



COMUNE DI VERBANIA

PROVINCIA DEL V.C.O

Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale

Oggetto: CRITERI PER L'ACCESSO AD ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA IN APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 20, 21 E 22 DEL PRG VIGENTE E LINEE DI INDIRIZZO PER LA DEFINIZIONE DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE ATTUATIVI

L'anno **duemilaotto**, addì **ventinove** del mese di **Maggio** alle ore **16:00** nella Residenza Municipale, per riunione di Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

ZANOTTI CLAUDIO	Sindaco	Presente
BARASSI MARINO	Vice Sindaco	Assente
BOZZUTO FRANCO	Assessore Anziano	Presente
DE BENEDETTI GIOVANNI	Assessore	Presente
MAGISTRINI SILVIA	Assessore	Presente
RAGO MICHELE	Assessore	Presente
ROLLA ANGELO	Assessore	Presente
RONCHI IVANA	Assessore	Presente
SPEZIA MARICA	Assessore	Presente
GNEMMI ANDREA	Assessore	Presente

totale presenti **9** totale assenti **1**

Assiste alla seduta il Segretario del Comune GASPARINI GIULIO

Il Sig. ZANOTTI CLAUDIO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

CRITERI PER L'ACCESSO AD ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA IN APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 20, 21 E 22 DEL P.R.G. VIGENTE E LINEE DI INDIRIZZO PER LA DEFINIZIONE DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE ATTUATIVI

Premesso:

che al comma 5 dell'art.20 *Aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale (A.N.R.)*; al comma 3 dell'art.21 *Aree di origine produttiva e terziaria soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista (A.R.R.)* ed al comma 3 dell'art.22 *Aree con impianti florovivaistici soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista (A.F.R.)* del P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n.13-2018 del 28.01.2006 è previsto che una quota almeno pari al 40% della superficie utile lorda degli interventi di edilizia residenziale siano ceduti a prezzo convenzionato.

Visti

gli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/01 c.d. *Testo unico per l'Edilizia* relativamente alle modalità di esenzione dal costo di costruzione relativamente alla quota di contributo di costruzione dovuta per interventi edilizi.

Richiamata

la deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte del 21 giugno 1984 n.714-6794 che approva la "Convenzione tipo per la concessione relativa agli investimenti di edilizia abitativa convenzionata di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, artt. 7 – 8"

Valutata

l'opportunità di individuare requisiti minimi obbligatori affinché, in via preferenziale, gli operatori cedano alloggi a prezzo convenzionato a categorie di cittadini che non sono in condizioni reddituali da richiedere un sostegno pubblico per accedere all'alloggio di proprietà, ma non sono altresì in grado di accedervi alle condizioni di libero mercato.

Ritenuto

di dover fornire linee di indirizzo agli Uffici competenti per la valutazione e la definizione degli schemi di convenzione allegati alle proposte di strumenti urbanistici esecutivi o dei Permessi di Costruire, in attuazione degli interventi di riqualificazione urbana secondo le modalità previste dalle norme del P.R.G. vigente.

Acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, previsti dall'art.49 del D.lgs 18 agosto 2000, n.267, e il visto di legittimità del Segretario Generale comunale, come previsto dall'art.97, comma 4, lettera d) del D. Lgs 18.08.2000, n.267;

Ad unanimità dei voti espressi nei modi e termini di Legge

D E L I B E R A

di approvare i "Requisiti minimi obbligatori" per accedere alla residenza permanente e/o alla locazione a prezzi convenzionati in applicazione delle norme del P.R.G. vigente, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale – Allegato 1 –

di approvare le linee di indirizzo per la definizione degli schemi di convenzione attuativi degli interventi di edilizia abitativa convenzionata in applicazione degli articoli 20, 21 e 22 del P.R.G. vigente, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale – Allegato 2 –

di dare mandato al Dirigente del Dipartimento Servizi Territoriali per l'applicazione dei contenuti della presente deliberazione.



CITTA' DI VERBANIA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

Dipartimento Servizi Territoriali

Definizione dei "Requisiti minimi obbligatori" per accedere alla residenza permanente e/o alla locazione a prezzi convenzionati in applicazione delle norme del P.R.G. vigente

Il P.R.G. vigente rispettivamente: al comma 5 dell'art.20 *Aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale (A.N.R.)*; al comma 3 dell'art.21 *Aree di origine produttiva e terziaria soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista (A.R.R.)* ed al comma 3 dell'art.22 *Aree con impianti florovivaistici soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista (A.F.R.)* disciplina gli interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, prevedendo una quota minima pari al 40% di superficie utile lorda da destinare alla residenza permanente e/o alla locazione a prezzi da determinarsi anche secondo i disposti degli artt.17 e 18 del D.P.R. 380/01 c.d Testo Unico dell'Edilizia, quindi conformemente alla convenzione-tipo regionale approvata con D.R. n.714-6794 del 21.06.1984.

A tal fine, in via preferenziale, si chiede ai proponenti dell'intervento edilizio, che i soggetti con i quali stipulare le cessioni degli alloggi, certifichino i seguenti:

Requisiti minimi obbligatori

- a) essere maggiorenne, possessore di reddito, residente nel Comune di Verbania o che dimostri di prestare attività lavorativa principale o esclusiva nella città di Verbania;
- b) il soggetto singolo e/o l'intero nucleo familiare non sia titolare di diritti esclusivi di proprietà o di altri diritti reali esclusivi di godimento di beni immobili ad uso residenziale, entro il territorio della provincia del V.C.O.
- c) il soggetto richiedente dichiarare di essere in condizioni di sovraffollamento familiare dell'alloggio di proprietà;
- d) che l'indicatore della situazione economica equivalente – ISEE - del nucleo familiare non sia superiore ad Euro 50.000,00;

il soggetto dovrà altresì dichiarare:

- e) che non vi sia stata precedente assegnazione in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato concesso in qualunque forma dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno, entro il territorio provinciale;
- f) che nessun componente il nucleo familiare risulti assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica in regime di sovvenzionata o agevolata nel territorio provinciale;

g) di non essere stato dichiarato decaduto dall'assegnazione di alloggio pubblico a seguito di morosità, salvo che il debito conseguente a morosità sia stato estinto prima della presentazione della domanda;

Hanno comunque titolo ad acquistare alloggi a prezzo convenzionato anche i soggetti, possessori di reddito, che rientrano nelle condizioni della c.d. *prima casa*.

Gli Uffici comunali competenti provvederanno a dare massima pubblicità agli interventi di trasformazione urbanistica che prevedano la realizzazione di alloggi da cedere a prezzo convenzionato con l'Amministrazione comunale.

I soggetti interessati dovranno presentare presso l'Ufficio competente un'autocertificazione su modulo appositamente predisposto, che attesti il rispetto delle condizioni sopra elencate.

l'Ufficio fornirà al proponente l'intervento i nominativi dei soggetti secondo ordine di presentazione dell'autocertificazione al protocollo del comune affinché siano contattati; i soggetti a loro volta, entro i successivi 60 giorni, dovranno esibire copia del compromesso di acquisto, ovvero rinuncia redatta su apposito modello messo a disposizione dall'Ufficio; decorsi i sessanta giorni senza sottoscrizione del compromesso o senza rinuncia espressa, si determina automatica cessazione dalla facoltà di acquisto.

Gli Uffici competenti provvederanno alla verifica delle autocertificazioni, almeno a campione, secondo quanto disposto dal Dirigente competente.

STRALCIO CONVENZIONE-TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ARTT. 17-18 DEL D.P.R. 380/01 PARTE INTEGRANTE DELLA CONVENZIONE RELATIVA ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN APPLICAZIONE DEGLI ARTICOLI 20, 21 E 22 DEL P.R.G. VIGENTE

Capo II

Definizione dei criteri per la cessione di alloggi a prezzo convenzionato e/o la locazione a canone convenzionato

Art. A – Criteri per a cessione di alloggi a prezzo convenzionato

Ai sensi degli artt.17 e 18 del D.P.R. 380/01 *Testo unico per l'Edilizia* ed in applicazione dei disposti della Scheda di indirizzo n. XX del P.R.G. vigente, il proponente si impegna a realizzare X% di superficie utile lorda – s.u.l. – a destinazione residenziale (ovvero n. alloggi così determinati ...) da cedere a prezzo convenzionato in via prioritaria ai soggetti in possesso dei requisiti definiti dall'Amministrazione comunale. Nel caso l'offerta ecceda la domanda, successivamente al termine di ultimazione dei lavori il Proponente potrà alienare l'alloggio o gli alloggi a prezzo convenzionato, senza alcun vincolo di requisito in capo al soggetto acquirente, purchè ogni alloggio sia alienato a soggetti differenti tra loro e non legati da vincolo di parentela, sino al quarto grado, o da vincolo societario. Resta inteso che per definire quanto sopra il Proponente dovrà esibire al Comune idonea liberatoria (*come da modello*) sottoscritta dal/dai soggetto/i che abbia/no rifiutato l'offerta di acquisto.

Art. B - Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi.

Il prezzo base di prima cessione degli alloggi viene stabilito in applicazione della tabella parametrica allegata alla presente convenzione sotto la lettera XX, in € .xxxxxxx per metro quadrato di superficie commerciale.

Ai fini della presente convenzione per superficie commerciale (in analogia al D.P.R. 138/1998 all.C), si intende:

la superficie utile lorda dell'alloggio previsto in cessione a prezzo convenzionato;
oltre al 50% per superfici accessorie direttamente comunicanti con l'alloggio;
oltre al 25% per superfici accessorie non direttamente comunicanti con l'alloggio;
oltre al 50% per singole superfici destinate a balconi, logge, terrazzi ecc. direttamente comunicanti con l'alloggio fino a 6 mq. per singola superficie (per la parte eccedente i 6 mq. e fino a 10 mq. per singole superfici la percentuale è pari al 30%; nel caso di superfici complessivamente superiori a 25 mq. la percentuale eccedente è pari al 10%);
oltre al 15% per superfici destinate a balconi, terrazzi ecc. non direttamente comunicanti con l'alloggio; (nel caso di superfici complessivamente superiori a 25 mq. per la parte eccedente la percentuale è pari al 5%);
oltre al 10% per le aree scoperte; (nel caso di aree destinate a giardino la superficie eccedente quella pari all'alloggio sarà computata al 2%);
oltre al 50% per la superficie lorda destinata ad autorimesse

I singoli alloggi/edifici devono possedere le seguenti caratteristiche costruttive minime:

[L'Ufficio competente dovrà acquisire, verificare e riportare nella presente convenzione un capitolato delle opere che garantisca l'acquirente sulle caratteristiche minime di qualità dei materiali al fine di contrastare il fenomeno della rinegoziazione - c.d. *extra capitolato* - del prezzo convenzionato; detto capitolato dovrà riguardare almeno le caratteristiche delle tramezzature, delle finiture interne relative a pavimenti, rivestimenti, porte, sanitari,

rubinetterie, impianto elettrico in particolare favorendo la possibilità della sua implementazione futura]

Il costo di costruzione di cui al punto xx della tabella parametrica citata, verrà aggiornato integralmente in misura pari al 50%, in più o meno, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione, per il periodo intercorrente dalla data di inizio lavori alla data di fine lavori.

Per le unità immobiliari rimaste invendute dopo la fine dei lavori, il prezzo base di prima cessione verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT del costo della vita.

Alla presente convenzione e/o al Permesso di Costruire/DIA edilizia, per ogni edificio è allegata una tabella riportante la superficie commerciale di ogni singolo alloggio, come sopra definita, ed i relativi prezzi.

Ai fini della verifica di congruità con quanto stabilito dalla presente convenzione, contestualmente alla Dichiarazione di fine lavori, dovrà essere fornita al Comune una tabella riportante per ogni singolo alloggio:

a) la superficie in metri quadrati commerciali;

b) il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale al momento dell'ultimazione dei lavori;

c) il prezzo di prima cessione al momento dell'ultimazione dei lavori.

Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi, nonché della loro posizione nel contesto dell'edificio, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione dell'alloggio potrà variare rispetto al prezzo medio convenzionato in base ai seguenti indici correttivi:

alloggio posto al Piano Terra 0,90

alloggio posto al Piano Primo 0,95

alloggio posto al Piano Secondo/Terzo 1,00

alloggio posto al Piano Quarto/Quinto 1,05

alloggio posto al Piano Sesto o attico 1,15

I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono quelli massimi praticabili dal Proponente.

Art. C – Aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima e criteri per la cessione.

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente art.B viene aggiornato ad ogni cessione successiva, applicando al prezzo di prima cessione la percentuale ISTAT di incremento dell'indice del costo di costruzione.

L'alloggio dovrà essere ceduto a soggetti che posseggano i requisiti minimi secondo le condizioni e le modalità vigenti al momento della cessione. L'alloggio potrà essere ceduto a prezzo convenzionato e rivalutato, come sopra, ma a libero requisito qualora nei successivi 120 giorni dall'espressione di volontà formalizzata all'Amministrazione, non vi siano soggetti idonei/disponibili all'acquisto.

Art. D – Definizione dei criteri per l'assegnazione di alloggi in locazione

[Fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale nei confronti del Proponente di accogliere/ proporre alloggi in locazione]

Il Proponente si impegna a destinare n.xx alloggi a canone di locazione convenzionato, ovvero a cedere a libero mercato n.xx alloggi da destinare a canone di locazione convenzionato a libero requisito.

Art. E – Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione.

Il canone annuo di locazione di ciascun alloggio è fissato pari al 3,5% del prezzo di vendita di prima cessione di alloggi a prezzo convenzionato cui ai precedenti articoli xx. Il

canone di locazione potrà essere rivalutato ad ogni biennio sulla base del 75% dell'indice ISTAT del costo della vita.

Art. F – Trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati.

In forza al trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del soggetto cedente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli xxxx per i quali resta titolare il soggetto cedente.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare totalmente l'immobile con assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario di una penale convenzionale in caso di sub-locazione pari a quella di cui all'art. xx, lettera x) della presente convenzione.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche e integrazioni.

I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e degli articoli xx con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

I soggetti proprietari di alloggi ceduti a prezzo convenzionato a mente della presente convenzione, potranno a loro volta locare il proprio alloggio a canone convenzionato, nel rispetto dei precedenti articoli. Resta comunque inteso che gli obblighi derivanti dalla cessione di alloggi a prezzo convenzionato così come previsto all'art.G hanno validità pari ad anni 30 dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Art. G -Durata degli obblighi inerenti la cessione e la locazione a prezzi convenzionati

Gli obblighi derivanti dalla cessione di alloggi a prezzo convenzionato di cui ai precedenti articoli xx hanno validità pari ad anni 30 dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Gli obblighi derivanti dalla cessione in locazione degli alloggi a prezzo convenzionato di cui al precedenti articolo D hanno validità non inferiore ad anni 12 dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Il concessionario ed i suoi aventi causa dovranno rispettare gli obblighi della presente convenzione, per l'intero periodo di durata.

Art. H Penali a carico del Proponente

Il Proponente a titolo di penale in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto allegato alla convenzione qualora esse derogino alle prescrizioni richiamate all'art.B, dovrà versare una somma non superiore al doppio della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione di cui all'art. 16 c. della D.P.R. 380/01 e non inferiore al 50% del contributo predetto, nella misura che verrà determinata dagli Uffici comunali competenti secondo la gravità dell'inosservanza.

Ogni pattuizione diversa da quanto stabilito dalla presente convenzione è causa di nullità della convenzione e nel caso la pattuizione risultasse stipulata in violazione dei prezzi di cessione e/o canoni di locazione convenzionati di cui alla presente, è nulla per le parti eccedenti. Per quanto sopra a titolo di penale il trasgressore dovrà versare una somma pari al 200% del prezzo di cessione dell'alloggio.

Art. XX Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Proponente. Le spese di trascrizione devono essere versate dal Proponente contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

Tabella parametrica di cui all'art. B - *Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi.*

TABELLA DEI VALORI PER LA DEFINIZIONE DEI PREZZI RELATIVI ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene				
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione				
2b. Costi di costruzione				
2c. Spese tecniche 10% di 2b				
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	(1)	(1)	(1)	(1)
2e. Oneri finanz. e impr. ..% di 2b				
TOTALE (1+2)				
3. Utile di impresa 20% di (1+2)				
4. Costo edilizia convenzionata				
<p>(1) da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione</p>				

I valori ed i costi da riportarsi nella presente tabella dovranno essere estratti dai corrispondenti presenti nella Tabella "Determinazione Costi Edilizia Convenzionata - A.R.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: residenza (stabile e temporanea)", di cui al "Regolamento per la cessione di quota della plusvalenza determinato da interventi di trasformazione urbanistica" vigente al momento della definizione dello schema di convenzione, con la riduzione pari al 10% del costo di costruzione previsto alla voce 2b.

Letto approvato e sottoscritto

L'ASSESSORE ANZIANO
f.to BOZZUTO FRANCO

IL PRESIDENTE
f.to ZANOTTI CLAUDIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to GASPARINI GIULIO

**REFERATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI
(art. 124 D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 ed art.125 D.Lgs. 18.8.2000, n. 267)**

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale, per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi, dal

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to GASPARINI GIULIO

Addi

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

IL SEGRETARIO COMUNALE
GASPARINI GIULIO

Lì,

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio ATTESTA

CHE la presente deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** il decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134 comma 3° D.Lgs. 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to GASPARINI GIULIO

Addi

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to GASPARINI GIULIO