica qualora si tratti di soggetti affidati con provvedimento dell'autorità giudiziaria e di ultrasessantacinquenni o invalidi o disabili affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino una percentuale di invalidità permanente pari o superiore al 66%, riconosciuta ai sensi delle vigenti normative, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto.

⇒ Sono, altresì, considerati componenti del nucleo familiare anche persone conviventi non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora tali soggetti siano compresi nel nucleo stesso all'atto dell'emissione del bando. La convivenza deve avere carattere di stabilità, risultare anagraficamente esistente almeno per i due anni antecedenti la data di emissione del bando, essere finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e deve essere dichiarata, da parte del richiedente, e da parte delle persone conviventi, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

2. Possono acquisire alloggi di edilizia economica e popolare anche le persone singole che hanno già costituito o che intendono costituire un proprio nucleo familiare, purché maggiorenni, aventi i requisiti di cui alle precedenti lettere a) – b) – c) – d) – e).
3. Possono acquisire alloggi i nubendi che effettuino la dichiarazione di cui all'art. 6 comma 3, del Regolamento comunale per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.
4. Per i casi previsti dai precedenti commi 2 e 3 (persone singole e nubendi) i requisiti richiesti dal comma 1 dovranno essere posseduti dalle persone singole senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.
5. E' vietata l'assegnazione o la 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 comma.

ART. 8 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA ASSEGNAZIONE

1. Il Concessionario si obbliga a cedere gli alloggi e le relative pertinenze a prezzi non superiori al prezzo di prima assegnazione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera "...".
2. Le pertinenze degli alloggi non possono essere ceduti dal concessionario separatamente dagli alloggi stessi.
3. Il Comune si riserva di verificare il costo finale degli alloggi e delle annesse pertinenze a fine lavori, a tal fine il concessionario è tenuto a presentare il quadro economico finale prima dell'assegnazione degli alloggi.
4. Qualsiasi modifica dei prezzi di assegnazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune.
5. Il prezzo di prima assegnazione è aggiornabile per effetto della revisione prezzi del costo di costruzione, come indicato al successivo art. 9.

ART. 9 – REVISIONE DEL PREZZO DI PRIMA ASSEGNAZIONE

1. La revisione del prezzo di assegnazione degli alloggi e delle pertinenze sarà riconosciuta esclusivamente sul costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti, che sarà aumentato di una quota corrispondente all'incremento percentuale dell'indice mensile ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.
2. La revisione opera per il periodo intercorrente dalla data di inizio alla fine dei lavori qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale; qualora i lavori venissero ultimati dopo il suddetto termine, la revisione prezzi sarà riconosciuta esclusivamente per il periodo intercorrente dall'inizio dei lavori al 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Per la determinazione dell'importo della revisione prezzi sarà applicata la seguente formula per ogni mese di revisione:
dove:

$$Q_{fx} = Q_x \left(1 + \frac{I_x - I_0}{I_0} \right)$$

Q_{fx} = valore finale al mese x della quota revisionata;

Q_x = valore mensile della quota oggetto di revisione (quota complessiva divisa per i mesi intercorsi):

a) fra la data di inizio e fine lavori, qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo al netto delle sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;

b) fra la data di inizio lavori ed il 18° mese naturale e consecutivo, qualora i lavori venissero ultimati oltre tale termine;

I_x = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese x;

I_0 = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese precedente a quello di inizio dei lavori.

ART. 10 – TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE

5. Gli alloggi e le relative pertinenze assegnati in diritto di proprietà non possono essere alienati a nessun titolo né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione, coincidente con la data di stipula dell'atto di compravendita innanzi al notaio.
6. Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari il Comune potrà concedere deroghe al divieto di trasferimento nei primi cinque anni, nelle ipotesi di seguito elencate:
 - a) *trasferimento della residenza* in Comune distante non meno di 50 km. dal Comune di Bernareggio, documentata con certificato di residenza rilasciato dal Comune dove è stata trasferita la medesima;
 - b) *trasferimento della sede di lavoro* in Comune distante non meno di 50 km dal Comune di Bernareggio, documentata da attestazione del datore di lavoro circa il trasferimento dell'attività lavorativa a carattere

continuativo per i lavoratori dipendenti, ovvero da attestazione di variazione o cessazione e/o inizio di nuova attività per i lavoratori autonomi, le suddette attestazioni possono essere sostituite da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;

c) *riduzione del reddito familiare*, tale da comportare una aumentata incidenza dell'annualità di mutuo a carico dell'assegnatario, in misura non inferiore al 30%, tale dichiarazione dovrà essere supportata da documentazione fiscale;

d) *stato di salute incompatibile* con la permanenza nell'alloggio, se documentato con certificazione rilasciata da idonea struttura sanitaria.

e) *variazione del nucleo familiare*, tale da rendere l'alloggio inadeguato secondo le norme nel tempo vigenti (il nucleo familiare è quello risultante dalla certificazione anagrafica);

f) *cessione dell'alloggio* o di quota di diritto reale sull'alloggio tra coniugi, a seguito di sentenza di separazione legale o di divorzio, se documentata con la produzione dei provvedimenti emessi dalla autorità giudiziaria;

g) *decesso dell'originario acquirente* o assegnatario dell'alloggio, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione.

ART. 11 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO PER I TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE

2. I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle annesse pertinenze successivi alla prima assegnazione dovranno avvenire ad un prezzo determinato secondo la seguente formula:

o al prezzo di prima assegnazione è aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;

o il prezzo così ottenuto è diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio secondo la seguente tabella:

da 0 a 5 anni	0%;
da 5 a 10 anni	fino al 5%;
da 10 a 20 anni	fino al 10%;
da 20 a 30 anni	fino al 20%;
oltre i 30 anni	fino al 30%.

ART. 12 – CLAUSOLE LIMITATIVE DEL GODIMENTO

2. Il concessionario si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione le clausole limitative d'uso e di godimento previste dalla presente convenzione. Tali clausole dovranno essere inserite anche negli atti di trasferimento successivi alla prima assegnazione.

ART. 13 – SANZIONI CONTRATTUALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO INADEMPIENTE

2. Le violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione, comportano,

a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti sanzioni, salvo ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di legge e della presente convenzione:

a) la risoluzione della concessione del diritto in superficie senza indennizzo alcuno:

- 1) nel caso in cui si verifichino modifiche negli scopi istituzionali del concessionario limitatamente ai presupposti tenuti in considerazione dal Comune al fine della concessione dell'area;
- 2) nel caso in cui il concessionario ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'Amministrazione intende realizzare l'insediamento residenziale;
- 3) nel caso in cui il concessionario abbia avviato la procedura fallimentare prima dell'integrale realizzazione degli alloggi;

b) L'applicazione di una penale:

- 1) nel caso in cui il concessionario ritardi l'inizio o l'ultimazione dei lavori oltre i 30 giorni successivi alla scadenza del termine ultimativo disposto dall'ufficio tecnico comunale, dovrà corrispondere una penale pari al 0,5 % del valore convenzionato degli edifici da realizzarsi, oltre gli interessi di mora per ogni giorno di ritardo, da calcolarsi secondo il saggio legale di interesse;
- 2) nel caso il concessionario realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge, dovrà corrispondere la penale dell'importo pari al 10 % del valore convenzionato degli edifici da realizzarsi;
- 3) in caso di inosservanza, da parte del concessionario, dei termini stabiliti per il pagamento delle somme dovute a titolo di corrispettivo del diritto di concessione nonché a titolo di oneri di urbanizzazione, dovrà corrispondere la penale dell'importo pari al 20% del valore degli importi dovuti e non versati e per ogni giorno di ritardo sono dovuti gli interessi di mora nella misura del saggio legale d'interesse;
- 4) nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello di prima assegnazione, determinabile secondo le modalità stabilite dalla presente convenzione, sarà applicata al concessionario una penalità pari a cinque volte la differenza dei due prezzi;
- 5) in caso di inosservanza delle disposizioni previste dalla presente convenzione per la revisione del prezzo di prima assegnazione, o per la determinazione del prezzo per i successivi trasferimenti, il concessionario dovrà corrispondere all'amministrazione comunale una penale pari a cinque volte la differenza dei due prezzi;
- 6) in caso di inosservanza delle disposizioni di cui all'art. art. 6 e dell'art. 18, commi 1, 2, 3, 6, del Regolamento Comunale per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, i relativi atti di trasferimento sono da ritenersi nulli, ed il concessionario dovrà corrispondere una penale pari al 5 % del valore convenzionato dell'alloggio indicato nell'atto.

ART. 14 – RINNOVO DELLA CONCESSIONE

1. La concessione è rinnovabile alla sua scadenza per un eguale periodo, salvo il caso in cui esistano motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità che sconsiglino il rinnovo.
2. Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato delle spese previste, con stima dell'Ufficio Tecnico comunale, per il rinnovamento o l'adeguamento delle urbanizzazioni.

ART. 15 – PRESTAZIONE DI GARANZIE

1. A garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, il concessionario ha prestato a favore del Comune di Bernareggio idonea fidejussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione dell'importo di €. _____ corrispondente al 20% del valore convenzionato.
2. La fidejussione dovrà essere stipulata con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Responsabile del Procedimento del Comune di Bernareggio entro 30 giorni dalla avvenuto collaudo delle opere e di verifica di integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione. Su istanza di parte la cauzione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione ad eventuali adempimenti già effettuati e conclusi dal concessionario.
3. Fatte salve le sanzioni di cui al precedente art. 13, in caso di violazione degli obblighi assunti dal concessionario, il Comune potrà liberamente riscuotere la fidejussione, con esclusione della preventiva riscossione o disporre del deposito cauzionale senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 30 giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Ente bancario o assicurativo o l'introito del deposito cauzionale.

ART. 16 - DURATA DELLA CONVENZIONE

2. La presente convenzione ha validità per trenta anni a decorrere dalla data di stipula.

ART. 17 – FORO COMPETENTE

2. Le controversie che dovessero sorgere dall'interpretazione ed applicazione della presente convenzione su questioni oggetto di giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria, sono di esclusiva competenza del foro di Monza.

ART. 18 – SPESE

2. Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione e sua registrazione e trascrizione, restano a carico del concessionario il quale

invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

ART. 19 – RINVIO

2. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa rinvio al regolamento comunale per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica nonché alle leggi vigenti in materia.