

COMUNE DI VILLA D'ALMÈ

Provincia di Bergamo

REGOLAMENTO

Contenente norme e sanzioni per la concessione in diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree residenziali comprese nel Piano di zona Comunale per l'edilizia economica e popolare in esecuzione delle leggi 22/10/1971 n.865 e 27 Giugno 1974 n.247.

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 18/11/1977

Art.1 - Soggetti interessati all'assegnazione di aree edificabili del Piano di Zona.

Le aree edificabili, residenziali, comprese nel Piano di Zona di cui alla Legge 18/4/1972, no167, e successive; modificazioni ed integrazioni, sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai sensi delle disposizioni di cui alle Leggi 22/10/1971 n.865 e 27/6/1974 n.247 e successive modificazioni ed integrazioni.

La individuazione e l'esatta determinazione, in termini volumetrici, delle aree da cedere in proprietà e di quelle da concedere in superficie entro i limiti stabiliti dall'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 viene precisata dai programmi pluriennali di attuazione del Piano di Zona (arto 38 Legge 865 del 22/10/1971 e art.1 Legge 27/6/1974 n.247).

Cessione in proprietà:

La cessione in proprietà delle suddette aree spetta alle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa i cui soci abbiano i seguenti requisiti:

- a) siano in possesso della cittadinanza italiana;
- b) siano residenti ovvero prestino l'attività lavorativa nel Comune di Villa d'Almè, oppure abbiano avuto residenza per almeno 10 anni nel Comune di Villa d'Almè;
- c) non siano titolari del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, nello stesso Comune, su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, ovvero in qualsiasi località di uno o più alloggi che, dedotte le spese, nella misura del 20%, consentano un reddito annuo superiore a L.400.000.=. Tale reddito potrà essere modificato in prosieguo dal Comune con riferimento a quanto previsto dal comma 6° dell'art.2 del D.P.R. 30/12/1972, n.1035;
- d) non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita, un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dallo Stato o da altro Ente pubblico;
- e) dispongano di un reddito relativo al nucleo familiare annuo complessivo entro i limiti indicati dal D.P.R.30/12/72 n.1035 e successive modifiche.

Ai fini del requisito di cui alla prima parte del punto c) si intende per nucleo familiare la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali ed adottivi e dagli affiliati con lui conviventi. Fanno parte altresì del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali e gli affini fino al secondo grado, purchè stabilmente conviventi con il richiedente da almeno due anni alla data della domanda di assegnazione.

I collaterali e gli affini debbono essere inoltre a carico del socio della Cooperativa.

I requisiti indicati nelle lettere c) e d) debbono sussistere anche da parte dei componenti il nucleo familiare dei soci.

Concessione in diritto di superficie

La concessione in diritto di superficie delle aree a riferimento spetta agli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e alle Cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa i cui soci soddisfino ai requisiti di cui alle precedenti lettere a) b) c) d) e).

Gli assegnatari degli alloggi realizzati dagli Enti pubblici devono comunque soddisfare ai requisiti di cui all'art.2 e segg. del D.P.R 30/12/1972, n.1035, con particolare riferimento alla residenza nel Comune.

Si precisa inoltre che i requisiti di cui al presente articolo sia per la cessione che per la concessione, devono sussistere alla data della domanda e mantenuti fino alla stipula della convenzione.

Costituiscono titoli preferenziali sia per la cessione come per la concessione:

a) essere lavoratore a reddito fisso o pensionato senza altri redditi oltre alla pensione.

b) l'anzianità di residenza.

Per quanto riguarda il mantenimento degli stessi requisiti successivamente alla stipula della convenzione, si rinvia a quanto disposto dagli artt.23 e 24.

Art. 2 - Norme generali per la redazione dei progetti edilizia residenziale economico-popolare.

Su tutte le aree edificabili comprese nel Piano di Zona dovranno essere costruite case economico-popolari, con l'osservanza di quanto disposto dai Regolamenti Edilizi e di Igiene, dalle norme generali di P.R.G., dalle norme specifiche del Piano di Zona, nonché delle norme del presente Regolamento.

Art. 3 -Bando per la cessione e concessione delle edificabili.

aree

Al fine di coordinare le pratiche inerenti la cessione in proprietà e la concessione del diritto di superficie delle aree residenziali edificabili del Piano di Zona, la Giunta Municipale procederà alla emissione di bandi indicanti le caratteristiche dei lotti disponibili che intende assegnare secondo il programma di attuazione deliberato dal Consiglio Comunale e le modalità per la presentazione delle domande da parte dei soggetti interessati.

Si precisa peraltro che per ottenere la cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie delle aree edificabili del Piano di Zona, occorre presentare istanza in carta semplice al Sindaco ed al legale:

1) Per le Cooperative Edilizie:

a) copia autentica dell'atto costitutivo e dello Statuto nonché dichiarazione sottoscritta -sotto la propria responsabilità e del legale rappresentante della "Cooperativa"

certificativa che i soci sono in possesso di tutti i requisiti di cui all'art.1 e il libro dei Soci debitamente aggiornato;

b) certificato della Prefettura di Bergamo comprovante la regolare iscrizione della Cooperativa nell'apposito registro;

c) atto dal quale risulti che il presentatore della domanda è il legale rappresentante della Cooperativa ed è autorizzato a presentare la domanda, qualora ciò non risulti con chiarezza dall'atto costitutivo;

d) il progetto di massima della costruzione in duplice copia.

e) l'elenco dei soci destinatari degli alloggi nonché lo elenco dei soci aspiranti, nel caso che alcuno dei destinatari rinunci all'assegnazione.

2) Per gli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia Economico-Popolare:

a) progetto di massima delle costruzioni in duplice copia.

Il Comune di Villa d'Almè può richiedere in qualsiasi momento altri documenti o attestati che risultino indispensabili a subgiudizio, per meglio definire gli atti di cessione o la posizione degli eventuali assegnatari.

Al momento dell'assegnazione deve essere presentata al Comune, la documentazione aggiornata a tale data, dalla quale risulti che i requisiti previsti dall'art.1 per gli assegnatari sussistono tuttora.

Art. 4- Delega alla Giunta per quanto riguarda le concessioni in diritto di superficie e le cessioni in proprietà delle aree.

La Giunta, su proposta dell'apposita Commissione consiliare, viene di volta in volta delegata dal Consiglio Comunale a deliberare in ordine alle singole concessioni in diritto di superficie e approvare le convenzioni da stipulare seguendo le norme di legge e del presente Regolamento.

La Giunta viene altresì delegata a deliberare in ordine alle singole cessioni in proprietà delle aree e alle convenzioni relative.

Eventuali opposizioni alle delibere della Giunta Municipale, saranno definite dal Consiglio Comunale, il cui provvedimento avrà carattere definitivo.

Entro un anno dall'assegnazione definitiva, la Cooperativa dovrà stipulare la relativa convenzione o atto di cessione, pena la revoca dell'assegnazione stessa.

Art. 5: Criteri per la determinazione del prezzo di cessione e concessione delle aree.

a) Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie è determinato aggiungendo al costo di acquisizione dei terreni, il costo delle opere di urbanizzazione prima, in proporzione ai volumi edificabili. Il tre alla base dei contributi per opere di urbanizzazione, in vigore all'epoca della stipulazione della convenzione.

b) Il corrispettivo per la concessione dell'area in proprietà sarà calcolato in misura pari al costo di acquisizione delle aree maggiorato del costo delle opere di urbanizzazione primarie nonché dei contributi per opere di urbanizzazione secondaria in vigore all'epoca della stipulazione della convenzione.

Il pagamento dei corrispettivi potrà essere rateizza

...

to fino ad un massimo di un anno, in tale caso la somma r~ lativa verrà maggiorata degli interessi, in misura dell'il!, teresse legale aumentato del 50%.

Art.6- Realizzazione delle opere di urbanizzazione prim,2. riao

La realizzazione delle opere di urbanizzazione prim~ ria fino al limite dei btti concessi in proprietà o in d~ ritto di sUperficie è assunta dal Comune.

Le relative spese sarartno ripartite \$econdo quanto previsto dal precedente art.5.

Art.7: Durata d~lle concessioni del diritto di supe~ficie e riondizioni per ii rinnovi

Il diritto di superficie è concesso per anni 90 (no- vanta) e potrà essere rinnovato a termini di legge a con- dizione che:

- a) i concessionari abbiano adempiuto esattamente gli obbl~ ghi assunti con le singole convenzioni;
- b) i concessionari abbiano inoltrato istanza al Comune per il rinnovo delle concessioni almeno un anno prima della scadenza del novantesimo anno;
- c) i concessionari si impegnino a versare al Comune il coL rispettivo per il rinnovo delle concessioni come dispo- sto al successivo articolo e

Art.8 =. Criterio per la determinazione del corrispett.ivo in caso di rinnovo della concessione.

Il corrispettivo per il rinnovo della concessione sarà determinato dall'Amministrazione Comunale, sulla base del prezzo di esproprio dell'area oggetto delle concessioni ste~ se secondo la normativa vigente al momento del rinnovo, au- mentato dell'eventuale onere che il"Comune dovrà sostenere.

per il ripristino delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alle aree medesimo, salvo diverse disposizioni contenute nelle Leggi e Regolamenti vigenti al momento del rinnovo delle concessioni (art.35, 8° comma, lettera g) della Legge 22/10/1971 n.865).

Art.9- Divieto di alienazione del diritto di Superficie di area non edificatao Sanzioni.

Art. 13 -Cessione in proprietà e locazione degli alloggi realizzati su area concessa in diritto di superficie.

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

-Cessione in proprietà:

E' consentita la cessione in proprietà degli alloggi a favore degli assegnatari degli alloggi costruiti da Enti pubblici preposti all'edilizia residenziale, nonché a favore dei soci delle Cooperative a proprietà divisa o indivisa sempre che costoro soddisfino ai requisiti di cui all'art.1 del presente Regolamento.

E' vietata la cessione in proprietà dell'alloggio al di fuori dei casi dianzi contemplati. In caso contrario il concessionario decade dal diritto di superficie e le opere realizzate integralmente o parzialmente saranno indennizzate al concessionario decaduto sulla base della procedura prevista al precedente art.10.

-Locazione:

E' prevista la locazione degli alloggi ai soci di Cooperative in possesso dei requisiti di cui all'art.1, nonché gli assegnatari degli alloggi costruiti da Enti pubblici preposti all'edilizia residenziale purchè gli assegnatari stessi siano in possesso dei requisiti medesimi.

E' vietata la locazione degli alloggi al di fuori di quanto detto in precedenza.

E' altresì vietata la sublocazione. In questo caso il locatario perde ogni diritto inerente all'alloggio stesso e il concessionario procederà alla nuova locazione dello alloggio a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art.1.

Art.14 -Alienazione degli alloggi costruiti sull'area concessa

in proprietà -Locazione degli stessi.

L'alienazione di immobili su area ceduta in proprietà dovrà essere fatta seguendo la normativa prevista dall'art.15 della Legge n.865 del 22/10/1971, con tutte le conseguenze ivi illustrate in caso di violazione della stessa.

La locazione degli alloggi dovrà pure seguire la medesima normativa.

E' comunque vietata la cessione a terzi dell'area inedita o parzialmente edificata, salvo che detti terzi siano soci di cooperative che soddisfino ai requisiti di cui all'art.1 del presente Regolamento.

In quest'ultimo caso la cessione dovrà essere peraltro autorizzata dall'Amministrazione Comunale che ne stabilirà il prezzo.

Art. 15 -Criterio per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi costruiti su area in concessione -Art.15 Legge 22/10/71 -80 comma -letta

e).

a) Per l'edilizia pubblica residenziale

Il prezzo di cessione in proprietà degli alloggi è stabilito tra il Comune e gli Enti preposti all'Edilizia

.. pubblica, in base al costo di costruzione degli alloggi stessi, quale risulta dagli atti di contabilità finale e di collaudo approvati dal Consiglio di Amministrazione dell'IoAoCoPo di Bergamo, previo parere della Commissione tecnica, ex art. 6 della Legge 22/10/71, n. 865;

b) Per l'Edilizia non comune a) o

Il prezzo di cessione in proprietà degli alloggi dovrà essere determinato tra il Comune e il venditore.

c) I prezzi determinati a norma dei precedenti punti a) e b) dovranno essere diminuiti di una percentuale di deprezzamento così determinata in base all'età dell'edificio:

da 0 a 6'

da 1 -'

da 2 - oltre

20 30 30

anni anni anni anni

=	0%
=	dal 5% al 10% in proporzione del 1% annuo
=	dal 10% al 20% " " " " " "
=	dal 20% al 30% " " " " " "
=	30%

L'importo così determinato potrà essere modificato alla luce delle eventuali migliorie apportate, da valutarsi sulla base di una perizia di stima fatta secondo la procedura di cui all'art. 11 e la percentuale di deprezzamento di dette migliorie, nell'ambito degli scaglioni prima fissati, dovrà essere calcolata in rapporto ad un periodo di tempo dato dalla differenza tra l'anno di cessione e l'anno in cui tali migliorie sono state eseguite.

Il risultato finale sarà aumentato dal corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie, nonché del valore delle opere di urbanizzazione che siano state eventualmente sostenute dal concessionario medesimo.

Gli alloggi che siano lasciati liberi dai superficiari o da eventuali locatari, dovranno essere nuovamente assegnati a soggetti che abbiano i requisiti di cui all'articolo 1 e con preferenza per gli eventuali soci della stessa Cooperativa.

Art. 16 : Criteri per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi.

Limitatamente ai primi dieci anni di durata della concessione i canoni della locazione degli alloggi costruiti sull'area oggetto della concessione stessa, non potranno essere determinati annualmente in misura superiore al 4%

del costo dell'immobile, così come stabilito ai fini della concessione al precedente art.15

A partire dall'undicesimo anno di durata della concessione, i canoni di locazione saranno soggetti, di comune intesa tra le parti, ad una revisione periodica quinquennale, e dovranno comunque essere adeguati all'aumento del costo della vita verificato nel trascorso quinquennio in base all'indice dei prezzi al consumo elaborato dall'Istituto Nazionale di Statistica.

Art. 17 -Le spese condominiali e di manutenzione ordinaria

gravanti sui locatari, se superiori al 20% del canone di locazione, dovranno riportare un visto di congruità da parte del Comune.

Art. 18 -Il superficiario è tenuto ad eseguire tutte le opere di manutenzione che si rendano necessarie per una conveniente conservazione delle condizioni abitative dell'alloggio.

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

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

Art. 19 -La Giunta Municipale si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie e comunque dopo aver osservato la procedura di cui al successivo art.20 senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o di indennizzo nei seguenti casi:

a) per mancata corrispondenza del canone della concessione;
b) per il mancato inizio dei lavori di costruzione degli edifici entro il termine eventualmente prefissato come previsto al successivo art.22 qualora la violazione dell'obbligo

sia imputabile all'inerzia del concessionario; c) per uso del bene locato diverso dall'abitazione;

d) per mancato adempimento degli obblighi derivanti dall'assunzione del mutuo

Nel caso di mancata ultimazione dei lavori entro il termine fissato dal successivo art.22 si applicano le sanzioni di

previste all'art.23 punto e) del presente Regolamento

Art.20 -La pronuncia di decadenza della concessione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati ovvero dalla diffida ad adempiere, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il concessionario

nario può presentare alla Giunta Municipale le proprie deduzioni

Avverso la decisione della Giunta è ammesso, entro un termine di 60 giorni, ricorso al Consiglio Comunale, il quale lo decide in via definitiva entro i successivi 60 giorni

Art.21 - Il progetto completo delle opere che si intendono realizzare sulle aree date in concessione, anche nel caso

di progetto unitario, deve essere presentato al Comune entro sei mesi dalla data della notifica di esecutività della deliberazione con cui viene approvata la concessione del diritto di superficie sull'area e la relativa convenzione.

Art.22 -

I lavori di costruzione degli alloggi sull'area oggetto della convenzione, dovranno essere iniziati entro il termine di un anno dalla data di notifica della relativa concessione edilizia e dovranno essere ultimati entro il triennio dalla data di comunicabilità di inizio dei lavori stessi.

I suddetti termini potranno essere prorogati, qualora il concessionario dimostri di non averli potuti osservare per causa di forza maggiore o comunque per giustificati motivi da valutarsi dalla Giunta Municipale, sentita l'apposita Commissione Comunale

Quanto sopra detto vale pure per la costruzione degli edifici da realizzare su aree cedute in proprietà

Art.23 - Sanzioni (lett.f) comma VIII, art.35, Legge 22 ottobre

1971 n.865 - Concessione diritto di superficie.

A)

In caso di inosservanza dei criteri fissati all'art. 16 del presente Regolamento, per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, il superficiario decade dal diritto di su-

perficie

:" -io -

B) Nel caso che il corrispettivo per la concessione sia con vincolo per rate annuali, il mancato pagamento di una rata del corrispettivo stesso comporta per il concessionario la decadenza dal diritto di superficie.

Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario, secondo la procedura illustrata nell'art.11 del presente Regolamento

tò

c)

In caso di inadempimento o di inosservanza da parte del concessionario di obblighi dovuti, si andranno eventualmente

, ..

assunti dallo stesso circa la realizzazione delle opere

, -

r-~ di urbanizZilzazione e specificati nell'apposita conv&!!, iione, il Comune interver-rà sostitutivÀmente nell'esec~ zione dei lavori suddetti, addebitaridone le spese al co!!!, cessionarioo

D) In casO di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio dei lavori fissati nella convenzione ed eventualmente prorogati, si avrà decadenza dalla co~ cessione con conseguente estinzione del diritto di supe~ ficieo

In caso di inosservanza dei termini finali eventualmen- te prorogati, si avrà decadenza della concessione e co~ seguente estinzione del diritto di superficie per quegli edifici che non siano completatio

In questo caso le opere parzialmente realizzate,saranno irid~nnizzate dal Comune al concessionario decaduto, su~ là base di una stima peritale così come già previsto nel precedente artollo

E) In caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere ai terzi, salvo autorizzazione dell'Ammihistrazione Comunale, il diritto di superficie, ~elativo all'area rlon ancora ~difA cata, o parzialmente edificata, si avrà decadenza dalla concessioneo

Art.24 -Aree cedute in proprietà -Sanzioni

Casi che comportano la risoluzione dell'atto di ven-

dita:

- 1) Mancata osservanza dei termini iniziali e finali di cui al precedente art.22;
- 2) mancata osservanza delle caratteristiche tipologiche e costruttive previste dall'arto] del presente Regolamen- to;
costruzione dell'abitazione senza il rispetto del progei to approvato;
- 4)

cessorie ~ qualsiasi titolo dell'Immòbile a persona di

-

versa da quelle aventi diritto alliassegnazione di ea- se eèortomico-t}opo~~ri 8" 8~-
' -8f188 8.@~' ==-88 8::~~e~;i~ e ~ " .' 88éft~eft;i~t sehzà preveritì~a
auiorizzazionet

5) :a~;::~;f~::~ ~::~~o::~Z~::~::~~S~:7°
senza spediate

6)

locaziobedell'alloggfo a persona non residentte nel c~ muhe di Villa alAimè e hon
avente comunque i requif!Jlti pe~ l'assegna~ione di case del tipo
economico.popoiare;

7) m~ncata manutenzione che a giudizio del Genio Civile, comp~omettess~ la
stabilità, o l'abitabilità dell'alloA gio, sentito l'Ufficiale Sanitario, compromettesse la
igienicità dell'alloggio;

8) destinazione dell'alloggio diversa da quella di abita- zione.

In tutti i casi surrichiamati, nel caso in cui ci sia viceversa concessione del diritto di
superficie, si ha decadenza dalla concessione e il diritto di superficie si estingue.
La competenza a pronunciarsi sui casi di decaden- za è della Giunta Municipale,
fatta salva la possibilità di ricorso al Consiglio, come previsto all'art.20.

Art. 25 ;. Nel caso in cui t a sensi dei precedente art. 24 avvenga la risoluzione
deiltatto di vendita o il concessi2.. nario decada dalla concessione, e vi siano opere
parzialme~ te o interamente edificate, le stesse verranno indennizza- te sulla base di
una perizia di stima fatta con i criteri previsti all'artoll del presente Regolamentooe