



COMUNE DI TRIUGGIO
Provincia di Milano

**REGOLAMENTO PER
INTERVENTI DI EDILIZIA
CONVENZIONATA E "P.A.-E.P."**

COMUNE DI TRIUGGIO

REGOLAMENTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA E "P.A.-E.P."

1. – PREMESSA.

Il nuovo P.R.G. prevede sull'intero territorio comunale alcuni Piani Attuativi caratterizzati dalla specifica modalità di attuazione con interventi di Edilizia Convenzionata secondo le modalità di cui al Regolamento P.A.E.P. .

L'art. 27.8 capoverso 1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvato con delibera di C.C. n. 22 del 19.06.2005, ha demandato all'Amministrazione comunale la definizione delle modalità di attuazione nelle aree individuate.

2. – OBIETTIVO.

L'obiettivo del presente regolamento è quello di conformarsi ai dettami dell'art. 27.8 capoverso 1 disciplinando sul territorio comunale la formulazione e la realizzazione degli interventi da attuarsi mediante iniziativa privata e/o convenzionata, così come previsto dall'art. 18 del T.U. n° 380/01 e dall'art. 43 della legge n° 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

La finalità di questi interventi, a carattere residenziale, è quella di ottenere una regolamentazione calmierata del prezzo delle abitazioni e del canone delle locazioni.

E' obiettivo dell'Amministrazione comunale contemperare i valori solidaristici, intesi come risposta al bisogno reale della casa espresso dagli strati sociali meno abbienti, con la giusta ed equa valutazione economico-finanziaria degli interventi da attuare.

3. – PREVISIONE DELL'ART:27.8

L'art. 27.8 avente per oggetto "ZONA C - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE E /O CONVENZIONATA" comprende le parti del territorio inedificate destinate a future espansioni dell'abitato con destinazione d'uso residenziale da attuarsi mediante iniziativa privata e/o convenzionata, così come previsto dall'art. 18 del T.U. n° 380/01 e dall'art. 43 della legge n° 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni e secondo le modalità di cui al Regolamento Comunale P.A.E.P.

In particolare prevede l'edificabilità della zona con una densità territoriale pari a 1,00 mc/mq di cui 0,50 mc/mq da edificare attraverso una o più delle tre opzioni di convenzionamento indicate, una delle quali è appunto l'attuazione dell'edilizia convenzionata come sopra riportata al precedente primo comma.

4. – INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI

Sono abilitati ad eseguire gli interventi di edilizia convenzionata, di cui al precedente articolo 1, i soggetti proprietari delle aree o degli immobili oggetto dell'intervento.

5. – MODALITA' DI ATTUAZIONE URBANISTICHE

Gli interventi si concretizzano con un Piano Attuativo, nelle perimetrazioni previste dallo strumento urbanistico, con approvazione comunale, secondo la normativa vigente.

Gli indici urbanistici sono quelli determinati dalla pianificazione comunale e dalla legislazione vigente.

I piani attuativi dovranno contenere l'individuazione della disposizione planivolumetrica, della tipologia prevista e della destinazione d'uso, dei lotti in cessione, l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere usufruibile le aree edificabili, l'indicazione dei tempi di realizzazione e le modalità di assegnazione delle aree stesse. Inoltre dovranno essere definiti gli oneri di urbanizzazione da versare e/o le opere di urbanizzazione da realizzare eventualmente a scapito degli oneri dovuti. Con apposita convenzione, dovranno essere definite le modalità di assegnazione ed il prezzo di cessione degli alloggi e le modalità di controllo da parte dell'A.C.

6. – CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Ogni P.A. approvato dall'A.C. dovrà prevedere una convenzione da stipularsi tra l'A.C. e gli operatori con la quale vengono disciplinati le caratteristiche dell'intervento e gli eventuali oneri a carico dell'operatore.

In particolare la convenzione dovrà comunque contenere:

1) la determinazione dei requisiti degli assegnatari, nel rispetto delle normative regionali e nazionali vigenti.

In particolare gli assegnatari devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea oppure avere la cittadinanza in uno stato non appartenente all'Unione Europea purché regolarmente soggiornante in uno stato dell'Unione Europea;
- b) avere residenza anagrafica o svolgere attività lavorativa nel territorio della Regione Lombardia da almeno cinque anni continuativi per il periodo immediatamente precedente alla data di assegnazione dell'alloggio e, limitatamente alla quota del 60% degli assegnatari e solo per un periodo di anni uno dal rilascio del titolo abilitativo edilizio, avere residenza anagrafica nel Comune di Triuggio o svolgere attività lavorativa da almeno tre anni. Decorso tale periodo si applicheranno i criteri di cui al primo paragrafo del presente punto b).
Sono fatte salve le disposizioni speciali che derogano in maniera espressa al requisito della residenza anagrafica.
- c) non essere titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale e all'estero. A tal fine è da considerarsi adeguato l'alloggio che presenta le caratteristiche così definite:
superficie convenzionale complessiva (superficie utile maggiorata del 20% delle aree accessorie e servizi) nelle seguenti proporzioni:
per 1 o 2 persone: mq.45 + mq. 9 = mq. 54
per 3 o 4 persone: mq.60 + mq.12 = mq. 72
per 5 o 6 persone: mq.75 + mq.15 = mq. 90
per 7 o più persone: mq.95 + mq.19 = mq.114;
- d) non avere ottenuto l'assegnazione di proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o con concorso o contributo o con il finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello Stato o di altro ente pubblico;
- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quanto stabilito dalla Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. 28 giugno 1999 n. 6/43922 e successivi aggiornamenti annuali per l'accesso all'edilizia agevolata. Qualora tale limite non fosse stato aggiornato da più di un anno, verrà incrementato di una percentuale pari all'aumento del costo della vita, secondo gli indici ISTAT.

Tali requisiti eccetto il punto b) devono essere posseduti anche dal coniuge convivente e non separato legalmente, purché la stabile convivenza con l'acquirente

o l'assegnatario duri da almeno un anno prima della data di presentazione della domanda e sia dimostrata nelle forme di legge, o dal convivente, secondo quanto stabilito dall'art. 2 del Regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1, e successive modificazioni.

Nel caso in cui gli acquirenti o gli assegnatari siano nubendi o futuri conviventi, i requisiti soggettivi previsti nel presente articolo alle lettere a),c),d) ed e) devono essere posseduti e dichiarati da entrambi, mentre il requisito di cui alla lettera b) è sufficiente che sussista per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

Nell'ipotesi che uno dei richiedenti non abbia reddito proprio viene attribuito allo stesso il reddito medio familiare di provenienza.

L'Operatore si impegna a fornire al Comune di Triuggio, comunque avanti la prima assegnazione o la consegna degli alloggi stessi, i documenti comprovanti che gli assegnatari hanno i requisiti sopra elencati (e le eventuali idonee integrazioni richieste dal Comune) sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli.

2) Determinazione del prezzo di vendita dell'unità immobiliare.

Il prezzo di vendita è determinato in €/mq. 1.550,00 di superficie complessiva. Tale valore potrà variare nei modi seguenti:

- Incremento fino al 10% per particolare morfologia dell'area, caratterizzata da soluzioni tecniche tecnologiche onerose sotto il profilo esecutivo.
- incremento fino al 5% nel caso di dimostrata e documentata applicazione di tecniche di bio-edilizia e di bio-architettura, relative all'impiego di materiali naturali e tecniche costruttive particolari;
- incremento fino al 5% nel caso di installazione di impianti di recupero dell'energia solare per i consumi domestici e di impianti di cogenerazione. Tale incremento è applicabile quando viene offerto un miglioramento prestazionale pari o superiore al 10% di quanto richiesto dalla normativa in vigore. Tale incremento dovrà essere certificato nei modi previsti dalle disposizioni di legge in vigore. La mancata certificazione comporta la decadenza dell'incremento energetico, fatta salva ed impregiudicata ogni azione civile da parte dell'assegnatario degli alloggi.

I predetti incrementi sono cumulabili fra loro.

La superficie complessiva è composta, secondo le norme vigenti, da:

- superficie utile (S.U.) non superiore a 95 mq. per alloggio;
- superficie non residenziale (S.N.R.) contenuta entro il 45% della S.U. complessiva dell'organismo abitativo;
- superficie a parcheggio (Sp) contenuta entro il 45% della S.U. complessiva dell'organismo abitativo e comunque non inferiore a quanto stabilito ai sensi della legge 122/1989 (1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione).

La superficie complessiva è così calcolata:

$$Sc = SU + 60\% (Snr + Sp)$$

Il prezzo di vendita dell'unità immobiliare come sopra determinato è aggiornato con cadenza non inferiore al biennio e sarà calcolato applicando a tale prezzo la variazione degli indici Istat dei costi di costruzione.

3) Modalità di calcolo della revisione prezzi.

Può essere sottoposta a revisione dei prezzi la sola quota del costo di costruzione con le seguenti modalità:

la quota revisionale del prezzo di vendita può essere aggiornata per il periodo che va dal mese di inizio lavori a quello di ultimazione dei lavori, applicando la seguente formula:

$$Q_f = Q_i (1 + 0,50 \times \frac{Q_f - I_i}{I_f})$$

dove:

I_f = Indice ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

I_i = lo stesso indice alla data di inizio lavori;

Q_f = valore finale della quota revisionale;

Q_i = valore iniziale della quota revisionale alla data di inizio lavori.

Trasferimenti successivi.

Il prezzo di prima cessione può essere rivalutato per il tempo che intercorre dalla prima compravendita (oppure dalla prima assegnazione) degli alloggi per tutta la durata della convenzione;

La revisione del prezzo massimo di cessione per i trasferimenti successivi della proprietà è da effettuarsi tenendo conto di:

a) incrementi dei costi di costruzione: le rivalutazioni dei prezzi di prima cessione per i successivi passaggi di proprietà saranno calcolate applicando a tali prezzi la variazione degli indici Istat dei costi di costruzione.

b) vetustà degli alloggi: si applica un coefficiente di degrado per ogni anno intercorrente dal 6° anno successivo a quello di ultimazione dei lavori pari all'1% (uno per cento) per ogni anno. In caso di esecuzione dei lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'alloggio si assume come anno di costruzione l'anno di ultimazione dei suddetti lavori.

Copia dei singoli atti di trascrizione delle compravendite effettuate dovranno essere trasmessi, entro sei mesi dal trasferimento, al Comune.

Determinazione del Canone di Locazione e relativa revisione

Il canone iniziale di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,6% (trevirgolasei per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio come determinato dalla presente convenzione.

Il canone di locazione, che potrà essere revisionato secondo scadenze biennali, si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$C_r = C_1 \times I_2 / I_1$$

dove

C_r = canone revisionato;

C_1 = canone iniziale di cui al primo comma;

I_1 = indice Istat del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione;

I_2 = indice Istat del costo di costruzione noto alla data della revisione.

4) L'individuazione delle aree da cedere per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

5) Le opere eventualmente a carico del soggetto attuatore, anche a scomputo degli oneri dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria, che concorreranno alla formulazione del piano finanziario.

- 6) La determinazione degli oneri di urbanizzazione da versare all'Amministrazione Comunale.
- 7) L'individuazione attraverso descrizione dei lavori delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici che dovranno essere conformi a quanto previsto dalle norme vigenti per l'accesso all'edilizia convenzionata e/o agevolata.

8) durata ed effetti del regime convenzionale:

La convenzione ha la durata massima di venti anni, decorrenti dalla data della sua stipula; E' previsto l'obbligo ad inserire nell'atto di compravendita (o assegnazione) e nei successivi atti di trasferimento la dichiarazione degli acquirenti del possesso dei requisiti soggettivi previsti dal Regolamento, nonché le seguenti clausole:

a) l'alloggio e i suoi accessori oggetto della compravendita (o assegnazione) non potranno essere ceduti, ad alcun titolo, per un periodo di tempo di cinque anni dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita (o assegnazione), salvo casi di documentata e comprovata necessità accertati dalla Giunta Comunale; in questi casi potranno essere ceduti ai soggetti in possesso dei requisiti di cui

all'articolo;

b) dopo il suddetto periodo di cinque anni, e per un periodo di ulteriori quindici anni, l'alloggio, e i suoi accessori, potranno essere ceduti, solo ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo

c) trascorso il suddetto limite di venti anni il concessionario o chi ne avrà titolo sarà sollevato dagli obblighi qui convenuti e potrà cedere gli alloggi a libero mercato;

d) l'alloggio e i suoi accessori potranno essere dati in locazione per un periodo di venti anni solo ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art.;

Negli atti di cessione degli immobili debbono essere inserite apposite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nella quale l'acquirente (o assegnatario) - per sé ed aventi causa - dichiara di conoscere ed accettare gli obblighi ed i requisiti definiti dalla convenzione di cui all'art. 6 del presente Regolamento.

9) Inizio e ultimazione dei lavori sia per gli edifici che per le opere di urbanizzazione e/o sistemazioni esterne di pertinenza dell'edificio e del comparto.

10) Garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la convenzione.

11) Modalità di controllo da parte dell'Amministrazione Comunale durante il corso dei lavori.

12) Determinazione delle sanzioni per inosservanza dei contenuti della convenzione stipulata come di seguito indicate:

Fatte salve le sanzioni di origine amministrativa e penale in materia edilizia, sono determinate le seguenti sanzioni in caso di inosservanza dei termini e delle disposizioni previste dalla presente convenzione:

- patti locativi in deroga. Si applica l'adeguamento dei canoni, con effetto retroattivo e la restituzione agli aventi diritto delle somme riscosse in più, nonché una sanzione, a carico del locatore, pari al valore del canone di un anno;
- mancato rispetto dei requisiti degli assegnatari. E' prevista una sanzione pari al 20% del prezzo di cessione dell'unità assegnata, da applicarsi nell'identica misura sia al concessionario sia all'assegnatario, nonché il versamento, a carico del concessionario della quota del contributo del costo di costruzione aumentata del 100%.
- mancata certificazione di cui al punto n. 2)

Ogni situazione sanzionatoria sarà applicata entro 60 giorni dopo la messa in mora con lettera raccomandata da parte del Comune al concessionario e senza opposizione di quest'ultimo.

Comunque la convenzione dovrà contenere quanto previsto dalla normativa vigente.

DEFINIZIONI

Superficie utile abitabile (Su)

Si intende la superficie utile del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Superficie netta non residenziale (Snr)

Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantinole o soffitte e di quello di pertinenza dell'organismo abitativo quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Tale superficie non residenziale (Snr) dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo. Alla suddetta percentuale si potrà derogare in presenza di organismi abitativi con numero di alloggi, di superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq, pari o superiore al 50% degli alloggi considerati, comunque la Snr non potrà superare l'entità della S.U. di ogni unità abitativa.

Superficie parcheggi (Sp)

Si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti auto coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti; si intendono quindi esclusi dal computo della Sp le aree coperte o scoperte destinate alla viabilità di disimpegno delle diverse unità immobiliari, fra cui la rampa di accesso.

Tale superficie dovrà essere contenuta nel limite del 45% dell'intera superficie Su dell'organismo abitativo e comunque non inferiore a quanto stabilito dalla legge 122/1989.

Superficie complessiva (Sc)

Si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie netta non residenziale e della superficie a parcheggi:

$$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$$

Il testo coordinato del presente Regolamento è stato allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 26.06.2008 dichiarata immediatamente eseguibile, a seguito delle modifiche ed integrazioni operate con la suddetta deliberazione.

L'avviso di deposito delle modifiche ed integrazioni al Regolamento P.A. – E.P. è stato pubblicato all'albo pretorio dal 26.09.08 al 11.10.08.

Il Regolamento è entrato in vigore il 1° novembre 2008, ai sensi dell'art. 8 – comma 8 – del vigente Statuto Comunale.

Triuggio, 18 novembre 2008

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Vincenzo Marchianò

