

	Comune di Binasco	
	Provincia di Milano Codice 10912	CC
	N. deliberazione 12	Data 28/04/2011

ORIGINALE

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno DUEMILAUNDICI addì VENTOTTO del mese di APRILE ore 19,00 nella Sala Consiliare.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale.

All'appello risultano

presenti

assenti

1	CASTOLDI GIOVANNI MARIO	SI	
2	FRIGERIO PAOLO	SI	
3	MIGLIAVACCA ROBERTO ERNESTO	SI	
4	GUERRIERO NICOLETTA	SI	
5	ROGNONI PIETRO ANGELO	SI	
6	RE GIUSEPPE FRANCESCO		SI
7	VECCHI MARIO	SI	
8	VILLA GIUSEPPE	SI	
9	OLIVERI GIOVANNI	SI	
10	CIOLLI FERNANDO	SI	
11	ROSSIO PAOLA		SI
12	GAGLIARDI ALESSANDRO	SI	
13	SESINI MASSIMO		SI
14	ASTORI ETTORINO	SI	
15	SUPPI ALBERTO MARIA	SI	
16	FABBRI DANIELA EMMA MARIA	SI	
17	VELLA GIUSEPPE	SI	
TOTALE		14	3

Assiste l'adunanza il Segretario Comunale Pagano Dott. Salvatore il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Ritenuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco, Giovanni Castoldi assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

Relaziona l'assessore Villa: "Va premesso che attualmente il Piano di Zona vigente nel territorio di Binasco è costituito dai comparti territoriali di:

- via Marconi, area di proprietà comunale, alla quale viene attribuita la volumetria di mc 17.500;
- via San Siro, area di proprietà comunale, alla quale viene attribuita la volumetria di mc. 6.800.

Si è constatato e reso necessario, dovuti all'evoluzione della normativa vigente, procedere alla revisione dei criteri e delle procedure da mettere in atto per l'individuazione dei soggetti beneficiari dell'assegnazione di aree per interventi di edilizia economica popolare e quindi predisporre un nuovo regolamento.

Sono state coinvolte tutte le forze politiche inviando ai Capigruppo, in data 14/01/2011, una bozza di regolamento al fine di fornire eventuali osservazioni e/o suggerimenti di merito.

Il Gruppo Consiliare Unione per Binasco in data 01/02/2011 portava osservazioni ed integrazioni al testo.

Il confronto e la discussione avvenuta in data 22/04/2011 con apposita Conferenza dei Capigruppo, ha consentito di elaborare il testo definitivo del Regolamento che occorre ora approvare in via definitiva".

Consigliere VELLA: "prendiamo atto positivamente della tipologia di confronto avviato dall'amministrazione comunale con i capigruppo consiliari, i quali hanno anche fornito utili suggerimenti su aspetti di rilievo". Ci saranno i successivi passi, quali la stesura del bando, la pubblicazione degli atti ecc, che abbisognano di una qualche riflessione. Riteniamo, pur consapevoli delle competenze a carico di ciascun organo comunale, utile e necessario un confronto con il consiglio intero per la stesura del bando. Bando che riveste una elevata importanza sociale per il territorio di Binasco, con tanta gente e cooperative che sono in attesa da anni". Interviene in appoggio e sostegno il consigliere FABBRI. "Il passaggio in consiglio comunale anche solo per un confronto lo riteniamo una forma di correttezza istituzionale".

Sindaco CASTOLDI: "Richiesta non accoglibile per incompetenza del consiglio sulla materia di bando, spettante invece al settore quale atto di gestione".

Consigliere VELLA: "conosciamo bene le competenze degli organi comunali e non abbiamo mai pensato all'approvazione formale del bando da parte del consiglio, ma un confronto istituzionale su temi di elevatura sociale come quello in argomento. Non si comprendono gli impedimenti al coinvolgimento consiliare. Ci sembra invece proprio una richiesta di buon senso".

Consigliere FABBRI: "Non chiediamo la votazione del consiglio ma solamente un dialogo di confronto istituzionale, anche per acquisire proposte e suggerimenti"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore competente,

PREMESSO CHE:

- ✓ In territorio del Comune di Binasco risulta attualmente in vigore il PRG approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 58702 del 25.10.1994;
- ✓ Con nota n. 035560 del 04.08.93 la Regione Lombardia ha approvato il vigente il Piano di Zona ex Lege 167/62 e s.m.i. con l'identificazione di aree da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica;
- ✓ Con deliberazione CC n. 17 del 25.02.1994 sono stati approvati i criteri generali di cui all'art. 35 della L. 865/71 in sostituzione a quelli precedentemente approvati con deliberazione CC n. 52 del 24.09.75;

Con deliberazione CC n. 42 del 30.09.2008 è stato definitivamente approvato il Piano Integrato di Intervento "Binasco" relativo a 3 comparti territoriali tra i quali il lotto di via Marconi denominato nell'ambito del Piano di Zona "Lotto 1" e del quale si è provveduto ad aumentare la volumetria assegnata da mc. 23.691 a mc. 24.300;

Con il medesimo Piano Integrato di Intervento si è inoltre provveduto a trasferire, nell'ambito della complessiva volumetria di mc. 24.300 del Lotto 1 di via Marconi la quota di 6.800 mc presso un'area di proprietà comunale di via San Siro;

Attualmente costituiscono pertanto aree del Piano di Zona per la realizzazione di Edilizia Economica Popolare (ERP) i seguenti comparti:

Via Marconi, area di proprietà comunale alla quale viene attribuita la volumetria di mc. 17.500;

Via San Siro, area di proprietà comunale alla quale viene attribuita la volumetria di mc. 6.800;

CONSIDERATO CHE:

✓ Si è constatata la necessità di procedere alla revisione dei criteri e delle procedure da mettere in atto per l'individuazione dei soggetti beneficiari dell'assegnazione di aree per interventi di Edilizia Economica Popolare;

RITENUTO:

✓ Pertanto opportuno predisporre un nuovo schema di Regolamento per l'assegnazione di aree e l'attuazione di interventi di Edilizia Economica Popolare (ERP);

DATO ATTO CHE:

✓ Per l'importanza dell'argomento trattato e al fine di garantire reale e costruttivo coinvolgimento di tutte le forze politiche, lo schema di Regolamento di cui sopra è stato trasmesso ai Capigruppo con comunicazione n. 570 del 14.01.2011, nella quale veniva concesso un adeguato lasso temporale per fornire eventuali osservazioni e/o suggerimenti in merito all'impostazione e ai contenuti del documento;

✓ In data 01.02.2011 veniva trasmessa agli atti comunali n. 1434 documentazione da parte del Gruppo Consigliare "Unione per Binasco" relativa ad osservazioni ed emendamenti/integrazioni al testo dello schema di Regolamento da sottoporre ad opportuno confronto e discussione;

✓ In seguito a quanto sopra, l'Amministrazione Comunale procedeva a convocare in data 22.04.2011 apposita Conferenza dei Capigruppo per l'illustrazione e la discussione delle modifiche da apportare al testo dello schema di Regolamento;

✓ In seguito a quanto discusso e concordato durante la Conferenza dei Capigruppo, il testo del Regolamento è stato definito così come indicato nell'**allegato 1**, parte integrante e sostanziale del presente atto;

RILEVATA:

✓ Ogni opportunità nel procedere all'approvazione del Regolamento in questione, **allegato 1**, parte integrante e sostanziale del presente atto;

VISTA:

✓ La Legge 167/62 e s.m.i.;

✓ La Legge 865/71 e s.m.i.;

✓ La Legge regionale 12/05 e s.m.i.;

✓ Il Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000 "Testo Unico delle Leggi Ordinamento Enti Locali"

Acquisito il parere favorevole di cui all'art.49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, rilasciato dal Settore competente, allegato al presente atto quale parte integrante;

Consigliere VELLA, dichiarazione di voto: "Ribadiamo di non comprendere le motivazioni del diniego alla richiesta avanzata; mi sento sconcertato anche dalle motivazioni molto formali apportate dal sindaco ma che non recepiscono la sostanza della nostra richiesta che va nel senso di un confronto sereno e costruttivo all'interno del consiglio comunale: Evidente che rispetto a questa posizione noi voteremo contro il regolamento, non già per i contenuti, ai quali abbiamo contribuito ma naturalmente in reazione all'atteggiamento, comportamento e decisione assunti in particolare dal signor sindaco".

Consigliere VECCHI, dichiarazione di voto: "Il contributo fornito dal gruppo di minoranza come espresso dal consigliere VELLA ha una utilità; per questo mi asterrò dal voto".

Consigliere ROGNONI: "Mi ritengo favorevole al regolamento così come proposto e considero giusta la posizione assunta dal sindaco in merito al necessario rispetto delle regole formali di competenza degli organi amministrativi. Ciò non toglie che eventuali proposte provenienti dall'opposizione che non possano essere vagliate se ritenute utili dalla giunta comunale".

Coi voti favorevoli 11, contrari 2 (VELLA - FABBRI), astenuti 1 (VECCHI), resi ai sensi di legge;

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE, per le ragioni di cui in premessa, il Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree e l'attuazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica costituito dall' allegato 1. parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) DI DARE ATTO che il presente Regolamento sostituisce ed abroga ogni precedente normativa comunale incompatibile.



COMUNE di BINASCO
Provincia di Milano

DOCUMENTO N° 1
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE
OGGETTO: Atto di concessione
Regolamento Comunale
GAR
IL SINDACO ON

Allegato alla Deliberazione
di CC n° 12 del 28.04.2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
PAGANO DOL. SALVATORE

Aprile 2011

REGOLAMENTO COMUNALE
per l'assegnazione delle aree
e l'attuazione di interventi di
edilizia residenziale pubblica
(Legge 167/62; Legge 865/71 e s.m.i.; Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

Approvato con Deliberazione CC n. _____ del _____

INDICE

- Articolo 1 - Individuazione ed acquisizione delle aree;
Articolo 2 - Contenuto del diritto di superficie;
Articolo 3 - Soggetti assegnatari;
Articolo 4 - Determinazione delle aree da assegnare e procedure di assegnazione;
Articolo 5 - Criteri di assegnazione delle aree e modalità di partecipazione alla gara;
Articolo 6 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggio;
Articolo 7 - Esame delle domande, verifica dei requisiti e approvazione della graduatoria;
Articolo 8 - Corrispettivo per l'assegnazione delle aree;
Articolo 9 - Urbanizzazione delle aree;
Articolo 10 - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici;
Articolo 11 - Criteri per la determinazione dei prezzi massimi di vendita e dei canoni di Locazione;
Articolo 12 - Locazione degli alloggi e criteri di priorità;
Articolo 13 - Pertinenzialità delle autorimesse e posti auto;
Articolo 14 - Disciplina della convenzione;
Articolo 15 - Stipula della convenzione;
Articolo 16 - Risoluzione dell'assegnazione;
Articolo 17 - Fidejussione e garanzia degli obblighi convenzionali;
Articolo 18 - Termini per la richiesta di anticipazioni sui costi degli alloggi ai soggetti acquirenti
Articolo 19 - Obbligo di consegnare agli acquirenti copia della convenzione e dei relativi documenti finanziari e tecnici;
Articolo 20 - Sanzioni per violazione o inadempimento degli obblighi convenzionali;
Articolo 21 - Entrata in vigore;

Articolo 1 - Individuazione ed acquisizione delle aree.

Il presente Regolamento si applica a tutti gli interventi che prevedono l'edificazione di immobili inclusi nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della legge 167/1962 e s.m.i, nonché a tutti gli interventi inclusi in Programmi Costruttivi per la realizzazione di edifici aventi la connotazione di Edilizia Economica e Popolare (ERP) ed in particolare:

- a) l'edilizia sovvenzionata (a totale carico dello Stato o di enti pubblici, regioni e comuni);
- b) l'edilizia agevolata (comunque 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).

Le aree, salvo quelle già di proprietà del Comune, verranno acquistate secondo le vigenti disposizioni in materia.

La Giunta Comunale ed il Responsabile di Settore, secondo le rispettive competenze, provvederanno ad assumere le determinazioni in ordine a:

- dar corso agli espropri e promuovere le procedure di occupazione d'urgenza eventualmente necessarie;
- avviare accordi transattivi, determinazioni consensuali degli indennizzi di esproprio o acquisti in pendenza di esproprio;
- procedere alla liquidazione degli indennizzi a fittavoli, mezzadri, coloni o compartecipanti costretti ad abbandonare i terreni espropriandi, nonché alle indennità definitive di esproprio determinate ai sensi delle norme vigenti.

Le aree acquisite saranno conferite nel patrimonio indisponibile dell'Ente e saranno assegnate in diritto di superficie a Soggetti in possesso dei necessari requisiti e, secondo le procedure previste dagli articoli che compongono il presente Regolamento.

Articolo 2 - Contenuto del diritto di superficie.

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 tra il Comune ed il soggetto assegnatario e suoi aventi causa.

Il diritto di superficie 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 approvato dal Comune;*
- b) *al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.*

Ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, la concessione in diritto di superficie ha durata massima di 99 anni ed è regolata da una convenzione tra il Comune ed il soggetto costruttore.

Articolo 3 - Soggetti assegnatari.

Possono essere assegnatari in diritto di superficie di aree ricadenti all'interno del Piano di Zona:

- 1) gli Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel campo dell'Edilizia Economica e Popolare;
- 2) le Cooperative Edilizie a proprietà indivisa/divisa regolarmente iscritte all'Albo nazionale Cooperative di cui all'art. 13 della Legge 59/92 .
- 3) le Cooperative di Soci assegnatari di alloggi e che si avvalgano per la fase realizzativa dell' intervento di Imprese costruttrici o cooperative edilizie con esperienza comprovata e adeguatamente documentata in interventi di Edilizia Economica Popolare;
- 4) Imprese costruttrici con esperienza comprovata e adeguatamente documentata in interventi di Edilizia Economica Popolare;

Non saranno ammesse forme di partecipazione al bando di assegnazione in forma associata da parte dei Soggetti indicati ai sopra citati punti 1), 2), 3), 4).

Articolo 4 - Determinazione delle aree da assegnare e procedure di assegnazione.

Le quantità di aree da assegnare in diritto di superficie all'interno del Piano di Zona sono determinate annualmente con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

Le aree così determinate, potranno essere successivamente modificate per comprovate ragioni di pubblico interesse, mediante ulteriore provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale stesso.

L'Amministrazione comunale potrà ritenere sovrabbondante la quantità di aree programmata nell'anno di riferimento e disporre l'assegnazione in misura minore, eventualmente individuando con criteri di rotazione la tipologia dei richiedenti di ogni singolo lotto.

A ciascun soggetto richiedente o concorrente alla assegnazione di più aree nel corso dell' anno di riferimento, non può essere attribuita più di un'area.

L'Amministrazione Comunale, quando intenderà mettere in attuazione tutti o parte degli interventi rientranti nel campo di applicazione del presente regolamento, approverà con proprio atto di indirizzo e pubblicherà un apposito Bando Pubblico relativo alla disciplina e alle modalità di attuazione.

La deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del Bando di cui sopra indicherà gli obiettivi e le finalità che si vogliono perseguire, il fabbisogno abitativo che si intende soddisfare, i tempi per la conclusione del procedimento nonché i criteri per la scelta degli operatori.

Il Bando sarà pubblicizzato mediante l'affissione all'Albo Pretorio Comunale nelle modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge, inserimento nel Sito Internet comunale, nonché con ogni altro mezzo ritenuto opportuno e dare massima diffusione dell'iniziativa e dovrà contenere necessariamente almeno i seguenti elementi:

- a) i comparti disponibili, le volumetrie ed il numero degli alloggi consentiti;
- b) il corrispettivo per l'assegnazione del diritto di superficie di ciascun comparto a metro quadrato ed i costi delle opere di urbanizzazione;
- c) i requisiti oggettivi e soggettivi per l'assegnazione;
- d) le tipologie edilizie consentite;
- e) il termine entro cui devono essere presentate le istanze degli operatori;
- f) le garanzie finanziarie richieste;
- g) i controlli e le prescrizioni;
- h) criteri di scelta nel caso in cui due o più domande concorrenti risultino fra loro a pari punteggio;
- i) l'organo tecnico-amministrativo che provvederà all'istruttoria delle domande presentate ed alla definizione della graduatoria.
- l) i criteri di selezione delle istanze.

Il bando potrà, eventualmente, prevedere anche la richiesta di realizzazione di un numero predeterminato di alloggi:

- da dare in locazione a nuclei familiari indicati dall'Amministrazione Comunale in risposta alla situazione di emergenza locale, con preferenza alle categorie sociali e/o particolari di utenti (anziani, portatori di handicap, giovani coppie, sfrattati, ecc...);
- destinati alla locazione per uso abitativo primario per un periodo non inferiore a 8 (otto) anni, così come indicato dall'art. 8 della legge 17.2.1992 n. 179 e s.m.i.;
- da assegnare in godimento o in locazione per un periodo non inferiore a **8 (otto)** anni, con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori, così come indicato dall'art. 9 della legge 17.2.1992 n. 179 e s.m.i.;

Per la partecipazione al Bando, dovrà essere presentata specifica domanda, obbligatoriamente indicando:

- la qualificazione del soggetto richiedente;
- l'individuazione del comparto richiesto;
- la dimensione dell'intervento da realizzare, in termini di vani, alloggi ed eventuali servizi accessori;
- la spesa di massima prevista, sia complessiva, sia per alloggio, nonché le forme di credito o di autofinanziamento utilizzabili;

La documentazione minima che verrà richiesta a dimostrazione dell'ammissibilità della domanda di assegnazione delle aree sarà costituita da:

a) Atto costitutivo;

b) Certificato comprovante l'iscrizione alla Camera di Commercio con annotazione antimafia (per le imprese costruttrici sia in qualità di partecipanti al bando sia in qualità di soggetti attuatori per conto delle Cooperative di soci assegnatari).

In caso di subappalto la certificazione antimafia dovrà essere prodotta anche da tutte le imprese subappaltatrici.

b) Statuto Societario;

c) Certificato di iscrizione al registro prefettizio o dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46

della L. 445/00;

d) **Certificato di Iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative ai sensi dell'art. 13 della Legge 59/92 o dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 della L. 445/00;**

e) **Dichiarazione sostitutiva resa ex T.U. n. 445/00 attestante:**

- **che nei confronti dell'operatore non siano avviate procedure di stato fallimentare, né che il medesimo operatore si trovi in stato di liquidazione, amministrazione controllata e di concordato preventivo;**
- **il numero degli addetti nonché l'avvenuto pagamento dei relativi contributi da parte dell'operatore;**
- **l'elenco di precedenti esperienze nel campo edilizio economico popolare, corredato da una sommaria descrizione degli interventi, con riferimento alle capacità operative, produttive ed organizzative;**
- **di non essere stati assoggettati a penale per il mancato rispetto dei patti convenzionali di precedenti interventi realizzati in ambito comunale e provinciale.**

Articolo 5 – Criteri di assegnazione delle aree e modalità di partecipazione alla gara.

I criteri generali tra i quali l'Amministrazione Comunale **ha facoltà di scegliere** per valutare tutte le richieste di assegnazione dei comparti, sono costituiti da:

a) **diritti di precedenza stabiliti dalla legge, e cioè assegnazione prioritaria agli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare ed alle Cooperative Edilizie a proprietà indivisa/divisa e alle Cooperative di soci assegnatari;**

b) **Esperienza comprovata e adeguatamente documentata in precedenti interventi di edilizia abitativa convenzionata per le Cooperative Edilizie, le imprese costruttrici in qualità di partecipanti al bando e le imprese costruttrici e/o le cooperative edilizie delle quali si avvarranno le Cooperative di soci assegnatari per la realizzazione dell'intervento.**

c) **interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata compresi nella programmazione pubblica di iniziativa statale o regionale, nonché interventi beneficiari di finanziamenti e/o fondi europei.**

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre decidere se gli operatori che hanno ottenuto finanziamenti regionali e/o statali e/o europei o comunque agevolati possano ottenere particolari punteggi graduabili in relazione all'entità del finanziamento ottenuto al fine della determinazione della graduatoria, dandone chiara indicazione nel Bando.

d) **proposte di programmi complessivi (programmi integrati - programmi di recupero urbanistico), coordinati anche fra più soggetti, in cui siano inserite aree del piano di zona con l'ottica del recupero di zone degradate, edifici fatiscenti e del ridisegno complessivo di parti del territorio comunale in una logica di miglioramento della qualità dei servizi e dell'abitare;**

e) **grado di capacità dell'operatore nel fornire adeguate garanzie fidejussorie a tutela dei rischi derivanti da vizi di costruzione riconducibili agli artt. 1667 e 1668 del Codice Civile, oltre che da inadempimenti per pagamenti in conto e/o a titolo di caparra da parte degli assegnatari degli alloggi da realizzare.**

L'individuazione delle priorità nonché la determinazione dei punteggi da assegnare ai singoli parametri è stabilita di volta in volta dalla Giunta Comunale nell'atto di indirizzo relativo ai contenuti del Bando di cui al precedente articolo 4.

Nella successiva deliberazione con la quale l'Amministrazione Comunale prenderà atto degli operatori individuati dovrà essere esplicitamente dato atto:

- **del numero delle domande pervenute, di quante siano state ammesse e di quante siano state escluse con le relative motivazioni;**
- **che i criteri e le procedure di assegnazione sono stati pienamente rispettati.**

Articolo 6 – Requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggio.

Gli alloggi e relative pertinenze realizzati sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere assegnati, ai sensi della vigente normativa statale e regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, a coloro che alla data di pubblicazione del bando siano in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione europea oppure cittadinanza di altro stato ma residenza in Italia da almeno cinque anni con dimostrazione di attività lavorativa stabile ai sensi dell'art. 6, comma 10, della L.179/92 e come previsto dalla vigente normativa in materia;
- b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Binasco;
- c) assenza, per l'assegnatario o per altri eventuali componenti del nucleo familiare conviventi a carico, di precedente assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita in qualsiasi Comune, di altro alloggio, in qualunque forma concesso, costruito a totale carico o con il contributo finanziario pubblico.
- d) reddito annuo complessivo non superiore a quello determinabile ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successivi decreti ministeriali attuativi, al netto dell'abbattimento della quota prevista per i figli a carico e dell'ulteriore abbattimento del 40% sui redditi da lavoro dipendente;
- e) non essere titolare, l'assegnatario, il coniuge non legalmente separato o altri componenti conviventi del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto, di uso o di abitazione o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare **nel territorio del Comune di Binasco e/o nei Comuni confinanti**. È da considerarsi idonea alle esigenze della famiglia un'abitazione che, rispondente alle norme igienico sanitarie, sia composta da un numero di vani, esclusi i vani accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare. E' comunque ritenuto idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani. Si intendono per vani abitabili i locali di abitazioni destinati a camere da letto, pranzo, studio, soggiorno, soffitte abitabili, cucine e gli spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto con luce ed aria dirette, di alloggi che non siano gravati da diritto di usufrutto a favore di terzi, che non siano stati dichiarati inabitabili;

Gli alloggi di edilizia economica e popolare possono essere assegnati anche alle 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** e sempre che si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro **1 (un) anno** dalla data di abitabilità del fabbricato o dalla data del relativo rogito notarile di acquisto per gli alloggi già realizzati.

In ambedue questi casi (persone singole e nubendi) i requisiti sopra indicati dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

E' vietata l'assegnazione di più alloggi alla stessa persona o ad altro componente della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente periodo.

Qualora gli assegnatari di alloggi beneficiassero di contributi agevolati, i requisiti dovranno essere verificati ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti.

I requisiti soggettivi debbono essere posseduti dall'assegnatario e, limitatamente a quanto previsto dalle precedenti lettere **c - d - e** da parte degli altri componenti il nucleo familiare alla data della domanda, nonché al momento dell'assegnazione.

I requisiti sopra elencati devono essere posseduti alla data dell'assegnazione degli alloggi. L'elenco dei soggetti assegnatari dovrà essere altresì corredato da dichiarazione resa dal Presidente della Cooperativa che sotto la propria responsabilità, specifici, per ogni singolo assegnatario proposto, il possesso dei requisiti soggettivi, oppure dichiarazioni sostitutive di atto notorio su modulo predisposto dal Comune, rese da ciascun assegnatario ai sensi del DPR n. 445/00, sul possesso dei requisiti soggettivi.

Saranno assegnati gli alloggi prioritariamente a famiglie che presentino i seguenti requisiti:

- residenza a Binasco da almeno 3 anni o svolgimento di attività lavorativa regolare a Binasco da almeno 3 anni dalla data di pubblicazione del bando;
- nati da famiglie residenti nel Comune di Binasco all'epoca della nascita o che abbiano risieduto a Binasco per almeno 5 anni;

Articolo 7 - Esame delle domande, verifica dei requisiti ed approvazione della graduatoria

Le istanze per la richiesta di assegnazione di comparti in diritto di superficie sono esaminate dalla Commissione appositamente istituita nominata dal Settore competente, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale, con espresso provvedimento e composta da:

- due esperti;
- il Responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo,
- il responsabile del procedimento con funzioni di segretario della commissione.

Le istanze alle quali, per mancanza di documentazione, non sia possibile l'attribuzione di nessuno dei punteggi previsti dal Bando verranno escluse d'ufficio.

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.

Negli stessi termini temporali di cui sopra, ai partecipanti possono essere richiesti chiarimenti e ulteriori informazioni sulla documentazione presentata.

Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi e dei gradi di priorità, verranno attribuiti i punteggi di selezione e formata la graduatoria degli operatori per tutte le aree rese disponibili con provvedimento del Responsabile del Settore Tecnico pubblicato secondo le norme regolamentari del Comune non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di chiusura della procedura di assegnazione.

L'Amministrazione Comunale 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.

Non è ritenuta causa di decadenza della cooperativa dalla graduatoria la dichiarazione mendace resa dall'assegnatario in ordine ai requisiti soggettivi; in tale caso l'assegnatario decade ed è sostituito da altro soggetto regolarmente iscritto alla stessa cooperativa fatte salve le disposizioni vigenti in materia di dichiarazioni mendaci rese in atto pubblico.

Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, l'Amministrazione Comunale provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria.

La dichiarazione di decadenza costituisce, a carico dell'operatore decaduto, impedimento a partecipare ai successivi bandi annuali, per cinque anni consecutivi.

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

Articolo 8 – Corrispettivo per l' assegnazione delle aree.

I corrispettivi per la **cessione di diritti reali** devono assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese nel Piano sebbene, per quanto previsto dall'art. 35 della legge 865/71, i corrispettivi della concessione del diritto di superficie non possano essere superiori al sessanta per cento dei prezzi di cessione in proprietà.

Nel caso le aree comprese nel piano pervengano gratuitamente al patrimonio comunale, i corrispettivi per la costituzione del diritto di superficie non faranno riferimento ai valori d'esproprio di aree edificabili, ma al valore di stima della dotazione edificabile che il Comune di fatto trasferisce su dette aree al quale sarà applicata la riduzione prevista dall'art. 35 della Legge 865/71 per la concessione del diritto di superficie.

I corrispettivi per la **costituzione del diritto di superficie** saranno definiti in proporzione al volume edificabile, ovvero alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp delle NTA del PRG) realizzabile sul singolo comparto.

L'importo degli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** sarà determinato in misura pari al costo stimato per la realizzazione di dette opere, mentre non sarà richiesto il pagamento del contributo per il costo di costruzione per quanto previsto dall'art. 17 del DPR 380/2001 e dell'art. 44 della LR 12/05 e s.m.i.

I comparti assegnabili ed i corrispettivi da applicare per la costituzione dei diritti di superficie verranno annualmente stabiliti con la deliberazione del Consiglio Comunale di "Verifica, ai sensi dell'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983 n. 55, della quantità e qualità delle aree da assegnare in diritto di superficie ed in proprietà nei Piani per l'Edilizia Economico popolare e nei Piani per Insediamenti Produttivi".

La fissazione dei **prezzi massimi** di assegnazione e dei conseguenti canoni di locazione degli alloggi, per quanto previsto dall'art. 31 – comma 46 della Legge 448/98 e dall'art. 18 del DPR 380/2001, saranno oggetto della convenzione da sottoscrivere e del provvedimento ricognitivo di approvazione dei prezzi massimi di assegnazione e dei canoni di locazione da sottoporre, per l'approvazione dell'Amministrazione Comunale, prima del rilascio del certificato di agibilità.

Trascorsi 5 (cinque) anni dalla data di rilascio dell'autorizzazione ad abitare gli edifici realizzati nel Piano e le loro pertinenze, l'assegnatario potrà chiedere la **trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà**, previo pagamento di un corrispettivo pari al valore della nuda proprietà (al netto del diritto di superficie), valutato con gli stessi criteri in uso nel Comune. Le conseguenti spese contrattuali saranno a carico dell'assegnatario. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà estingue le obbligazioni assunte con gli atti costitutivi del diritto di superficie.

L'Amministrazione Comunale, qualora l'assegnatario abbia avuto accesso a finanziamenti pubblici assumendo obbligazioni più restrittive di quelle previste nel presente Regolamento, valuterà in quale momento rendere possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Articolo 9 – Urbanizzazione delle aree.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi compresi le reti tecnologiche a servizio del comparto, sarà oggetto di definizione nell'ambito dei patti convenzionali e comunque nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia di lavori pubblici.

Le stesse dovranno essere eseguite entro i tempi, osservando le modalità, subendo i controlli e prestando le garanzie convenute nella convenzione.

Quando, per motivi di opportunità e/o coordinamento degli interventi, l'Amministrazione Comunale ritenga di far realizzare le opere di urbanizzazione ad altri soggetti, gli operatori delle aree sono tenuti a partecipare in modo proporzionale alla loro capacità edificatoria, ai costi risultanti dal progetto delle opere di urbanizzazione stessa. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile, entro il limite di quanto dovuto ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i., della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni, dell'art. 35 comma 13 della legge 865 del 22/10/1971, così come sostituito dall'art. 3 comma 63 della legge 23/12/1996 n. 662, successivamente modificato dall'art. 7 comma 5 della legge 139/1999 e dalla L.R. 12/05 e s.m.i..

Articolo 10 - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi dovranno essere conformi a quelle previste dalla vigente normativa in materia di edilizia residenziale pubblica.

Nel caso in cui l'intervento benefici di finanziamento pubblico dette caratteristiche dovranno essere conformi alle normative specifiche previste nelle relative leggi di finanziamento.

I relativi progetti dovranno altresì conformarsi alle vigenti Leggi in materia di risparmio energetico, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza e ad ogni altra norma connessa all'agibilità dell'intervento ed alla abitabilità degli spazi residenziali.

Articolo 11 - Criteri per la determinazione dei prezzi massimi di assegnazione e dei canoni di locazione degli alloggi

La determinazione dei prezzi massimi di assegnazione e dei canoni di locazione degli alloggi avverrà nel rispetto dei criteri dettati dalla vigente normativa statale e regionale.

Articolo 12 - Locazione degli alloggi e criteri di priorità.

Gli assegnatari degli alloggi di cui al presente regolamento qualora, per comprovata necessità, non potessero occupare gli alloggi stessi, dovranno preventivamente richiedere autorizzazione all'Amministrazione Comunale alla locazione e contestualmente trasmettere la documentazione comprovante il possesso dei requisiti da parte dei locatari degli appartamenti stessi.

E' riservata al Comune la prelazione nell'indicazione di persone locatarie, sempre che siano in possesso dei requisiti soggettivi richiesti, esercitata entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di messa in locazione dell'alloggio, inoltrata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, nella quale dovranno essere indicati l'esatta descrizione dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, nonché il prezzo di locazione secondo le Leggi vigenti, e le relative modalità di pagamento.

L'operatore dovrà trasmettere all'Amministrazione Comunale l'elenco degli eventuali locatari degli appartamenti e la documentazione necessaria alla verifica dei requisiti degli stessi.

Fermo restando quanto definito dalla L.R. del 04.12.2010 (*Testo Unico dell'edilizia residenziale pubblica*) per l'edilizia residenziale pubblica nella eventuale locazione degli alloggi sarà data priorità, concorrendo ogni altro requisito prescritto dal presente regolamento:

- a persone, residenti nel Comune di Binasco, colpite da sfratto esecutivo
- a famiglie i cui alloggi siano interessati da programmi di recupero edilizio o urbanistico che comportino il rilascio temporaneo delle loro abitazioni;

- a famiglie tra i cui componenti si annoverino portatori di gravi handicap quando ciò comporti la necessità di disporre di un alloggio più adeguato;
- a famiglie costituite da persone che abbiano superato 60 anni ovvero che, non avendo tale età, siano totalmente inabili al lavoro;
- a famiglie residenti in alloggi di edilizia residenziale pubblica in possesso del preavviso di decadenza.

I canoni di locazione sono determinati in conformità alla legislazione vigente alla stipula dei relativi contratti e, comunque, non potranno eccedere il 5% (cinque per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.

I contratti di locazione potranno essere stipulati anche con patto di futura assegnazione per un periodo non inferiore a 8 (otto) anni a partire dalla fine lavori.

In tal caso, i canoni di locazione versati saranno conteggiati e considerati come quota parte del prezzo finale degli alloggi.

Articolo 13 – Pertinenzialità delle autorimesse e posti auto.

Per ogni unità abitativa occorrerà prevedere la realizzazione di due posti auto dei quali almeno uno coperto di dimensioni nette pari almeno a mq. 12,50 che costituiranno pertinenza dell'edificio cui sono riferiti e dovranno essere ceduti dall'operatore esclusivamente agli assegnatari degli alloggi da realizzare.

Detta clausola è valida anche per le assegnazioni/cessioni successive alla prima.

Per ogni area di parcheggio scoperto del singolo comparto, dovrà essere realizzato almeno un posto auto per disabili.

Articolo 14- Disciplina della convenzione.

I termini per l'inizio dei lavori, le modalità di esecuzione degli stessi, le perizie ed i controlli, i criteri di utilizzazione degli alloggi, i criteri di acquisizione dell'area e le modalità di urbanizzazione, le sanzioni e tutto quanto attiene all'esercizio del diritto di superficie, saranno regolamentati da apposita convenzione stipulata, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e s.m.i., sulla base dello schema approvato dalla Giunta Comunale.

Sarà facoltà della Giunta Comunale, prevedere forme di convenzionamento che obblighino i concessionari delle aree a destinare una quota di alloggi da realizzare all'affitto ed alla locazione con patto di futura assegnazione.

Sarà inoltre facoltà della Giunta Comunale, in considerazione di particolari esigenze di intervento, modificare i tempi e le garanzie rispetto a quanto stabilito nella convenzione tipo.

La Giunta Comunale, inoltre, nel caso di accertata presenza nel cantiere di imprese non in regola con la normativa antimafia e nel caso l'operatore non abbia ottemperato alla preventiva diffida di immediato allontanamento dal cantiere delle predette imprese, darà corso alla risoluzione immediata della convenzione.

Articolo 15 - Stipula della convenzione.

La stipula della convenzione urbanistica di cui al precedente articolo, viene effettuata ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, art. 35, e dovrà avvenire, salvo motivate proroghe, **entro 5 (cinque) mesi**, dalla data di esecutività della deliberazione di assegnazione delle aree in diritto di superficie.

Le relative spese saranno a completo carico del soggetto assegnatario.

Entro cinque mesi dalla stipula, il soggetto assegnatario **presenterà** al Comune **il progetto** ed ogni altro allegato necessario per il rilascio del provvedimento autorizzativo edilizio.

Dovrà dare inizio ai lavori entro i successivi cinque mesi decorrenti dalla data del provvedimento autorizzativo e completati entro i successivi 36 mesi (dalla data di inizio lavori).

L'Amministrazione Comunale potrà concedere una proroga, fino ad un massimo di ulteriori 3 (tre) mesi per la presentazione del progetto e/o la stipula della convenzione in presenza di documentati motivi che impediscono il rispetto dei tempi sopra riportati.

Articolo 16 - Risoluzione dell'assegnazione.

L'assegnazione dell'area in diritto di superficie potrà essere dichiarata risolta, oltre che nelle ipotesi previste dallo schema di convenzione approvato con atto di indirizzo della Giunta Comunale ed in quelle previste dal Codice Civile, quando risulti che l'assegnatario non abbia titolo ad essere inserito utilmente in graduatoria.

In tal caso, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale, il Settore competente revocherà l'atto di assegnazione con conseguente automatica risoluzione della convenzione.

Le costruzioni eventualmente già realizzate verranno indennizzate nei modi previsti dalla convenzione.

Articolo 17 – Fidejussione a garanzia degli obblighi convenzionali.

Alla firma della convenzione finalizzata alla realizzazione di un intervento in piano di zona, a garanzia del concreto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni in essa contenute, dovrà prevedersi l'obbligo per l'operatore di prestare, a favore del Comune, idonea fidejussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione il cui importo verrà determinato di volta in volta in relazione all'entità dell'intervento programmato e dovrà coprire una quota congrua del costo complessivo dell'intervento.

Il costo della fidejussione sarà riconosciuto nell'ambito del piano di ripartizione dei capitali investiti come onere finanziario.

La fidejussione dovrà prevedere l'obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Comune previa verifica di integrale adempimento da parte dell'operatore di tutte le obbligazioni assunte con la convenzione.

Tale polizza potrà essere svincolata dal Comune entro 1 (un) anno dalla data di ultimazione dei lavori, previa richiesta dall'operatore.

Articolo 18 – Termini per la richiesta di anticipazioni sui costi degli alloggi ai soggetti acquirenti.

I soggetti individuati quali operatori di aree di piano di zona potranno richiedere ai futuri assegnatari anticipazioni sui costi degli alloggi da realizzare esclusivamente a partire dalla data di stipula della convenzione con l'Amministrazione Comunale.

L'inosservanza di tale disposizione comporta l'applicazione a carico esclusivo dell'operatore di una penale, del valore minimo di € 3.000,00 fino ad un massimo di € 15.000,00 per ogni singola violazione accertata, definita dall'Amministrazione Comunale, dopo i dovuti controlli.

Articolo 19 – Obbligo di consegnare agli acquirenti copia della convenzione e dei relativi documenti finanziari e tecnici.

E' fatto obbligo agli operatori in aree di piano di zona di consegnare agli assegnatari copia della convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione dell'intervento, corredata da relativo piano economico finanziario e da descrizione tecnica.

Ogni singola violazione accertata in relazione a quanto sopra comporterà all'operatore una penale di importo compreso tra €. 300,00 e € 3.000,00.

Articolo 20 – Sanzioni per violazione o inadempimento degli obblighi convenzionali.

Fatto salvo quanto già espressamente previsto in altri articoli del presente Regolamento per la definizione dei casi per i quali è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa, per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dall'operatore, potranno applicarsi, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

- a) decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie;
- b) applicazione di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite in difformità, ovvero da un minimo di €. 300,00 ad un massimo di €. 3.000,00 qualora la violazione non sia riferita all'esecuzione di opere edili, da determinarsi in relazione all'entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non comportino la pronuncia di decadenza della concessione o di risoluzione della convenzione.

La decadenza della concessione del diritto di superficie o l'applicazione della sanzione amministrativa, limitatamente all'inadempiente, sono approvate, previa diffida, dalla Giunta. La dichiarazione di decadenza e la risoluzione della convenzione, da trascriversi a spese del Comune e da notificarsi nelle forme di rito sia agli operatori o loro aventi causa sia agli altri eventuali interessati, è prevista per i seguenti gravi inadempimenti:

- 1) qualora l'operatore non provveda a presentare domanda per il rilascio del permesso a costruire entro il termine fissato di 5 (cinque) mesi dalla data di stipula della convenzione o non proceda all'inizio o all'ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine ultimativo eventualmente concesso;
- 2) qualora l'operatore realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste in convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- 3) qualora si verifichino modifiche negli scopi istituzionali dell'ente assegnatario o nei presupposti che sono stati tenuti presenti al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 4) qualora l'operatore o i suoi aventi causa pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;
- 5) qualora si verifichi lo scioglimento e/o il fallimento dell'operatore prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;
- 6) qualora sia stata notificata all'Amministrazione Comunale a mezzo Ufficiale Giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza dell'operatore o - dopo il frazionamento del mutuo - dei suoi aventi causa nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo o, comunque, qualora sia stata comunicata all'Amministrazione Comunale l'esistenza di atti di esecuzione immobiliare a carico di singoli aventi causa dall'operatore conseguentemente a situazioni varie di insolvenza degli stessi; in questi casi l'Amministrazione Comunale può dichiarare la decadenza/risoluzione, limitatamente all'inadempiente, previa valutazione dell'economicità dell'operazione; l'Amministrazione Comunale subentrerà nella proprietà dell'immobile ed in tutti i rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari e provvederà pertanto ad una nuova assegnazione dell'alloggio; il nuovo assegnatario subentrerà a pieno titolo accollandosi la totalità degli obblighi convenzionali, rifondendo all'Amministrazione Comunale anche le quote eventualmente versate dalla stessa all'Istituto di Credito.

Gli operatori soggetti a sanzione penale e/o amministrativa per il mancato rispetto degli obblighi convenzionalmente assunti non potranno concorrere all'assegnazione di nuove aree per un periodo di 5 (cinque) anni a decorrere dalla data di irrogazione della sanzione.

Articolo 21 – Entrata in vigore.

Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale ed entra in vigore dopo le procedure previste dalla normativa vigente.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge, con particolare riferimento alle norme vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.