

COMUNE DI OLGiate MOLGORA

Codice Ente 10623

PROVINCIA DI LECCO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 92 del Registro delle Deliberazioni

Originale

Oggi, 28 NOVEMBRE 96 - 21.15.- si è riunito, previa convocazione nei modi e termini di legge nella sala Consiliare sita nel Palazzo Comunale, il CONSIGLIO COMUNALE in Sessione Starordinaria, Seduta Pubblica di Prima Convocazione così rappresentato: e ordinaria

		presenti	assenti
1	MANDELLI GABRIELE	si	
2	BRIVIO GIUSEPPE	si	
3	BIANCHI PAOLO	si	
4	RAVASI MAURO	si	
5	VANNUCCI GIORGIO		si
6	BONANOMI FAUSTO	si	
7	CRIPPA ANGELO	si	
8	CAGLIANI MICHELA	si	
9	ZAMBONI MARCO	si	
10	VIOLA FRANCESCO	si	
11	GREGO LUISA IN MORA		si
12	FRATANGELI PAOLO	si	
13	FERRARIO GIANCARLO	si	
14	FIERLI PAOLA	si	
15	BURINI ROBERTA	si	
16	PIROVANO RICCARDO	si	
17	MAGNI MANLIO	si	

TOTALE 15 2

per trattare il seguente ordine del giorno:

OGGETTO: MODIFICA REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' ED IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 865/1971.

Assiste alla riunione il Segretario Comunale Dott. ROSARIO CASCINO.

Presiede il Sig. MANDELLI GABRIELE - SINDACO - il quale, accertata la regolarità dell'adunanza apre la seduta per la discussione dell'argomento sopra segnato

OGGETTO: MODIFICA REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' ED IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 865/1971.

Il Consigliere Pirovano Riccardo avverte il Sindaco che, essendo proprietario di un appartamento inserito nel P.E.E.P. e quindi direttamente interessato all'argomento, si assenterà durante la discussione del presente punto posto all'ordine del giorno (il n. 7) e dei successivi tre punti (n. 8,9,10). Lascia quindi il tavolo delle discussioni e prende posto fra il pubblico.

Consiglieri presenti n. 14 - Assenti n. 3.

Il Sindaco introduce l'argomento posto all'ordine del giorno e da lettura delle modifiche che si intendono apportare al Regolamento.

Il Consigliere Magni Manlio fa la seguente dichiarazione di voto: "Mi asterrò dalla votazione in quanto il regolamento è vecchio e sarebbe opportuno studiarlo e riproporlo in una forma completamente nuova, secondo la normativa vigente".

Dopo di che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Prémesso che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 20.03.1981, vistata dal Co.Re.Co di Lecco il 13.04.1981 con atti n. 7611/5919/LP è stato approvato il regolamento per la cessione in proprietà ed in diritto di superficie di aree ai sensi dell'art. 51 delle Legge 1971/865;

Che si rende necessario procedere ora a modificare in parte il predetto Regolamento in quanto sono state rilevate alcune incongruenze e imprecisioni in merito alla normativa vigente;

Viste le proposte di modifica ad entrambi gli schemi di convenzione, predisposte dall'Ufficio competente che di seguito si riportano;

Il secondo comma dell'art. 1 è modificato come segue:

... omissis

"La Concessione in proprietà e/o superficie delle suddette aree spetta alle cooperative edilizie a proprietà divisa ed indivisa, ai proprietari espropriati costituiti in cooperative, all'Azienda Lombarda per l'edilizia residenziale pubblica, alle Imprese di costruzione e loro consorzi, ai singoli richiedenti purché questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti seguenti:"

omissis.....

La lettera e) del secondo comma è modificata come segue:

... omissis

"e) dispongono di un reddito annuo complessivo per nucleo familiare non superiore a quanto stabilito secondo il disposto degli artt. 20 e 21 della Legge 5.8.1978 n. 457 e successive modificazioni.

Per gli assegnatari di abitazioni costruite dal Comune e dall'Azienda Lombarda per l'edilizia Residenziale Pubblica destinati ad essere date in locazione e per i Soci di Cooperative Edilizie a proprietà indivisa, o loro consorzi, il reddito va calcolato secondo quanto disposto dall'art. 22 della Legge 5.8.1978 n. 457 e successive modificazioni".
omissis....

La Lettera B) dell'art. 2 è modificata come segue:

... omissis
"B) Per l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Pubblica istituzionalmente operante nel settore dell'Edilizia Economico Popolare" omissis...

Il secondo comma della Lettera E) dell'art. 2 è modificato come segue:

.... omissis
"Il Comune di Olgiate Molgora può richiedere in qualsiasi momento altri documenti o attestati che risultino indispensabili a suo giudizio, per meglio definire gli atti di cessione o di concessione o la posizione degli eventuali assegnatari.
In particolare il Comune di Olgiate Molgora dovrà controllare la posizione degli assegnatari al momento dell'assegnazione e lo stato di liquidazione finale del prezzo di cessione degli immobili eseguiti".

L'art. 3 è modificato come segue:

"Art. 3 - CONCESSIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE E CESSIONI IN PROPRIETA' DELLE AREE.

Il Consiglio Comunale delibera in ordine alle singole richieste le concessioni in diritto di superficie e le cessioni in diritto di proprietà delle aree ed approva le convenzioni da stipulare di volta in volta, seguendo lo schema di convenzione allegato al presente regolamento".

L'art. 6 è modificato come segue:

"Art. 6 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DI CUI AL PIANO DI ZONE.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal programma di attuazione del Piano di Zona saranno realizzate dagli assegnatari.

Saranno pure a carico dei concessionari del diritto di superficie e degli acquirenti delle aree tutte le spese inerenti gli allacciamenti alle reti principali dei servizi di fognatura, acqua, gas, Telecom, energia elettrica".

La lettera b) del primo comma dell'art. 7 è modificata come segue:

.... omissis
" b) i concessionari abbiano inoltrato istanza al Comune per il rinnovo delle concessioni almeno 1 anno prima della scadenza del 99° anno".



omissis.....

L'oggetto dell'art. 9 è modificato come segue:

Art. 9 - DIVIETO DI ALIENAZIONE DI AREA NON EDIFICATA.
SANZIONI.

L'art. 14 è modificato come segue:

"Art. 14 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI
CESSIONE DEGLI ALLOGGI. ART. 35 LEGGE 22.10.1971
8° COMMA - LETTERA E).

Il prezzo di prima cessione degli alloggi è stabilito nelle singole convenzioni di assegnazione delle aree da determinarsi in riferimento ai costi di costruzione vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione, maggiorati dei costi per l'acquisizione delle aree per gli allacciamenti per le prestazioni professionali e per le spese generali.

L'apposita convenzione di assegnazione disciplinerà anche la modalità per l'applicazione della revisione prezzi nel caso di aumenti dei costi in corso d'opera.

I trasferimenti degli alloggi realizzati in diritto di superficie, successivamente alla prima cessione, saranno determinati come segue:

- Al prezzo di prima cessione, riferito alla data di abitabilità, sarà 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; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 10 a 20 anni fino al 10% (dieci per cento);
- da 20 a 30 anni fino al 20% (venti per cento);
- oltre 30 anni fino al 30% (trenta per cento).

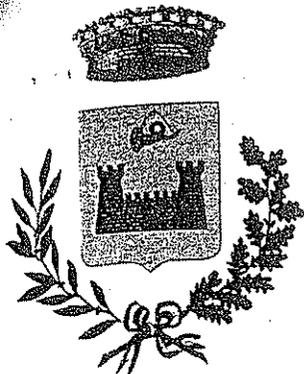
Sia per la determinazione del prezzo di prima cessione, che per il computo di eventuali revisioni in corso d'opera, sia per la determinazione del prezzo di successivi trasferimenti, sono da applicare i disposti di cui alla delibera del C.R. n. II/1191 del 4.10.1979 pubblicata sul BURL del 15.11.1979, primo suppl.straord. al n. 46 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni".

Uditi gli interventi dei Sigg. Consiglieri Comunali;

visto il parere favorevole del Responsabile del servizio interessato e del Segretario comunale, espresso ai sensi dell'art. 53, della Legge 8.6.1990, n. 142, come da allegato;

Con voti 10 favorevoli e 4 astenuti (Fierli, Burini, Ferrario e Magni) espressi per alzata di mano dai consiglieri presenti e votanti

D E L I B E R A



COMUNE DI OLGIATE MOLGORA

PROVINCIA DI LECCO

C.A.P. 22056

Allegato alla Deliberazione

n. 92 Del 28 NOV. 1996

Il Sindaco

Il Segretario C.le

28 NOV. 1996

SEDUTA DEL CONSIGLIO:

ART. 53 - 55 LEGGE N. 142/1990

OGGETTO PROPOSTA: MODIFICA REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'
ED IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE AI SENSI
DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 865/1971.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere favorevole, per quanto di competenza

28 NOV. 1996

IL TECNICO COMUNALE
MAGNI Georgio CEROLAMO
Il Responsabile del Servizio Interessato

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ai sensi degli artt. 53 e 55 della Legge 142/90

Si attesta la Regolarità Contabile del Presente atto

Il Responsabile del Servizio Interessato

PARERE DI LEGITTIMITA'

Visto con parere favorevole

28 NOV. 1996

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Rossina Cascina)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il secondo comma dell'art. 1 è modificato come segue:

... omissis

"La Concessione in proprietà e/o superficie delle suddette aree spetta alle cooperative edilizie a proprietà divisa ed indivisa, ai proprietari espropriati costituiti in cooperative, all'Azienda Lombarda per l'edilizia residenziale pubblica, alle Imprese di costruzione e loro consorzi, ai singoli richiedenti purché questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti seguenti:"

omissis.....

La lettera e) del secondo comma è modificata come segue:

... omissis

"e) dispongono di un reddito annuo complessivo per nucleo familiare non superiore a quanto stabilito secondo il disposto degli artt. 20 e 21 della Legge 5.8.1978 n. 457 e successive modificazioni.
Per gli assegnatari di abitazioni costruite dal Comune e dall'Azienda Lombarda per l'edilizia Residenziale Pubblica destinati ad essere date in locazione e per i Soci di Cooperative Edilizie a proprietà indivisa, o loro consorzi, il reddito va calcolato secondo quanto disposto dall'art. 22 della Legge 5.8.1978 n. 457 e successive modificazioni".

omissis....

La Lettera B) dell'art. 2 è modificata come segue:

... omissis

"B) Per l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Pubblica istituzionalmente operante nel settore dell'Edilizia Economico Popolare" omissis...

Il secondo comma della Lettera E) dell'art. 2 è modificato come segue:

.... omissis

"Il Comune di Olgiate Molgora può richiedere in qualsiasi momento altri documenti o attestati che risultino indispensabili a suo giudizio, per meglio definire gli atti di cessione o di concessione o la posizione degli eventuali assegnatari.

In particolare il Comune di Olgiate Molgora dovrà controllare la posizione degli assegnatari al momento dell'assegnazione e lo stato di liquidazione finale del prezzo di cessione degli immobili eseguiti".

L'art. 3 è modificato come segue:

"Art. 3 - CONCESSIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE E CESSIONI IN

ALLEGATO ALLA DELIBERA ^{C.C.}
~~C.M.~~

N. 92 DEL 29 MAR 1987

Il Sindaco

Il Segretario Comunale



PROPRIETA' DELLE AREE.

Il Consiglio Comunale delibera in ordine alle singole richieste le concessioni in diritto di superficie e le cessioni in diritto di proprietà delle aree ed approva le convenzioni da stipulare di volta in volta, seguendo lo schema di convenzione allegato al presente regolamento".

L'art. 6 è modificato come segue:

"Art. 6 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA DI CUI AL PIANO DI ZONE.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal programma di attuazione del Piano di Zona saranno realizzate dagli assegnatari.

Saranno pure a carico dei concessionari del diritto di superficie e degli acquirenti delle aree tutte le spese inerenti gli allacciamenti alle reti principali dei servizi di fognatura, acqua, gas, Telecom, energia elettrica".

La lettera b) del primo comma dell'art. 7 è modificata come segue:

.... omissis

" b) i concessionari abbiano inoltrato istanza al Comune per il rinnovo delle concessioni almeno 1 anno prima della scadenza del 99° anno".

omissis.....

L'oggetto dell'art. 9 è modificato come segue:

Art. 9 - DIVIETO DI ALIENAZIONE DI AREA NON EDIFICATA.
SANZIONI.

L'art. 14 è modificato come segue:

"Art. 14 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI
CESSIONE DEGLI ALLOGGI. ART. 35 LEGGE 22.10.1971 -
8° COMMA - LETTERA E).

Il prezzo di prima cessione degli alloggi è stabilito nelle singole convenzioni di assegnazione delle aree da determinarsi in riferimento ai costi di costruzione vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione, maggiorati dei costi per l'acquisizione delle aree per gli allacciamenti per le prestazioni professionali e per le spese generali.

L'apposita convenzione di assegnazione disciplinerà anche le modalità per l'applicazione della revisione prezzi nel caso di aumenti dei costi in corso d'opera.

I trasferimenti degli alloggi realizzati in diritto di superficie, successivamente alla prima cessione, saranno determinati come segue:

- Al prezzo di prima cessione, riferito alla data di abitabilità, sarà 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; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 10 a 20 anni fino al 10% (dieci per cento);
- da 20 a 30 anni fino al 20% (venti per cento);
- oltre 30 anni fino al 30% (trenta per cento).

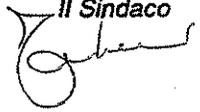
Sia per la determinazione del prezzo di prima cessione, che per il computo di eventuali revisioni in corso d'opera, sia per la determinazione del prezzo di successivi trasferimenti, sono da applicare i disposti di cui alla delibera del C.R. n. II/1191 del 4.10.1979 pubblicata sul BURL del 15.11.1979, primo suppl.straord. al n. 46 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni".

COMUNE DI OLGiate MOLGORA

Prov. di Como

REGOLAMENTO TIPO PER LA CESSIONE
IN PROPRIETA' E IN DIRITTO DI
SUPERFICIE PER LE AREE ASSEGNATE AI SENSI DELLA
LEGGE 22.10.1975 N. 865.

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C.
~~C.M.~~
N. 92 DEL 22 NOV 1996

Il Sindaco


Il Segretario Comunale


REGOLAMENTO CONTENENTE LE NORME E LE SANZIONI PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE IN ESECUZIONE DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865.

Art. 1 - SOGGETTI INTERESSATI ALL'ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI NEL PIANO DI ZONA

Le aree edificabili residenziali comprese nel piano di zona di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni integrate con la legge 22/10/1971 n. 865, con la legge 27.6.1974 n. 247 e con la legge 5/8.1978 n. 457, sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie.

La concessione in proprietà delle suddette aree nei limiti di una quota pari al 40% in termini volumetrici, spetta alle cooperative edilizie a proprietà divisa ed indivisa, ai proprietari espropriati, costituiti in Cooperativa nonché ai singoli proprietari espropriati, alle Imprese di costruzione e loro consorzi, ed ai singoli richiedenti, purchè questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti seguenti:

- a) - siano in possesso della cittadinanza italiana;
- b) - siano residenti ovvero prestino attività lavorativa nel Comune di Olgiate Molgora o in Comuni compresi nel bacino di utenza.
- c) - non siano titolari di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione nel Comune di Olgiate Molgora, 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 25%, consentono un reddito annuo superiore a £. 400.000.=. Tale reddito potrà essere modificato in prosieguo dal Comune con riferimento a quanto previsto dal 6° comma dell'art. 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 30.12.1972 n. 1035.
- d) Non abbiano ottenuta l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o finanziamento agevolato, in qualunque forma concessa dallo Stato o di altro Ente Pubblico.
- e) dispongono di un reddito annuo complessivo per nucleo familiare non superiore a £. 12.000.000.= da calcolarsi secondo al disposto degli art. 20 e 21 della Legge 5.8.1978 n. 457.

Per gli assegnatari di abitazioni costruite dal Comune e dall'Istituto Autonomo Case Popolari destinati ad essere date in locazione e per i Soci di Cooperative Edilizie a proprietà indivisa, o loro consorzi, il reddito complessivo calcolato come sopra è di £. 8.000.000.=.

Ai fini del requisito di cui alla prima parte del punto c) si considera adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti del nucleo familiare e comunque non inferiore a 2 e non superiore a 5 e che sia stato dichiarato igienicamente idoneo dall'autorità competente.

Art. 2 - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER LA ASSEGNAZIONE O LA CESSIONE DEFINITIVA DELLE AREE.

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 completa della seguente documentazione:

A) Per le Cooperative edilizie:

- 1) Copia autentica dell'atto costitutivo e dello Statuto e idoneo documento dal quale risulti il numero dei Soci con i requisiti di cui all'art. 1.
- 2) 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;
- 3) Istanza di concessione edilizia completa di progetto della costruzione in triplice copia con indicate le caratteristiche costruttive e tipologiche.

Il progetto deve aver conseguito il parere favorevole della Commissione Edilizia.

Varianti alle predette norme potranno essere autorizzate dalla amministrazione comunale qualora se ne ravvisi la necessità con particolare riferimento agli elementi progettuali richiesti dal Regolamento Edilizio del Comune.

- 4) Impegnativa dalla quale risulti espressamente che l'allienazione e la costituzione di diritti reali di godimento avverrà esclusivamente a favore di coloro che abbiano i requisiti previsti dal presente Regolamento e dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economico-popolare.
- 5) Piano finanziario documentante il possesso dei mezzi finanziari necessari.

B) Per gli Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore della Edilizia Economico Popolare. (I.A.C.P.)

- 1) Progetto esecutivo delle costruzioni in triplice copia con indicate le caratteristiche costruttive e tipologiche così come già previsto dal precedente punto A) 3.

C) Per i proprietari espropriati:

- 1) Certificato Storico Catastale relativo all'area di proprietà.
- 2) Certificati rilasciati dagli uffici competenti dai quali risulti il possesso dei requisiti previsti dall'art. 1 del presente regolamento;
- 3) Istanza di concessione edilizia completa di progetto esecutivo delle costruzioni in triplice copia con indicate le caratteristiche costruttive e tipologiche.
Il progetto deve aver conseguito il parere favorevole della Commissione Edilizia.
- 4) Il piano finanziario documentante il possesso dei necessari mezzi finanziari.

D) Per le imprese di costruzioni e loro consorzi:

- 1) Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio - Industria e Artigianato;
- 2) Certificato dal quale risulti che il presentatore della richiesta è il legale rappresentante;

- 3) Istanza di concessione edilizia completa di progetto della costruzione in triplice copia con indicate le caratteristiche costruttive e tipologiche.

Il progetto deve avere conseguito il parere favorevole della Commissione Edilizia.

Varianti alle predette norme potranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale qualora se ne ravvisi la necessità, con particolare riferimento agli elementi progettuali richiesti dal Regolamento Edilizio del Comune.

- 4) Impegnativo dalla quale risulti espressamente che l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento avverrà esclusivamente a favore di coloro che abbiano i requisiti previsti dal presente Regolamento e dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economico-popolari.

- 5) Piano finanziario documentante il possesso dei necessari mezzi finanziari

E) Per i singoli richiedenti:

- 1) Certificati rilasciati dagli Uffici competenti dai quali risulti il possesso dei requisiti previsti dall'art. 1 del presente regolamento.

- 2) Istanza di concessione edilizia completa di progetto della costruzione in triplice copia con indicate le caratteristiche costruttive e tipologiche.

Il progetto deve avere conseguito il parere favorevole della Commissione Edilizia.

- 3) Piano finanziario documentante il possesso dei necessari mezzi finanziari.

Tutti gli atti di cessione in proprietà o di assegnazione in diritto di superficie dovranno essere preceduti od essere contestuali alla sottoscrizione della convenzione prevista dall'art. 35 della Legge 22.10.1971 n°. 865, secondo gli schemi di convenzione tipo allegati al presente regolamento.

Il Comune di Bosisio P. può richiedere in qualsiasi momento altri documenti o attestati che risultino indispensabili a suo giudizio, per meglio definire gli atti di cessione o di concessione o la posizione degli eventuali assegnatari.

In particolare il Comune di Olgiate M. dovrà controllare la posizione degli assegnatari al momento dell'assegnazione.

Art. -3 - CONCESSIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE E CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE.

Il Consiglio Comunale delibera in ordine alle singole richieste le concessioni in diritto di superficie e le cessioni in diritto di proprietà delle aree ed approva le convenzioni da stipulare di volta in volta, seguendo lo schema allegato al presente regolamento.

Art. 4 - CRITERI DI PROCEDURA PER LA CESSIONE O CONCESSIONE DELLE AREE.

La procedura per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree è la seguente:

- richiesta dell'operatore di ottenere la cessione e la concessione di aree comprese nel Piano Attuativo del Piano di Zona.
- indicazione preliminare e provvisoria del Consiglio Comunale con promessa di futura assegnazione previa presentazione della documentazione necessaria.
- invito all'assegnatario di cui al precedente comma a presentare la documentazione di cui all'art. 2 del presente regolamento.
- assegnazione definitiva del Consiglio Comunale previa verifica della documentazione prodotta ed approvazione della relativa convenzione.

L'assegnazione definitiva verrà perfezionata a favore dell'operatore che per primo avrà presentato la documentazione richiesta completa in ogni parte, in caso di contestualità si seguirà il seguente ordine di precedenza:

Per le aree da cedere in proprietà:

- 1) Le Cooperative edilizie costituite totalmente o in parte dai proprietari espropriati;

- 2) I singoli proprietari espropriati.
- 3) Le Cooperative edilizie a proprietà indivisa
Le Cooperative edilizie a proprietà divisa
- 4) Le Imprese di costruzioni e loro consorzi
- 5) I singoli richiedenti.

I singoli proprietari, i soci delle suddette Cooperative e gli assegnatari delle imprese e loro consorzi devono essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 del presente regolamento.

Per le aree da concedere in diritto di superficie:

- 1) Gli Enti Pubblici operanti nel settore dell'edilizia economica-popolare.
- 2) Le Cooperative edilizie in via prioritaria a proprietà indivisa e a proprietà divisa.
- 3) Le imprese di costruzione e di loro consorzi
- 4) I singoli richiedenti.

Art. 5 - CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E CONCESSIONE DELL'AREA

Il corrispettivo della concessione o cessione delle aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà sarà in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse o pari all'indennità espropriativa spettante ai proprietari e quella aggiuntiva spettante ai coloni calcolati ai sensi degli artt. 16 e 17 della L. 865, maggiorate degli importi inerenti agli oneri di urbanizzazione come saranno determinati dal Consiglio Comunale in sede di formazione dei programmi pluriennali, previsti dall'art. 38 Legge 22.10.1971 n. 865 modificato dall'art. 1 Legge 27.6.1974 n. 247, ai sensi dell'art. 10 Legge Regionale n. 60-61 del 9.12.1977.

Art. 6 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DI CUI AL PIANO DI ZONA/

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal programma di attuazione del Piano di Zona saranno realizzate a carico del Comune o degli assegnatari.

Saranno invece a carico dei concessionari del diritto di superficie e degli acquirenti delle aree tutte le spese inerenti gli allacciamenti alle reti principali dei servizi di fognatura, acqua, gas, SIP, energia elettrica.

Art. 7 - DURATA DELLE CONCESSIONI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CONDIZIONE PER IL RINNOVO.

Il diritto di superficie è concesso per anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovato a termine di legge a condizione che:

- a) i concessionari abbiano adempiuto esattamente agli obblighi assunti con le singole convenzioni;
- b) i concessionari abbiano inoltrato istanza al Comune per il rinnovo delle concessioni almeno 1 anno prima della scadenza del 99^o anno;
- c) i concessionari si impegnino a trovare al Comune il corrispettivo per il rinnovo delle concessioni come disposto al successivo articolo.

Art. 8 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE.

Il corrispettivo per il rinnovo della concessione sarà determinato tra le parti contraenti, di comune intesa sulla base del prezzo di esproprio dell'area oggetto della concessione stessa secondo la normativa vigente al momento del rinnovo aumentato dell'eventuale onere che il Comune dovrà sostenere per il consolidamento della costruzione, nonché per il ripristino delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alle aree medesime salvo diverse disposizioni contenute nelle Leggi e regolamenti vigenti al momento del rinnovo delle concessioni (art. 35 comma 8°, lettera g della Legge 22.10.71 n°. 865).

Art. 9 - DIVIETO DI ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREA NON EDIFICATA - SANZIONI.

Al concessionario è fatto espresso divieto di alienare a terzi il

diritto di costruire sull'area ineditata.

In caso contrario, il concessionario decade dal diritto di superficie ed il Comune procede ad una nuova concessione dell'area secondo i criteri di cui all'art. 35 della Legge 865 del 22.10.1971 e alle disposizioni del presente regolamento.

Art. 10- ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUI FABBRICATI REALIZZATI - SANZIONI.

Il trasferimento a terzi del diritto di superficie sui fabbricati realizzati è ammesso soltanto a favore di Enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, di cooperative edilizie i cui soci sono in possesso documentato dei requisiti di cui all'art. 1 del presente regolamento; di singoli richiedenti in possesso documentato dei requisiti di cui al citato art. 1 ed è comunque subordinato alla preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale.

In caso di inosservanza della disposizione di cui al presente articolo il Concessionario decade dal diritto di superficie ed il Comune procede ad una nuova concessione con i criteri di cui all'art. 35 della Legge n° 865 del 22.10.1971 e delle disposizioni previste dal presente Regolamento.

Le opere realizzate integralmente e parzialmente saranno indennizzate al Concessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici, rispettivamente nominati dal Comune e dal Concessionario decaduto.

In caso di mancato accordo in ordine alla stima dei due periti, gli stessi nomineranno un terzo perito il cui giudizio sarà insindacabile.

Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale, oltre alle penali previste dai successivi art. 23/b, 25.

Art. 11- IPOTECABILITA' DELLA CONCESSIONE SUPERFICIARIA.

La concessione superficiaria può essere ipotecata, così come l'area su cui insiste previa autorizzazione del Comune, da esplicitarsi nella convenzione di assegnazione a favore di Enti o Istituti di Credito Pubblici o di diritto pubblico ed al fine esclusivo di ottenere la concessione di mutui per la costruzione degli alloggi, sempre che la costituzione della ipoteca sia espressamente richiesta come condizione necessaria per la concessione dei mutui.

Art. 12 - CESSIONE IN PROPRIETA' 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: è consentita la cessione in proprietà degli alloggi a favore degli assegnatari degli alloggi costruiti da Enti Pubblici preposti dall'edilizia residenziale nonché a favore dei Soci delle Cooperative a proprietà divisa e di acquirenti da imprese edili o loro consorzi sempre che costoro soddisfino ai requisiti di cui all'art. 1 del presente Regolamento.

E' vietata la cessione in proprietà dell'alloggio all'infuori dei casi già contemplati.

In caso contrario il concessionario decade dal diritto di superficie e le opere realizzate integralmente o parzialmente saranno indennizzate al concessionario deceduto sulla base della procedura, prevista al precedente articolo 10.

Locazione

è prevista la locazione degli alloggi ai Soci delle Cooperative a proprietà indivisa in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 1 nonché gli assegnatari degli alloggi costruiti da Enti Pubblici preposti dall'edilizia residenziale purchè gli assegnatari stessi siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 1.

E' vietata la locazione degli alloggi al di fuori dei casi sopra citati.

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.

Il Comune effettuerà periodici controlli sulla regolarità delle locazioni e in caso di inerzia del concessionario, procederà secondo quanto già stabilito qui sopra.

Art. 13 - ALIENAZIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI COSTRUITI SULL'AREA CEDUTA IN PROPRIETA' - SANZIONI

Valgono le disposizioni di cui all'art. 35 comma 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - della Legge 22.10.1971 n°. 865.

Art. 14 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI
ARTICOLO 35 LEGGE 22.10.1971 - 8° COMMA - LETT. E.

Il prezzo di prima cessione degli alloggi è stabilito nelle singole convenzioni di assegnazione delle aree da determinarsi in riferimento ai costi di costruzione vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione, maggiorati dei costi per l'acquisizione delle aree per gli allacciamenti per le prestazioni professionali e per le spese generali.

La apposita convenzione di assegnazione disciplinerà anche le modalità per la applicazione della revisione prezzi nel caso di aumenti dei costi in corso d'opera.

L' trasferimento degli alloggi realizzato in diritto di superficie successivamente alla prima cessione dovranno avvenire al prezzo risultante dalla applicazione della seguente formula;

$P_2 = P_1 \left(\frac{12 - 12 - 13}{11} \cdot \frac{12 - 13}{2} \right)$ diminuito da una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni = 0%
- da 6 a 20 anni = 1% annuo
- da 21 a 50 anni = 0,5% annuo
- oltre 50 anni = 30 % fisso.

Tali percentuali potranno variare in più o in meno nella misura massima del 30% in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di manutenzione e miglioramento approntato, se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'età dell'edificio viene calcolata a partire dalla data accertata di ultimazione di tali lavori.

Nella sopra indicata formula:

- P2 è il prezzo da determinare
- P1 è il prezzo di prima cessione
- I1 è l'indice ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale cognito alla data (mese e anno) del certificato di ultimazione dei lavori relativi all'edificio realizzato.
- I2 è il medesimo indice di cui sopra cognito alla data dell'atto notarile del secondo o successivo trasferimento.
- I3 è l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati cognito alla stessa data dell'indice I2.

Il trasferimento degli alloggi realizzati in diritto di proprietà avverrà secondo le disposizioni dell'art.35 della Legge 22.10.1971 n°. 865 commi 15 - 16 - 17 -

Inoltre sia per la determinazione del prezzo di prima cessione, che per il computo di eventuali revisioni in corso d'opera, sia per la determinazione del prezzo di successivi trasferimenti sono da applicare i disposti di cui alla delibera del C.R. n° II/1191 del 4.10.1979 pubblicata sul BURL del 15-11-1979, 1° suppl. straordinario al n° 46 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Art. 15 - CONTRATTO LOCAZIONE O DISDETTA.

Copia del contratto di locazione e dell'eventuale disdetta dovrà essere trasmessa al Comune a cura del superficiario; che è tenuto a lo care l'alloggio entro tre mesi dal giorno stesso in cui si sia reso disponibile.

Trascorso tale termine infruttuosamente il Comune potrà in via sostitutiva procedere alla locazione dell'alloggio stesso a richiedenti aventi i requisiti fissati nell'art. 1 del presente regolamento.

Art. 16 - SPESE CONDOMINIALI.

Le spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari, se superiori al 30% del canone di locazione annuo, dovranno riportare un visto di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 17 - OPERE DI MANUTENZIONE.

Il superficiario è tenuto ad eseguire tutte le opere di manutenzione che si rendano necessarie per una conveniente conservazione delle condizioni abitative dell'alloggio e delle aree di pertinenza ivi comprese le aree a verde di quartiere.

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 dell'eventuale spese generali 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 della concessione.

Art. 18 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il Consiglio Comunale 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. 19 senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o di indennizzo nei seguenti casi:

- a) - per mancata corresponsione del canone della concessione;
- b) - per il mancato inizio dei lavori di costruzione degli edifici entro il termine eventualmente prorogato come previsto dal successivo art. 21, 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 viceversa di mancata ultimazione dei lavori entro il termine fissato dal successivo art. 21, si avranno le sanzioni di cui all'articolo 24 punto E del presente regolamento.

Art. 19 - ADDEBITI E DIFFIDA.

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 può presentare le proprie deduzioni.

Art. 20 - ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA - INIZIO E FINE LAVORI.

L'istanza di concessione edilizia completa di progetto deve essere presentata prima della assegnazione definitiva dell'area ed è indispensabile per il suo ottenimento.

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 tre anni dalla stessa data.

I termini di cui al presente articolo sono perentori, pertanto il mancato inizio dei lavori causerà automaticamente la decadenza della concessione e della assegnazione dell'area.

I suddetti termini potranno essere prorogati, qualora il concessionario dimostri di non aver potuto osservare per cause di forza maggiore o comunque per giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dalla Giunta Municipale, e dal Consiglio Comunale.

Art. 21 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE ALLOGGI

Gli edifici e gli alloggi che saranno costruiti da concessionari, dovranno essere progettati e realizzati per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche e costruttive dei medesimi in conformità:

- alle disposizioni di legge in materia di edilizia economico-popolare secondo la normativa del D.P.R. 1035 del 30.12.1972 nel caso di attuazioni con mutuo ordinario e secondo le disposizioni della Legge 457/78 e successive integrazioni per interventi finanziati con mutui a tasso agevolato di cui alla Legge medesima, per quanto riguarda gli elementi e gli standards edilizi (distribuzione e dimensione degli ambienti, materiali, rifiniture etc.)
- alle previsioni e alle norme edilizie ed urbanistiche dei piani di Zona ed eventuali successive modifiche per quanto concerne le caratteristiche urbanistiche degli edifici (ubicazioni, altezza, distanza etc.)

I controlli concernenti le caratteristiche costruttive e tipologiche saranno eseguite dai competenti organi comunali in sede di esame della domanda di rilascio della concessione edilizia mentre quelli relativi alla conformità degli edifici e degli alloggi ai progetti approvati, saranno espletati in sede di esame della domanda di rilascio del permesso di abitabilità.

Art. 22 - ASSEGNAZIONE AREE A PROPRIETARI ESPROPRIATI.

Qualora le aree vengano assegnate ai proprietari espropriati dovrà essere assicurata sulle aree stesse l'intera volumetria edificabile consentita, compatibilmente con un utilizzo armonico dei fondi stessi, in conformità con le norme urbanistiche.

Art. 23 - SANZIONI (Lett. F - Comma 8° - Art. 35 Legge 22.10.1971 n° 865)

- a) - Nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'art. 14 del presente regolamento sarà applicata al superficiario ab inante, una penalità pecuniaria convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi.
- b) - nel caso che il corrispettivo della concessione sia convenuto per rate annuali, il mancato pagamento di una rata del corrispettivo stesso comporta per il concessionario la decadenza del diritto di superficie.

Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base della procedura illustrata nell'art. 10 del presente regolamento, con la applicazione delle seguenti penali:

- 10% per le coop. edilizie sia a proprietà divisa che indivisa
- 20% per i proprietari espropriati, per le imprese di costruzione o loro consorzi e per i singoli.

- c) - In caso di inadempienza o di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione e specificati nella apposita convenzione, il Comune interverrà sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti addebitandone le spese di concessionario.
- d) - In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio dei lavori fissato nella convenzione ed eventualmente prorogati, si avrà decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie.

In caso di inosservanza dei termini finali eventualmente prorogati si avrà decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie nel qual caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale così come già previsto nel precedente art. 10, con la applicazione delle seguenti penali:

- 10% per le coop. edilizie sia a proprietà divisa che indivisa
- 20% per i proprietari espropriati, per le imprese di costruzione o loro consorzi e per i singoli.

- e) - In caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà decadenza della concessione.
- f) - In caso di perdita dei requisiti esistenti al momento della concessione e precisati dall'art. 1 del presente regolamento e dalle norme vigenti si avrà decadenza dalla concessione.

Art. 24 - AREE CEDUTE IN PROPRIETA' - SANZIONI

Casi che comportano la risoluzione dell'atto di vendita:

- 1) Mancata osservanza dei termini iniziali e finali di cui al precedente art. 21.
- 2) Mancata osservanza delle caratteristiche tipologiche e costruttive previste dall'art. 1 del presente regolamento.
- 3) Costruzione dell'abitazione senza il rispetto del progetto approvato.
- 4) Cessione a qualsiasi titolo degli immobili a persona diversa da quelle aventi diritto all'assegnazione di case economico-popolare o diverse dagli ascendenti o discendenti.
- 5) Mancato uso per un periodo di un anno, senza speciale e specifica autorizzazione comunale.
- 6) Locazione dell'alloggio a persone non residenti nel Comune di Olgiate M. e ^{d'utenza} bacino e non avente comunque i requisiti per l'assegnazione di case del tipo economico-popolare.
- 7) Mancata manutenzione che possa compromettere la stabilità o la abitabilità dell'alloggio, sentito l'Ufficiale Sanitario.
- 8) Destinazione dell'alloggio diversa da quella di abitazione

In tutti i casi surrichiamati nel caso in cui ci sia ^{con} cessione del diritto di superficie, si ha decadenza dalla concessione e il diritto di superficie si estingue.

La competenza a pronunciarsi sui casi di decadenza è del consiglio Comunale.

- Art. 25 - Nel caso in cui, ai sensi del precedente articolo 24 avvenga la risoluzione dell'atto di vendita o il concessionario decade dalla concessione e vi siano opere parzialmente o interamente edificate, le stesse verranno indennizzate sulla base di una perizia di stima fatta con i criteri previsti dall'art. 10 del presente Regolamento, e con la applicazione delle seguenti penali:
- 10% per le coop. edilizie sia a proprietà divisa che indivisa
 - 20% per i proprietari espropriati, per le imprese di costruzione o loro consorzi e per i singoli..

- di approvare le modifiche da apportare al Regolamento per la cessione in proprietà ed in diritto di superficie di aree ai sensi dell'art. 51 della legge 865/1971, predisposte dall'Ufficio competente ed evidenziate nella parte narrativa, che qui si intendono integralmente riportate.

Inoltre, con voti 10 favorevoli e 4 astenuti (Fierli, Burini, Ferrario e Magni) espressi per alzata di mano il Consiglio Comunale dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 47 comma 3 della legge n. 142/90.

10/03/91

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Gabriele Mandelli



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Rosario Cascini



PUBBLICAZIONE

Pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire da oggi.

Addi, _____

Il Segretario Comunale
Dott. Rosario Cascini



ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal _____ al _____

IL Messo Comunale



INVIO AL C.R.C. - ESITO DEL CONTROLLO

La presente deliberazione, è stata trasmessa al Co.Re.Co. in data _____

- Decorso il termine di cui all'art. 46, comma 1, Legge 8 giugno 1990, n. 142 in data _____ la presente deliberazione è divenuta esecutiva.
- Preso atto dell' esame favorevole del Co.Re.Co. del _____ prot. n. 70451 la presente deliberazione è divenuta esecutiva.
- Preso atto dei vizi di illegittimità riscontrati dal Co.Re.Co. prot.n _____ del _____ la presente deliberazione è stata annullata.

Addi, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

