



Comune di Valenza

REGOLAMENTO

RELATIVO AI CRITERI GENERALI E SANZIONI
DI CUI ALL'ART. 35 (14[^] COMMA) DELLA
Legge 22/10/1971 N. 865 PER LA CESSIONE IN
DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA VENDITA
DELLA AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA
DI CUI ALLA LEGGE 18/4/1962 N. 167

Deliberazione di approvazione di Giunta Municipale n. 330 del 26 aprile 1974, pubblicata all'Albo Pretorio dal giorno 01.05.1974 al giorno 15.05.1974, divenuta esecutiva il giorno 22.05.1974

FINESSA

- L'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, N. 865 stabilisce che la concessione del diritto di superficie o la cessione, nella percentuale consentita, del diritto di proprietà, debba essere accompagnata da convenzione tra il Comune e l'Ente o privato concessionario ed il soggetto concessionario.
- Tale convenzione deve obbligatoriamente contenere gli elementi stabiliti dal comma 8°) nel caso di concessione del diritto di superficie e del comma 13°) nel caso di concessione in proprietà.
- Il 14° comma dell'Art. 35. prevede che alcuni degli elementi da inserire nelle convenzioni debbano, in via preventiva e generale, essere deliberati dal Consiglio Comunale.
- Oggetto del presente regolamento è quindi la determinazione dei criteri che debbano per legge essere assunti dal Comune in via obbligatoria.
- Inoltre per meglio garantire l'osservanza dei criteri stabiliti in via preventiva secondo le lettere c), d), f) e g) dell'Art. 35 della legge 22.10.1971 N. 865 e delle altre norme della medesima legge, si conviene anche di costituire apposita Commissione Consigliare e di prefigurare i compiti della Commissione stessa".
- Ciò premesso, si individua l'articolazione del presente regolamento nei seguenti capi:
- 1) - Elementi da deliberare preventivamente in relazione alle convenzioni da stipulare con soggetti concessionari del diritto di superficie;
 - 2) - Elementi da deliberare preventivamente in relazione alle convenzioni da stipulare con soggetti concessionari del diritto di proprietà;
 - 3) - Istituzione di una Commissione Consigliare per l'osservanza delle norme che regolano le convenzioni previste dalla legge 22 ottobre 1971 N. 865.

CAPO I°

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- Ai sensi del 14° comma dell'Art. 35 della legge N. 865 del 22 ottobre 1971 devono essere deliberati in via preventiva dal Consiglio Comunale i seguenti elementi:
- 1) - Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
 - 3) - Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario;
 - 4) - Sanzione a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie.

- CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE E PER LA LORO REVISIONE PERIODICA

- I soggetti che possono intervenire sulle aree comprese nei piani di zona e il loro intervento presentano, anche se unificati nella identica finalità di costruire case economiche e popolari, caratteristiche diversificate.

- I criteri per la determinazione e revisione dei canoni devono dunque riferirsi alle caratteristiche differenziate dei diversi soggetti che intervengono alla realizzazione dei piani di zona, e, fissati in via preventiva, dovranno essere gli stessi ai sensi di legge, in tutte le convenzioni da stipulare con Enti o privati che abbiano le medesime caratteristiche.

- I soggetti che possono intervenire sulle aree della 167 per la costruzione di alloggi da dare in locazione sono così individuati:

A) - Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare ;

B) - Società Cooperative a proprietà indivisa ;

C) - Enti pubblici non istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia Economica e Popolare e Enti privati, privati associati o singoli, Cooperative a proprietà divisa.

- I criteri sono determinati come segue:

A) - PER GLI ENTI PUBBLICI ISTITUZIONALMENTE OPERANTI NEL SETTORE DELL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

- L'art. 8, 1° comma, lettera b) della Legge 865/71 al Decreto Legislativo da emanarsi dal Governo entro il 31-12-1972 il compito di "riordinare e unificare i criteri per la determinazione dei canoni di locazione e delle quote di riscatto degli alloggi di edilizia sovvenzionata anche con riferimento alle situazioni territoriali, alla capacità economica media e alle condizioni abitative degli assegnatari...".

- I criteri per la determinazione dei canoni di locazione e per la loro revisione periodica non possono quindi che far riferimento a quanto stabilito dal D.P.R. 30-12-1972, N. 1035, agli artt. 19, 20, 22 e 23.

B) - PER LE SOCIETA' COOPERATIVE A PROPRIETA' INDIVISA

- Le società cooperative a proprietà indivisa perseguono lo scopo sociale della costruzione di case da dare in locazione.

- Per il perseguimento di questo scopo sociale si ritiene che i criteri di determinazione dei canoni e per la loro revisione debbano contemperare due esigenze: la prima consiste nel concedere ai propri soci alloggi in locazione ad un canone non di mercato, quindi senza intendimento di lucro; la seconda esigenza consiste nel trarre dagli alloggi locati, oltre che il reddito necessario per l'ammortamento del capitale, anche una

fonte di autofinanziamento da reinvestire in altre costruzioni da concedere in locazione ai propri soci.

- Tenendo conto di tali esigenze i criteri per la determinazione e revisione del canone sono stabiliti come segue:

- a) - il canone di locazione deve essere determinato in misura eguale al concervo delle seguenti voci:
- 1°- Ammortamento di eventuali mutui contratti dalla Cooperativa per la costruzione dell'edificio;
 - 2°- Ammortamento del capitale differenziale rispetto a quello mutuo; l'ammortamento di questa parte del capitale dovrà essere effettuato entro la metà del periodo di tempo di concessione del diritto di superficie da parte del Comune;
 - 3°- Quota annuale corrispettivo della concessione nella misura stabilita ai sensi dei punti a) e b) dell'art.35 della legge N. 865/71;
 - 4°- Quota corrispondente agli oneri per manutenzione, spese generali, ivi comprese quelle di straordinaria manutenzione, come sarà determinata dall'assemblea dei soci della cooperativa.
- b) - La revisione del canone, da effettuarsi di triennio in triennio, dovrà seguire i seguenti criteri:
- 1°- Il canone verrà rivalutato assumendo come parametro di adeguamento, in più o in meno, il costo delle locazioni che, applicando i criteri stabiliti per la prima determinazione dei canoni, si avrebbe per alloggio dello stesso tipo e qualità, ove fosse costruito nell'anno in cui si verifica la condizione di revisione e che usufruisce delle medesime ed analoghe agevolazioni;
 - 2°- Il canone determinato in applicazione dei criteri di cui al punto precedente, potrà sopportare congrua riduzione nella misura massima dell'1% per ogni anno di costruzione dell'edificio soggetto a revisione, in considerazione dello stato di usura dell'edificio;
 - 3°- Per il periodo di tempo necessario all'ammortamento di eventuali mutui contratti e per l'ammortamento del capitale della costruzione, la misura del canone potrà essere revisionata solo in aumento; successivamente il canone potrà essere revisionato anche in diminuzione;
 - 4°- Per la concreta revisione dei canoni dovrà essere costituita una Commissione presieduta dal Sindaco o suo delegato, che la presiede, da un componente nominato dal Consiglio Comunale in rappresentanza della minoranza, da un rappresentante del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa e da un componente eletto dall'Assemblea dei conduttori dello stabile, i cui alloggi sono soggetti a revisione del canone.

C) - PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI RELATIVAMENTE AD INTERVENI DI ENTI NON ISTITUZIONALMENTE OPERANTI NEL SETTORE DELL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, PRIVATI E SINGOLI ASSOCIATI, COOPERATIVE A PROPRIETA' DIVISA.

- L'Amministrazione intende favorire l'intervento di privati.

nelle aree del piano di zona. E' necessario tuttavia che tali interventi non si risolvano con effetti contrastanti la politica di equo canone.

- Da questa duplice esigenza derivano i criteri per la determinazione dei canoni il cui ammontare deve allo stesso tempo comportare giusta remunerazione del capitale investito, senza però assumere valori speculativi.

- I criteri, pertanto, sono fissati come segue:

- 1°- Gli alloggi potranno essere dati in locazione esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.
Dovrà essere preventivamente richiesto il benestare del Comune che lo concederà in caso di collocamento a riposo, di trasferimento di residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi sulla base di quanto previsto dal penultimo comma dell'art. 23 del D.P.R. 30-12-1972, N. 1035.
Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile così come determinato ai fini della cessione.
- 2°- Il canone sarà soggetto a revisione triennale solo in relazione alla svalutazione monetaria determinata sulla base dell'indice ISTAT sui prezzi all'ingrosso.
- 3°- I contratti di locazione dovranno essere trasmessi in copia al Comune.

=====

2)- CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI COSTRUITI SU AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

- La cessione degli alloggi compresi in costruzioni di cui in epigrafe é consentita esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari;
- La cessione degli alloggi sarà consentita dopo 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità; tale limite di tempo non si applica ai privati costruttori che intendano costruire alloggi da cedere in proprietà o agli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare che intendano avvalersi delle facoltà previste dall'art. 61 della legge N. 865/71.
- Il prezzo dell'alloggio dovrà essere determinato fra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica relativi all'anno precedente a quello della concessione stessa e desumibile dai numeri indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale rivalutata mensilmente dall'ISTAT per la Provincia di Alessandria, diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinata in base all'età dell'edificio:

da 0 a 10 anni	=	0%
da 10 a 20 anni	=	10%
da 20 a 30 anni	=	20%
da 30 a 50 anni	=	30%

- Nell'ambito dei suddetti intervalli, tali percentuali di deprezzamento subiranno una congrua maggiorazione quando lo stato di conservazione dell'edificio non sarà del tutto soddisfacente. Si terrà conto di eventuali migliorie apportate dal proprietario.
- Nel caso che per qualsiasi motivo all'atto della cessione non si rendesse possibile la determinazione del prezzo medio degli appalti sulla base dell'indice ISTAT citato, il prezzo dell'alloggio sarà determinato sulla base del costo convenzionale a vano, stabilito ogni triennio dal Ministero dei LL.PP., ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 30-12-1972, N. 1035, rivalutato nell'ambito di detti intervalli in base all'elenco dei prezzi unitari dei materiali e dei noli per la Provincia di Alessandria della Commissione Provinciale prezzi costituita presso il Genio Civile.
- Il prezzo così determinato sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del concessionario medesimo, maggiorato di una aliquota del 5% annuo a remunerazione dell'immobilizzo di detto capitale per il periodo intercorrente fra il versamento al Comune ed il rilascio della licenza di abitabilità.
- I singoli contratti di compravendita dovranno essere inviati in copia al Comune.

3) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE

- In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo sarà determinato sulla base dei seguenti criteri:
 - 1°- Il valore reale dell'area al momento del rinnovo della concessione ed il valore della costruzione;
 - 2°- Il costo a carico del Comune per le opere di ricostruzione e consolidamento delle opere di urbanizzazione esistenti, nonché di adeguamento in relazione agli standards ritenuti necessari all'epoca del rinnovo della concessione.

4) - SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER LA INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA' IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTI LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE E LA CONSEGUENTE ESTINZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE.

- Le sanzioni che debbono essere previste non possono essere che quelle poste a tutela delle obbligazioni tipiche delle convenzioni, cioè quelle volute dal comma 3° e 13° dell'art. 35 della legge N. 865/71, mentre le sanzioni per l'eventuale violazione di obblighi specifici potranno e dovranno essere stabilite nelle specifiche convenzioni.
- Le violazioni che si possono prevedere in relazione alle ob-

bligazioni di legge sono:

- 1°- Mancata corresponsione del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie (art. 35 comma 8° punto a)-)
Nel caso di versamento del corrispettivo in unica soluzione, la sanzione per l'inadempimento entro il termine convenuto non può che comportare la decadenza della concessione e l'estinzione del diritto di superficie.
Nel caso in cui il versamento del corrispettivo venga pagato in forma rateale, trattandosi di rapporto sinallagmatico, si richiama espressamente i principi stabiliti dal Codice Civile in materia di risoluzione di contratti, segnatamente gli artt. 1453 e seguenti C.C.
Si stabilisce parimenti che il mancato versamento al Comune di numero tre rate annuali costituisce clausola risolutiva espressa secondo i criteri sanciti dall'art. 1456 del Codice Civile.
- 2°- Nel caso in cui la convenzione preveda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a cura e spese del concessionario (art. 35, comma 8°, lettera b) seconda parte), le parti dovranno allegare alla convenzione, come documentazione integrante della stessa, un piano di avanzamento della costruzione delle opere di urbanizzazione collegato al piano di avanzamento della costruzione degli edifici.
Il Comune dovrà essere autorizzato ad effettuare tutti i controlli per la valutazione degli stati di avanzamento. Con ordinanza sindacale potranno essere sospesi i lavori degli edifici fino a quando i lavori per le opere di urbanizzazione non siano stati adeguati al previsto piano di avanzamento.
La sospensione dei lavori a seguito dell'ordinanza sindacale non determina la sospensione dei termini stabiliti per la ultimazione dei lavori.
- 3°- Nel caso di violazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare (art. 35, comma 8°, lettera c)-), il Sindaco può ordinare l'immediata sospensione dei lavori con le conseguenze di legge.
L'ordinanza di sospensione non interrompe i termini di decadenza previsti per la ultimazione dei lavori.
- 4°- Nel caso di violazione dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori (art. 35, comma 8°, lettera C) -), qualora il concessionario non dia inizio ai lavori nel termine stabilita in convenzione, sarà soggetto ad una penale nei confronti del Comune pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione preventivamente determinato, ed automaticamente, la concessione si intenderà decaduta.
Nel caso in cui la costruzione non fosse stata ultimata entro i termini stabiliti nella convenzione, questa si intenderà automaticamente decaduta.
La violazione dei termini iniziali e finali non comporterà la decadenza della convenzione nei casi di forza maggiore obiettivamente ed incontrovertibilmente dimostrati.
Nella ipotesi di mancata ultimazione della costruzione nei termini stabiliti, la parte di costruzione già eseguita, ferme le conseguenze di legge previste dal 2° comma del=

L'art. 37 della legge N. 865/71, potrà essere acquistata dal Comune per la minor somma tra lo speso e il rigliorato.

Il valore come sopra determinato verrà corrisposto al concessionario decaduto dal diritto solo per la parte eventualmente eccedente il valore delle obbligazioni passive cui l'ente concedente è obbligatoriamente tenuto ai sensi dei commi 2° e 3° dell'art. 37 della citata legge N. 865.

- 5) - Sanzioni per il mancato rispetto dei criteri di determinazione e revisione dei canoni di locazione e del prezzo di cessione dell'alloggio.

In caso di mancata applicazione dei criteri di determinazione e revisione dei canoni, l'ente concessionario sarà tenuto a versare al Comune l'importo corrispondente alle indebite maggiorazioni e ad adeguare il canone entro il limite consentito. La reiterata violazione delle norme relative alla determinazione e revisione dei canoni costituisce causa di impedimento al rinnovo della concessione.

I contratti di locazione devono essere trasmessi in copia al Comune.

Il mancato rispetto del prezzo di cessione degli alloggi comporta l'obbligo per il concessionario di versare al Comune la somma indebitamente percepita.

La reiterata violazione dell'obbligo di vendere gli alloggi al prezzo convenuto comporta la decadenza della concessione. L'ente concedente dovrà, in questa ultima ipotesi, rispettare il diritto di proprietà degli acquirenti fino alla naturale scadenza della concessione; gli alloggi non ancora venduti, ed acquistati dal Comune, saranno ceduti in locazione con il canone determinato in applicazione dei criteri stabiliti per gli enti istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare.

- 6) - Sono cause ostative al rinnovo della concessione:
- a) l'inadempienza, anche non altrimenti sanzionata, alle obbligazioni assunte nelle convenzioni;
 - b) la mancata presentazione, entro un anno dalla scadenza della convenzione, della istanza di rinnovo.
- 7) - Le sanzioni sopra indicate non escludono quelle previste da leggi o regolamenti comunali.

CAPO II°

PER QUANTO ATTIENE ALLE CONVENZIONI DA STIPULARE AI SENSI DEL 13° COMMA ART. 35 LEGGE N. 865/71 PER LE AREE DA CEDERE IN PROPRIETÀ.

- Ai sensi del 14° comma dell'art. 35 devono essere preventivamente deliberati solo i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti nella convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

- Sanzioni per eventuali altri obblighi previsti saranno inserite nelle convenzioni specifiche.

- Anche per le convenzioni relative ad aree cedute in proprietà saranno quindi preventivate solo quelle sanzioni poste a

tutela degli obblighi di legge e costituenti gli elementi fissi della convenzione (lettere a) - b) - c) comma 13° Art. 35).

- I principi sono quindi i seguenti:

L'Ente concessionario deve consentire al Comune ogni facoltà di controllo, con accesso ai cantieri di lavoro.

Nel caso in cui venga constatata difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.

La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

La mancata ultimazione dei lavori entro il termine stabilito in convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

In queste ipotesi il concessionario nulla potrà ripetere di quanto versato al Comune a titolo di costo delle opere di urbanizzazione primaria.

A seguito della risoluzione dell'atto di cessione l'Ente che ha concesso la proprietà acquisterà la parte di immobile costruita per la minor somma tra loro speso ed il migliorato.

La somma come sopra determinata verrà corrisposta all'altra parte solo per quella quota eventualmente eccedente il valore delle obbligazioni passive cui l'Ente cedente è tenuto ai sensi dei commi 2° e 3° dell'Art. 37 della Legge N. 865/71.

CAPO III°

COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE CONSIGLIARE E RELATIVI COMPITI.

Allo scopo di meglio garantire l'osservanza dei criteri orientativi previsti dai due capi precedenti e dalle altre norme contenute nella legge 22.10.1971 N. 865, sarà costituita apposita commissione consigliere formata dal Sindaco o da un suo delegato, da due membri della maggioranza e da due membri della minoranza.

COMPITI DELLA COMMISSIONE

- a) La Commissione dovrà pronunciarsi sulla rispondenza ai criteri previsti dai capi I° e II° del presente regolamento ed a tutte le norme della legge N. 865, degli elementi che saranno di volta inseriti nelle singole convenzioni, sull'osservanza degli elementi medesimi lungo tutta la durata delle convenzioni e sulle sanzioni per eventuali violazioni.
- b) La commissione dovrà anche esprimere il suo parere nella assegnazione, tanto in locazione che in proprietà, degli alloggi costruiti da Enti non istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia e da privati singoli od associati sia nel caso di concessione di aree con diritto di superficie, sia nel caso di concessione con diritto di proprietà.

L'intervento della Commissione nei casi di cui sopra è previsto tanto per la prima assegnazione, in locazioni o proprietà, di alloggi nuovi, che per assegnazioni di alloggi che si rendessero disponibili in tempi successivi.

Le domande o copie delle domande dei richiedenti gli alloggi dovranno pertanto essere inoltrate all'Amministrazione Comunale

che, sentito il parere della Commissione darà tempestiva comunicazione ai concessionari interessati ed agli aspiranti locatari o proprietari.

c) La Commissione curerà pure che i futuri acquirenti o locatari degli alloggi di cui al punto b) siano preventivamente informati dei termini della convenzione che li riguarda, stipulata fra il Comune ed il concessionario del diritto di superficie o i proprietari.
