



Cremona

COMUNE
DI CREMONA

REGOLAMENTO PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE INIZIATIVE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEL PEEP E PER LA CONCESSIONE DI AREE EDIFICABILI AI SENSI DELLA LEGGE 167/62

Deliberazioni di approvazione ed eventuali successive modifiche

Consiglio Comunale n. 40 del 29/07/2007

Approvazione del regolamento comunale

INDICE

- Art. 01 Condizione giuridica delle aree perimetrare nei Piani per l'Edilizia Economico Popolare.
- Art. 02 Soggetti attuatori delle iniziative di edilizia residenziale ammessi ad operare nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare.
- Art. 03 Iniziative di edilizia residenziale ammesse nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare.
- Art. 04 Caratteristiche tipologiche degli alloggi da realizzare.
- Art. 05 Bando di selezione di evidenza pubblica per l'assegnazione di aree edificabili a destinazione residenziale nel Piano di Edilizia Economico Popolare.
- Art. 06 Domanda di partecipazione alla selezione.
- Art. 07 Criteri per l'ammissione alla selezione e la formulazione della graduatoria.
- Art. 08 Diritto di scelta secondo le graduatorie formulate.
- Art. 09 Assegnazione dei lotti edificabili e costituzione dei diritti di superficie.
- Art. 10 Criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per la costituzione dei diritti di superficie.
- Art. 11 Criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per il rinnovo dei diritti di superficie alla scadenza del sessantesimo anno.
- Art. 12 Criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione dei diritti di superficie in piena proprietà.
- Art. 13 Requisiti degli assegnatari.
- Art. 14 Criteri per la determinazione dei prezzi massimi di vendita e dei canoni di locazione
- Art. 15 Sanzioni.
- Art. 16 Garanzie a favore degli acquirenti degli immobili da costruire.
- Art. 17 Schemi di atti pubblici da stipulare.

Art.1

Aree perimetrate nei Piani per l'Edilizia Economico Popolare

Al fine di sostenere sul territorio il mercato edilizio residenziale di tipo economico, sulle aree di proprietà comunale comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962 n. 167, il Comune di Cremona concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico o popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

La concessione in diritto di superficie per la realizzazione di edilizia residenziale avrà una durata di anni sessanta e sarà rinnovata per identico periodo, su espressa richiesta dei superficiari, previo pagamento di nuovo corrispettivo da determinare con i criteri più avanti definiti;

I soggetti attuatori delle iniziative suddette potranno affidare gli alloggi realizzati in locazione a canone sociale o a canone moderato oppure convenzionato, potranno pure cedere in proprietà detti alloggi ma esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti richiesti in relazione al tipo di iniziativa residenziale ammessa, per l'assegnazione di contributi pubblici nell'ambito dei Programmi Regionali di Edilizia Residenziale Pubblica;

I proprietari degli alloggi realizzati nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare potranno, trascorsi venti anni dal certificato di agibilità dell'edificio realizzato, trasformare il diritto di superficie di cui godono in piena proprietà, previo pagamento di un corrispettivo da determinare con i criteri più avanti definiti;

La tipologia di rapporto contrattuale da stipulare con gli assegnatari degli alloggi realizzati ed i requisiti dei locatari o degli acquirenti saranno indicati, secondo la categoria degli interventi proposti dai soggetti attuatori, tra le condizioni dell'atto pubblico da stipulare per la costituzione del diritto di superficie e saranno mutuati dalla legislazione regionale vigente.

Qualora le iniziative che saranno localizzate nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare siano ammesse a fruire di finanziamenti nell'ambito dei Programmi Regionali di Edilizia Residenziale Pubblica si provvederà, con atto aggiuntivo di modifica o con atto unilaterale d'obbligo proposto dal soggetto attuatore, a modificare ed integrare gli atti pubblici di costituzione dei diritti di superficie, al fine di adeguarli alle condizioni poste dai bandi regionali di finanziamento.

Art.2

Soggetti attuatori delle iniziative di edilizia residenziale ammessi ad operare nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare

Sono ammessi alle selezioni per la formulazione delle graduatorie per l'assegnazione di aree nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare i soggetti di seguito elencati, che dovranno documentare i requisiti richiesti producendo la documentazione qui indicata.

- a) Enti e aziende pubbliche istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economico popolare.
- b) Cooperative edilizie a proprietà indivisa i cui requisiti sono documentati da:
 - dichiarazione del presidente della cooperativa dalla quale si evinca l'iscrizione all'albo di cui alla legge 31/01/1992 n. 59 ed i relativi estremi d'iscrizione;

- dichiarazione che il soggetto attuatore non si trova in stato di fallimento o di concordato e che non si trova nella condizione di esclusione di cui alla legge 642/82;
 - dichiarazione del presidente della cooperativa con la quale si impegna al rispetto dei requisiti soggettivi previsti, per gli assegnatari degli alloggi da realizzare, dalla normativa regionale in vigore;
 - elenco delle iniziative realizzate nei Piani per l' Edilizia Economico Popolare con l'indicazione del comune sede dell'intervento, del numero di alloggi assegnati e del relativo anno di riferimento.
- c) Cooperative edilizie di abitazione e di costruzione e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi, singole aziende che intendano realizzare iniziative a favore dei propri dipendenti, i cui requisiti sono documentati da:
- certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio;
 - dichiarazione che il soggetto attuatore non si trova in stato di fallimento o di concordato e che non si trova nella condizione di esclusione di cui alla legge 642/82;
 - dichiarazione del presidente della cooperativa con la quale si impegna al rispetto dei requisiti soggettivi previsti, per gli assegnatari degli alloggi da realizzare, dalla normativa regionale in vigore;
 - elenco delle iniziative realizzate nei Piani per l'Edilizia Economico Popolare con l'indicazione del comune sede dell'intervento, del numero di alloggi assegnati e del relativo anno di riferimento.
- d) Raggruppamenti temporanei tra i soggetti indicati nei precedenti punti b) e c), da costituire per la realizzazione delle iniziative di edilizia residenziale promosse dal Comune di Cremona, i cui requisiti sono documentati da:
- impegno, in caso di assegnazione di lotti edificabili, di costituire con apposito atto la riunione dei concorrenti, nell'ambito della quale ciascun soggetto partecipante si impegna a realizzare l'iniziativa prescelta, indicando a quale soggetto conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, mandatario che stipulerà i contratti di cessione dei lotti in nome e per conto proprio dei mandanti;
- detto impegno sarà sottoscritto da tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento, che dovranno pure indicare in quale quota parteciperanno al raggruppamento di cui trattasi;
- dalla documentazione già indicata nei precedenti punti b) e c) relativamente ad ogni singolo soggetto partecipante al raggruppamento temporaneo;
- e) Singoli cittadini, la cui ammissione alle selezioni dovrà essere espressamente indicata nel bando previa individuazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree sulle quali localizzare dette iniziative, subordinatamente al verificarsi delle circostanze che le tipologie edilizie realizzabili nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare consentano dette assegnazioni; i requisiti soggettivi previsti dalle norme regionali in vigore per gli assegnatari degli alloggi da realizzare sono documentati da:
- certificato cumulativo di cittadinanza, residenza e stato di famiglia;
 - copia della dichiarazione dei redditi di ogni singolo componente del nucleo familiare;
 - dichiarazione personale in firma autenticata con la quale l'interessato dichiara:
 - di non essere proprietario di altro alloggio idoneo nel territorio comunale;
 - di non essere stato assegnatario di altro alloggio costruito con il concorso o il contributo dello Stato o di Enti Pubblici, come pure dicasi per gli altri componenti il proprio nucleo familiare.

Art.3

Iniziative di edilizia residenziale ammesse nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare

Le aree perimetrare nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare sono assegnate ai soggetti attuatori di iniziative di edilizia residenziale perché realizzino le categorie di interventi qui indicati, anche con proposte tra loro complementari:

- a) alloggi di edilizia residenziale pubblica in locazione permanente, come definiti dal Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 n° 1 "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 3 - comma 41 – lettera m) - L.R. 1/2000) ed il cui canone è definito ai sensi del regolamento suddetto (canone sopportabile o canone moderato);
- b) alloggi da realizzare per iniziativa di cooperative di abitazione a proprietà indivisa, da assegnare in godimento ai soci delle cooperative medesime;
- c) alloggi da realizzare per iniziativa dei soggetti attuatori indicati all'articolo 2 e da affidare in locazione a canone moderato, come definito dal già citato Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 – n. 1, per un periodo non inferiore ad anni venti e successivamente trasferire in proprietà, con prelazione dell'inquilino, previa trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- d) alloggi da realizzare per iniziativa di soggetti indicati nel precedente punto c), da affidare in locazione a canone non superiore al 4,5% del prezzo massimo di vendita, come successivamente definito, per un periodo non inferiore ad anni venti e poi trasferibili in proprietà, con prelazione dell'inquilino, previa trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- e) alloggi da realizzare per iniziativa dei soggetti indicati nel precedente punto c) da affidare in locazione per un periodo non inferiore ad anni otto e per il canone indicato dall' art. 7 – allegato 1 – della Deliberazione di Giunta Regionale 28 giugno 1999 n. 6/43922, con facoltà di cedere in proprietà gli alloggi medesimi al termine del periodo locatizio, per il prezzo massimo di vendita da definire come successivamente stabilito;
- f) alloggi da realizzare per iniziativa dei soggetti indicati nel precedente punto c) da affidare in locazione per un periodo non inferiore ad anni otto e per il canone indicato dall' art. 7 – allegato 2 – della Deliberazione di Giunta Regionale 28 giugno 1999 n. 6/43922, con successivo trasferimento della proprietà ai relativi conduttori per il prezzo massimo di vendita da definire come successivamente stabilito;
- g) alloggi da realizzare per iniziativa dei soggetti indicati nel precedente punto c) da cedere in proprietà per il prezzo massimo di vendita da definire convenzionalmente come successivamente stabilito.

Art.4

Caratteristiche tipologiche degli alloggi da realizzare

Gli alloggi che si dovranno realizzare nei Piani per l'Edilizia Economico-Popolare dovranno porre attenzione a specifici requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio, oltre naturalmente al fattore "costo" di realizzazione degli stessi.

Pertanto si è ritenuto opportuno, anche sulla base di indicazioni normative regionali e statali, individuare tipologie abitative e superfici minime e massime degli alloggi a cui fare riferimento.

Pertanto, qualora l'operatore proponga un'iniziativa finalizzata a mettere in disponibilità del mercato immobiliare tipologie edilizie per la locazione temporanea la superficie minima dovrà essere di 28 mq e quella massima di 38 mq. come definita dalla deliberazione di Giunta Regionale n.7/17176 del 16 aprile 2004.

Per le altre iniziative si assumeranno una superficie utile minima di 50 mq (allegato al Decreto Ministeriale – Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - 29/05/2002 “Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000”) ed una superficie utile massima di 99 mq, come definito dalla deliberazione di Giunta Regionale n.7/17176 del 16 aprile 2004.

La superficie minima per autorimessa o posto auto è di 18 mq come stabilito nell'art.16 dalla legge 457/78.

Per quel che riguarda invece le caratteristiche tecnologiche degli alloggi, si assumeranno quelle previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n.7/17176 che definisce le linee guida e le soluzioni progettuali di riferimento per soddisfare gli standard minimi prestazionali da raggiungere in fase di progettazione, esecuzione e collaudo dei manufatti edilizi.

In particolare dovranno essere considerati:

- il comfort termico e igrotermico (temperatura dell'aria nell'alloggio, comfort termoigrometrico);
- il comfort acustico (isolamento acustico di facciata, delle partizioni interne, da calpestio, dei sistemi tecnici);
- il comfort visivo (illuminazione naturale e radiazione solare diretta nell'alloggio, uniformità di illuminamento);
- la qualità dell'aria indoor (ventilazione e ricambi d'aria nell'alloggio);
- la qualità d'uso (manutenzione, sicurezza dell'edificio, contenimento dei consumi, fruibilità dell'organismo edilizio, flessibilità degli spazi interni);
- l'efficienza energetica (contenimento dei consumi energetici mediante adeguati livelli di isolamento termico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quindi il fotovoltaico ed il solare termico) ottemperando alle indicazioni del D.Lgs 192/05 (allegato I) e successivo D.Lgs 311/07. Al fine di promuovere un ulteriore miglioramento dell'efficienza energetica si assumono come obiettivi di premialità i seguenti indici di fabbisogno energetico, riferiti, all'involucro degli edifici:
 - classe A – fabbisogno energetico ≤ 30 Kwh/m² anno;
 - classe B – fabbisogno energetico ≤ 50 kwh/m² anno;
 - classe C – fabbisogno energetico ≤ 70 Kwh/m² anno.

La classe energetica è certificata dai promotori e validata secondo i criteri e i modelli di calcolo indicati nell'allegato I del D.Lgs 192/05.

La qualità del prodotto edilizio sarà assicurata garantendo il costo di produzione indicato dalla tabella 3 – dell'allegato A) “costi convenzionali unitari” alla deliberazione della Giunta Regionale sopraindicata incrementato, per gli anni 2005 e seguenti, dell'intervenuta variazione dell'indice ISTAT “costo di costruzione”.

Art.5

Bando di selezione di evidenza pubblica per l'assegnazione di aree edificabili a destinazione residenziale nel Piano di Edilizia Economico Popolare

L'Amministrazione Comunale di norma bandisce selezioni per la formulazione di graduatorie, sulla base delle quali effettua le assegnazioni di aree edificabili nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare tenendo conto, anzitutto, dei titoli preferenziali costituiti a favore degli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, prescritti dal sesto comma dell'art. 35 della legge 865/71.

Le graduatorie saranno formulate dopo aver esaminato le domande pervenute entro i termini indicati dal bando stesso, aver escluso i soggetti che non avranno provveduto a documentare i requisiti richiesti ed a proporre iniziative non previste dal presente atto d'indirizzo.

Le iniziative ammesse saranno vincolanti per i soggetti attuatori che, sulla base della graduatoria formulata, avranno titolo all'assegnazione delle aree in quel momento disponibili nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare.

L'Amministrazione Comunale si riserva la prerogativa di bandire un'unica selezione riferita a tutte le aree di cui ha disponibilità nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare, oppure di bandire più selezioni riferite a singoli comparti territoriali di detto Piano, nel qual caso formulerà differenti graduatorie.

Le graduatorie formulate dall'Amministrazione Comunale avranno validità triennale decorrente dalla data di approvazione delle medesime.

Art.6

Domanda di partecipazione alla selezione

La domanda di partecipazione alla selezione per l'assegnazione di aree edificabili, presentata dai soggetti attuatori di cui ai precedenti paragrafi, è sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente, della cooperativa o dell'azienda richiedente ed è corredata dalla documentazione già indicata nel paragrafo "Soggetti attuatori ecc." nonché dalla dichiarazione di aver preso visione di tutti gli elaborati del Piano per l'Edilizia Economico Popolare attualmente vigente, delle sue norme tecniche di attuazione, del presente atto d'indirizzo, delle bozze di convenzione da stipulare in caso di assegnazione e di accettarne le condizioni.

La domanda dovrà inoltre contenere una sintetica relazione descrittiva dell'iniziativa che s'intende realizzare e in detta relazione, pure sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente, della cooperativa o dell'azienda proponente si dovrà, nell'ordine qui di seguito indicato, evidenziare:

- a) il numero di alloggi che s'intendono realizzare e la loro complessiva superficie lorda di pavimento (come definita dal vigente P.R.G. del Comune di Cremona);
- b) il tipo o i tipi d'iniziativa che s'intendono realizzare, con preciso riferimento a quelle ammesse nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare ed elencati nel precedente Art.3;

- c) qualora si propongano differenti categorie d'iniziative, tra loro complementari ma non alternative, per ciascuna di esse saranno forniti i dati richiesti nel precedente punto a) e, nel caso dette differenti categorie siano realizzate da raggruppamenti temporanei, sarà indicato da quale partecipante al raggruppamento saranno realizzate;
- d) eventuali condizioni più favorevoli offerte rispetto ai limiti di durata, di prezzo massimo e di rendite indicate nel precedente Art.3, con ciò intendendo che sarà considerata condizione più favorevole quella che preveda un limite di durata, dell'obbligazione che si assumerà, superiore a quella prefissata ed una rendita e/o un prezzo massimo di vendita più favorevole per il locatario o l'acquirente rispetto al limite indicato con il presente atto d'indirizzo;
- e) quali tecnologie innovative, tra quelle suggerite con il presente atto d'indirizzo, s'intendono adottare.

La domanda dovrà infine contenere l'impegno, sottoscritto dal legale rappresentante dell'ente, della cooperativa o dell'azienda proponente, qualora risultino assegnatari dopo la selezione, di concludere l'intervento o gli interventi proposti entro tre anni dalla stipula dell'atto costitutivo del diritto di superficie a suo favore, nonché di realizzarli, direttamente o attraverso l'affidamento dei lavori a terzi, garantendo la detenzione dell'attestazione SOA e del Sistema Qualità ISO 9000 in corso di validità.

Qualora l'Amministrazione Comunale intenda ammettere alla selezione anche singoli cittadini, provvederà in quel momento ad indicare le modalità di presentazione della domanda di partecipazione.

Art.7

Criteri per l'ammissione alla selezione e la formulazione della graduatoria

E' fatto divieto agli associati ad un raggruppamento temporaneo, di partecipare alla selezione in più di un raggruppamento ovvero di partecipare alla selezione in forma individuale.

Sono ammessi alla selezione ed alla formulazione delle graduatorie i soggetti attuatori proponenti le iniziative e gli interventi indicati nei precedenti paragrafi che, alla data di scadenza del bando, avranno prodotto domanda in forma completa ed esauriente, fornendo la documentazione indicata nel precedente paragrafo "Domanda di partecipazione alla selezione", garantendo comunque, per mezzo di proposta complementare qualora l'iniziativa proposta sia del tipo g) di cui al precedente art.3, la realizzazione di una quota non inferiore al 10% di alloggi da destinare alle iniziative di tipo b), c), d), e), f) di cui al precedente, già citato, art.3.

Qualora il soggetto attuatore ritenga di incrementare la quota suddetta godrà, attraverso il sistema di valutazione adottato, del corrispondente incremento di valutazione.

Tra più istanze concorrenti sarà data la precedenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economico popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa, ma solo qualora intendano realizzare esclusivamente interventi con vincolo di locazione permanente a canone sopportabile, moderato, sociale o con vincolo di assegnazione in godimento.

Sarà formulata apposita graduatoria qualora più enti pubblici o cooperative edilizie a proprietà indivisa, che intendono realizzare gli interventi suddetti, presentino domanda di ammissione alla selezione di cui trattasi, attribuendo ad ogni iniziativa la relativa valutazione.

Le graduatorie saranno formulate valutando le iniziative proposte anzitutto per l'impatto sociale atteso, pertanto valutando ogni iniziativa sommando i punti attribuibili secondo le indicazioni della seguente tabella. Ai fini della localizzazione dell'iniziativa proposta, dell'assegnazione dell'area necessaria per realizzarla e della costituzione del diritto di superficie, si terrà prioritariamente conto della valutazione più elevata.

Tabella valutativa

Edilizia residenziale pubblica da parte di enti o aziende istituzionalmente presenti nel settore (punto a) art.3)	Titolo preferenziale
Alloggi da assegnare in godimento ai soci di cooperative a proprietà indivisa (punto b) art.3)	Titolo preferenziale o, nel caso di offerta complementare, valutata come segue
Per ogni alloggio da realizzare:	Punti
Per ogni alloggio previsto	1
Alloggio con superficie utile superiore a 77 mq	0.4
Per soluzioni tecnologiche innovative in efficienza energetica – classe A	0.7
Per soluzioni tecnologiche innovative in efficienza energetica classe B	0.6
Per soluzioni tecnologiche innovative in efficienza energetica classe C	0.5
Condizioni di durata delle obbligazioni da assumere superiori di anni dieci rispetto a quanto indicato dal presente provvedimento.	0.5
Riduzione del prezzo massimo di vendita e conseguentemente del canone di locazione di almeno cinque punti percentuali rispetto al prezzo determinato con i criteri indicati dal presente provvedimento.	1
Soggetto che opera nei Peep senza contenzioso con la generalità degli assegnatari da più di dieci anni.	0.1
Locazione ventennale a canone moderato (punto c) art.3)	7
Locazione ventennale a canone convenzionato (punto d) art.3)	5
Alloggi da assegnare in godimento ai soci di cooperative a proprietà indivisa (punto b) art.3) punteggio da attribuire nel caso di offerta complementare	4
Locazione non inferiore ad anni otto a canone convenzionato (punto e) art.3)	2
Vendita differita con locazione non inferiore ad anni 8 a canone convenzionato (punto f) art.3)	2
Trasferimento in proprietà a prezzo convenzionato (punto g) art.3)	0

Verificati i requisiti dei richiedenti, le graduatorie relative alle iniziative proposte, formulate con i criteri già indicati ed esplicitati nel bando di selezione, sono adottate con provvedimento del Direttore del Settore competente.

Il provvedimento di approvazione delle graduatorie sarà comunicato a tutti gli interessati.

Avverso tale provvedimento può essere inoltrato ricorso gerarchico, nei termini e nelle forme previste dal D.P.R. 24/11/1971 n° 1199, al Direttore Generale così come previsto dall'art. 43 del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi del Comune di Cremona.

Le decisioni assunte ai sensi del capoverso precedente e nei cui confronti siano decorsi i termini previsti dalla legge per ricorrere in via gerarchica, sono definitive e contro di esse può essere promossa la sola azione giudiziale.

Art.8

Diritto di scelta secondo le graduatorie formulate

I soggetti selezionati, formulate, approvate e notificate ai concorrenti le graduatorie, saranno convocati dai competenti uffici affinché esercitino il diritto di scelta sulle aree disponibili, secondo le priorità stabilite dalle graduatorie, compatibilmente con le indicazioni progettuali del Piano per l'Edilizia Economico Popolare e compatibilmente con le modalità di assegnazione indicate nel bando. Il diritto di scelta è esercitato limitatamente alla superficie richiesta e fino ad esaurimento delle aree disponibili. Delle risultanze di detta convocazione si redige verbale, oppure si acquisisce dichiarazione di opzione dell'area e di accettazione delle condizioni di assegnazione, sulla base delle quali gli uffici competenti provvederanno a formulare la proposta per la successiva assegnazione dell'area individuata.

Art.9

Assegnazione dei lotti edificabili e costituzione dei diritti di superficie

I competenti uffici comunali, esaurite le procedure descritte nei precedenti paragrafi, provvederanno ad assegnare i lotti edificabili per i quali, in forza della graduatoria, sarà esercitata opzione.

L'assegnazione si concretizza nella formalizzazione dei provvedimenti amministrativi che precedono la sottoscrizione degli atti pubblici di costituzione dei diritti di superficie a favore dei soggetti attuatori.

Le assegnazioni saranno formalizzate previo versamento, da parte dei soggetti attuatori, di deposito cauzionale pari al 10% del corrispettivo che sarà dovuto alla stipula del successivo atto pubblico.

Nel caso il soggetto attuatore sia un raggruppamento temporaneo, la proposta dei concorrenti raggruppati determina la loro responsabilità solidale nei confronti del Comune di Cremona.

Alla stipula del conseguente atto pubblico, detto deposito sarà incamerato dal Comune a valere sul corrispettivo dovuto. Esso sarà comunque incamerato qualora, entro un anno

dall'assegnazione, non si concretizzi, per inerzia dell'assegnatario, la sottoscrizione dell'atto costitutivo del diritto di superficie.

Il provvedimento di assegnazione dovrà indicare:

- a) gli estremi del verbale o della dichiarazione di accettazione delle condizioni di assegnazione ove sia evidenziato che, qualora il soggetto attuatore non provveda, entro un anno dall'assegnazione, a sottoscrivere l'atto costitutivo del diritto di superficie, l'assegnazione stessa sarà revocata con incameramento del deposito cauzionale;
- b) l'individuazione catastale dell'area assegnata;
- c) la sua superficie fondiaria;
- d) la superficie lorda di piano realizzabile;
- e) il corrispettivo che sarà pagato alla stipula dell'atto pubblico, per la costituzione del diritto di superficie;
- f) il corrispettivo che sarà anticipato, alla stipula dell'atto pubblico, per la realizzazione, a cura e spese del Comune, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) la categoria o le categorie degli interventi che il soggetto attuatore s'impegna a realizzare entro il triennio successivo alla stipula del diritto di superficie;
- h) le eventuali condizioni più favorevoli che il soggetto attuatore s'impegna ad applicare ai locatari e/o agli acquirenti degli alloggi da realizzare;
- i) gli estremi del versamento effettuato dal soggetto attuatore a titolo di deposito cauzionale.

Al provvedimento di assegnazione saranno allegati:

- a) la mappa catastale ove sono campite le aree, già frazionate, sulle quali costituire il diritto di superficie;
- b) la bozza di atto pubblico da stipulare, conforme alla categoria d'intervento che il soggetto attuatore s'impegna a realizzare, formulata secondo le indicazioni fornite dal presente regolamento.

Art.10

Criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per la costituzione dei diritti di superficie

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

Per la circostanza che le aree ricomprese nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare del Comune di Cremona pervengono gratuitamente al suo patrimonio indisponibile, attraverso l'applicazione dei meccanismi di perequazione previsti per le Zone C dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente, i corrispettivi per la costituzione del diritto di superficie in detto Piano non faranno riferimento ai valori d'esproprio di aree edificabili, bensì al valore di stima della dotazione edificabile che il Comune di Cremona di fatto trasferisce su dette aree, da altre aree di perequazione di sua proprietà.

Al valore di stima della dotazione edificabile, come sopra definito, sarà applicata, la riduzione prevista dall'art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in superficie.

Per quel che riguarda l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, esso 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, prestando all'uopo atto unilaterale d'obbligo che avrà identica scadenza delle obbligazioni assunte con il diritto di superficie da costituire, garantendo una riduzione dei costi di produzione almeno pari a cinque punti percentuali rispetto ai valori medi correnti di mercato e giustificando così l'assunzione del prezzo massimo di vendita indicato dalla normativa regionale.

I corrispettivi per la costituzione del diritto di superficie di cui trattasi saranno definiti in proporzione al volume edificabile, ovvero alla superficie lorda di pavimento (Slp delle N.T.A. del P.R.G.) realizzabile sui lotti assegnati, garantendo un'ulteriore riduzione del costo di produzione, pertanto anche del valore che sarà assunto come prezzo massimo di vendita, di una quota del prezzo massimo di vendita indicato dalla normativa regionale di almeno cinque punti percentuali.

Le aree assegnabili ed i corrispettivi da applicare per la costituzione dei diritti di superficie verranno annualmente stabiliti con la deliberazione 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" nonché inseriti nella deliberazione assunta, ai sensi dell'art.7 del regolamento per la disciplina dei contratti, per l'Approvazione del Programma delle Alienazioni d'immobili comunali".

La fissazione dei prezzi massimi di vendita e dei conseguenti canoni di locazione, per quanto previsto dall'art. 31 – comma 46 della Legge 448/98 e dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001, saranno oggetto della convenzione da sottoscrivere e del provvedimento ricognitorio di approvazione dei prezzi massimi di vendita e dei canoni di locazione da proporre, per l'approvazione dell'Amministrazione Comunale, prima del rilascio del certificato di agibilità.

Art.11

Criteria per la determinazione dei corrispettivi dovuti per il rinnovo dei diritti di superficie alla scadenza del sessantesimo anno

Il diritto di superficie costituito a favore degli attuatori degli interventi di edilizia residenziale si estingue alla scadenza del sessantesimo anno dalla data di stipula dei relativi atti pubblici e, da quella data, il Comune di Cremona, proprietario dei suoli, diventa proprietario delle costruzioni realizzate.

I diritti di superficie di cui trattasi possono però essere rinnovati, per altri sessanta anni, su espressa richiesta dei superficiari.

Il corrispettivo dovuto al Comune di Cremona per detto rinnovo sarà determinato sulla base del valore attribuito ad ogni unità immobiliare ai fini fiscali (imposta di registro, imposta comunale sugli immobili ecc. ...) al momento della trasformazione, in analogia con le modalità di determinazione del valore dell'usufrutto; esso pertanto è fissato nel 15% del valore fiscale dell'unità immobiliare considerata.

Art.12

Criteria per la determinazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione dei diritti di superficie in piena proprietà

Trascorsi vent'anni dalla data di rilascio dell'autorizzazione ad abitare gli edifici realizzati nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare e le loro pertinenze, il superficiario 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 adottati per la determinazione dei corrispettivi dovuti per il rinnovo del diritto di superficie e perciò fissato nel 10% del valore fiscale dell'unità immobiliare considerata.

Le conseguenti spese contrattuali saranno a carico del superficiario.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà estingue le obbligazioni assunte con gli atti costitutivi dei diritti di superficie.

L'Amministrazione Comunale, qualora il soggetto attuatore abbia avuto accesso a finanziamenti pubblici assumendo obbligazioni più restrittive di quelle previste nel presente atto d'indirizzo, valuterà in quale momento rendere possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Art.13 Requisiti degli assegnatari

Gli alloggi realizzati saranno affidati, a soggetti che non risultino titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale. L'inadeguatezza dell'alloggio è definita dall'art. 8 – punto g) del Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 n° 1.

Gli assegnatari degli alloggi dovranno altresì possedere i requisiti soggettivi richiesti, in relazione alla categoria di intervento prevista nel provvedimento di assegnazione, dai Programmi Regionali per l'edilizia residenziale pubblica.

Art. 14 Criteria per la determinazione dei prezzi massimi di vendita e dei canoni di locazione

Sia per quel che riguarda la cessione in proprietà degli alloggi realizzati, sia per quel che riguarda la determinazione dei canoni di locazione, che costituiscono la rendita di un valore immobiliare, è anzitutto necessario stabilire i criteri per la determinazione del prezzo massimo di vendita: i canoni di locazione saranno poi definiti quali rendita, espressa percentualmente su detto prezzo massimo.

Per la circostanza che i prezzi di vendita ed i canoni di locazione si determinano in misura proporzionale alla superficie trattata e perciò attraverso valori riferiti al metro quadro e che le superfici realizzate sono diversamente definite in relazione alle finalità sottese, qui di seguito si ricordano le caratteristiche della Superficie Lorda di Pavimento, della Superficie Convenzionale e della Superficie Commerciale:

Superficie lorda di pavimento (Slp)

definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, approvato il 15 luglio 2005 con deliberazione consiliare n. 48/35849, come “superficie di una costruzione, abitabile o agibile, riferita sia a locali principali e/o servizi, da misurarsi in mq. al lordo delle pareti interne e perimetrali e comunque degli spazi delimitati dai pilastri che costituiscono un volume fisico definito”.

Superficie convenzionale ovvero Superficie complessiva convenzionale (S.c.r.)

definita al punto 7.2 e seguenti dell'allegato A) alla deliberazione di Giunta Regionale 16 aprile 2004 n. 7/17176 come "superficie da utilizzare per la determinazione del costo convenzionale dell'intervento data dalla formula:

$$S.c.r. = S.u.r. + 0,60 \times 45\% S.u.r.$$

dove per superficie utile riconoscibile S.u.r. si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e interni, della soglia di passaggio, dei vani e degli sguinci di porte e finestre, di logge e balconi", mentre per il prodotto $0,60 \times 45\% S.u.r.$ si intende la quota convenzionale della superficie non residenziale comprensiva di spazi comuni (vani scala, androni ecc.).

Superficie Commerciale

per consuetudine definita calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine a cui aggiungere mediamente il 25% della superficie calcolata come sopra di cantine e solai inabitabili, di balconi scoperti o coperti, di pertinenze in genere.

Ciò premesso, si fa riferimento alla Superficie lorda di piano quando devono essere utilizzati parametri urbanistici, alla Superficie Convenzionale quando devono essere utilizzati parametri economico-costruttivi ed alla Superficie commerciale quando dovranno essere utilizzati parametri economico-commerciali.

Per la determinazione dei prezzi massimi di vendita degli alloggi si farà riferimento sia alla superficie complessiva convenzionale sia alla superficie commerciale, mentre per quel che riguarda i prezzi massimi di vendita di autorimesse singole, si farà riferimento all'unità immobiliare assumendo una superficie commerciale standard di 20 mq..

Il prezzo massimo di vendita di ogni singolo alloggio realizzato, rapportato alla superficie commerciale, sarà definito comunque sulla base dei costi convenzionali unitari definiti dalla Regione Lombardia in relazione alla superficie convenzionale (S.c.r.).

I costi attuali, definiti al punto 7.2 dell'allegato A) alla deliberazione di Giunta Regionale 16 aprile 2004 n. 7/17176, saranno adeguati annualmente, per quanto previsto dall'art.48 – comma 2° della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'I.S.T.A.T., ovvero assunti da successivi provvedimenti che la Regione Lombardia dovesse emanare in merito.

Il costo convenzionale complessivo dell'intervento, così determinato, sarà parametrato alla superficie commerciale vendibile, che sarà espressa sia come prezzo massimo riferito ad ogni singolo alloggio e suoi accessori, sia come prezzo massimo unitario commerciale €/mq..

Per quel che riguarda invece le autorimesse, da accatastare, alienare o locare come pertinenze dell'alloggio, saranno stimate, ai fini del prezzo massimo di vendita o di locazione, per la quota del 45% del prezzo massimo unitario commerciale come sopra definito.

Il prezzo massimo unitario potrà essere aggiornato, dal momento della presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo e fino all'ultimazione dei lavori, secondo gli indici ISTAT "costo di costruzione di fabbricati residenziali".

Il prezzo dell'alloggio, in tal modo determinato al momento dell'ultimazione dei lavori, potrà essere oggetto di revisione, con frequenza non inferiore al biennio, in base alle variazioni rilevate, dall'Istituto Nazionale di Statistica (I.S.T.A.T.) per i costi di costruzione.

Al predetto valore revisionato, con decorrenza dal decimo anno dopo la data di ultimazione dei lavori, sarà applicato un coefficiente correttivo di deprezzamento per "vetustà" in ragione dello 0,5% anno.

Il canone annuo di locazione è determinato in misura non superiore al 4,5% del prezzo massimo di vendita, fatte salve diverse condizioni conseguenti ad obblighi assunti per accedere a finanziamenti pubblici.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente, sarà pertanto cura dell'acquirente o del locatario far valere i propri diritti con il venditore od il locatore.

Art.15 Sanzioni

Fermo restando la prerogativa dell'Amministrazione Comunale di revocare l'assegnazione qualora non si pervenga, entro un anno dalla sua approvazione, alla stipula dell'atto costitutivo del diritto di superficie e pertanto all'assunzione, da parte del soggetto attuatore, degli obblighi in detto atto indicati, si dispone che pure l'atto costitutivo del diritto di superficie sia risolto qualora:

- a) il progetto non venga presentato, ai fini del rilascio del permesso di costruire, entro i termini stabiliti ed eventualmente prorogati, oppure quando, pur presentato e ripresentato venga respinto per due volte, perché non rispondente alle caratteristiche architettoniche e tipologiche prescritte dal piano di zona, su conforme parere della Commissione Edilizia;
- b) l'inizio e l'ultimazione dei lavori non avvengano entro il termine stabilito, prorogato o meno;
- c) gli stati d'avanzamento dei lavori non si realizzino entro i termini eventualmente stabiliti in convenzione, prorogati o meno;
- d) non risultino rispettate le caratteristiche costruttive e tipologiche previste dalla convenzione e dal permesso di costruire, né si sia provveduto al loro ripristino entro il termine stabilito dal Comune con propria ordinanza;
- e) si verifichi la modifica degli scopi istituzionali dell'ente, senza che siano stati trasferiti agli assegnatari acquirenti gli obblighi contrattualmente assunti;
- f) il concessionario o i suoi aventi causa pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali dell'insediamento residenziale convenzionato o comunque, a giudizio della Giunta Comunale, si verifichi una grave inadempienza degli obblighi assunti dal concessionario;
- g) il concessionario conceda a terzi il diritto di superficie sull'area medesima prima di aver ultimato i lavori di costruzione.

In caso di risoluzione dell'atto di costituzione del diritto di superficie verranno indennizzate dal Comune solo le opere completamente o parzialmente realizzate purché aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche indicate dalla convenzione e dal permesso di costruire. La misura dell'indennizzo verrà stabilita mediante una stima peritale, compiuta da tecnici rispettivamente designati dalle parti interessate, all'atto della nuova cessione delle aree stesse. Dall'indennizzo così stabilito saranno in ogni caso dedotti tutti gli oneri e le spese,

comprese quelle di stima, che dovessero derivare al Comune anche per effetto dell'art. 37 della Legge 865/71. La risoluzione dell'atto di concessione comporta comunque la restituzione al concessionario del corrispettivo pagato per il terreno, dedotta una penale convenzionale pari al 10% dello stesso corrispettivo, fatto salvo il recupero degli eventuali maggiori danni.

Qualora invece sorga contenzioso in merito alla violazione dei prezzi di cessione dei canoni di locazione ed il giudice riconosca la responsabilità del venditore o del locatore, ad esso il Comune di Cremona applicherà una penale pari al 10% del valore fiscale della unità immobiliare oggetto della cessione o della locazione.

Art.16

Garanzie a favore degli acquirenti degli immobili da costruire

Il soggetto attuatore dovrà dare, agli acquirenti degli immobili da costruire, completa e corretta informazione nel merito degli obblighi che essi assumeranno per il trasferimento degli impegni assunti con l'atto costitutivo del diritto di superficie e con il successivo provvedimento ricognitorio di approvazione dei prezzi massimi di vendita e dei canoni di locazione.

Il soggetto attuatore dovrà altresì dar corso alle prescrizioni del D.Lgs. 20 giugno 2005 n. 122 "Disposizioni per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210".

Art.17

Schemi di atti pubblici da stipulare

Successivamente al presente regolamento saranno approvati gli schemi di atti pubblici da stipulare per la costituzione del diritto di superficie nei Piani per l'Edilizia Economico Popolare.

Detti schemi dovranno indicare:

- a) la durata del diritto di superficie in anni sessanta;
- b) il diritto, alla scadenza del diritto di superficie, di rinnovarlo per identico periodo, previo pagamento di nuovo corrispettivo da determinare;
- c) il diritto, trascorsi venti anni dal certificato di agibilità degli edifici realizzati, di trasferire il diritto di superficie in piena proprietà, previo pagamento di un corrispettivo da determinare;
- d) le obbligazioni da trasferire con atto pubblico agli assegnatari quando previsto, che il soggetto attuatore, ha dichiarato di voler assumere in occasione del bando per la selezione di evidenza pubblica, in relazione alle categorie d'intervento ammesse alla selezione;
- e) le eventuali obbligazioni più favorevoli, rispetto ai limiti di durata, di prezzo massimo e di vendita prevista, assunte dal soggetto attuatore e da trasferire per atto pubblico agli assegnatari, quando consentito, offerte in occasione del bando suddetto, rispetto alle condizioni previste per le categorie di intervento ammesse alla selezione,;
- f) l'obbligazione, assunta dal soggetto attuatore e da trasferire per atto pubblico agli assegnatari quando consentito, di assegnare gli alloggi realizzati a soggetti in possesso dei requisiti previsti dal presente atto di indirizzo;
- g) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento;

- h) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Comune;
- i) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- l) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici da realizzare;
- m) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di trasferimento in proprietà degli alloggi, ove questa sia consentita, pertanto l'impegno a proporre, per l'approvazione dell'Amministrazione Comunale dopo l'accertamento delle unità immobiliari, un provvedimento ricognitorio di approvazione dei prezzi massimi di vendita e dei canoni di locazione.
- n) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo del diritto di superficie;
- o) i criteri per la determinazione del corrispettivo in corso di trasferimento del diritto di superficie in piena proprietà;
- p) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione.

Gli schemi di atti pubblici da stipulare per la costituzione dei diritti di superficie nei Piani per l'edilizia Economico Popolare potranno essere oggetto d'integrazione, con atto aggiuntivo, nel caso il soggetto attuatore, per accedere a finanziamenti pubblici, debba assumere obbligazioni più restrittive.

Gli atti pubblici di costituzione del diritto di superficie stipulati in conseguenza del presente atto d'indirizzo saranno, in ogni caso, completati con l'approvazione, da parte del Comune proprietario dell'area, del provvedimento ricognitorio di approvazione dei canoni e dei prezzi massimi di vendita definiti con i criteri di cui al precedente art.14.