

ente	C. LENTATE SUL SEVESO	sigla	G.C.	numero	39	Data	25-03-2013
OGGETTO: Requisiti per l'assegnazione di alloggi in Edilizia Convenzionata di cui agli artt. 43 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale - Ridefinizione e approvazione nuova modulistica.							



COMUNE di LENTATE sul SEVESO

Provincia di Monza e della Brianza

COPIA

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

L'anno Duemilatredici, addì Venticinque del mese di Marzo alle ore 18.30 nella Residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è legalmente riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sottoindicati signori:

Componente	P.	A.G.	A.I.	Componente	P.	A.G.	A.I.
RIVOLTA ROSELLA	X			MOSCATELLI SPINELLI ENRICO	X		
NEGRI IOLANDA	X			CAPPELLETTI MARCO ANTONIO LUIGI	X		
VENTURINI LAURA	X			SALVIONI CARMEN MARIA		X	

P presente A.G. assente giustificato A.I. assente ingiustificato

Assiste il Segretario Comunale dott.ssa Anna Lucia Gaeta.

Il Sindaco dott.ssa Rosella Rivolta assume la presidenza e, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno.

OGGETTO: Requisiti per l'assegnazione di alloggi in Edilizia Convenzionata di cui agli artt. 43 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale – Ridefinizione e approvazione nuova modulistica

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta dell'Assessore all'Urbanistica, in base alla quale viene adottato il presente provvedimento;

Viste le deliberazioni della Giunta Comunale:

- n. 4 in data 12/1/2004, con la quale sono state individuate le modalità di accesso all'edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 43 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
- n. 8 in data 17/1/2011, con la quale sono state approvate alcune modifiche e puntualizzazioni di dette modalità, con contestuale approvazione della nuova modulistica e della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

Considerato che:

- fermo il principio alla base della norma, teso a creare una situazione agevolata di acquisto dell'abitazione da parte di particolari categorie di cittadini che, seppur fuori dai meccanismi di accesso all'edilizia residenziale pubblica, non hanno adeguata capacità economica per trovare nelle proposte del mercato immobiliare soddisfazione al fabbisogno abitativo, anche a causa della grave e persistente crisi del settore creditizio, che ha determinato pesanti riflessi nella compravendita immobiliare, andando ad aumentare il numero di unità immobiliari invendute;
- l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di potenziare lo sviluppo del cosiddetto "housing sociale" nelle sue articolazioni, spingendo verso una più ampia offerta di alloggi di qualità a prezzo convenzionato; ciò nel tentativo di costruire una risposta articolata, che vede l'affermazione del concetto di casa intesa come "servizio";

Ritenuto pertanto di ridefinire, nella loro complessità e nel seguente modo, i requisiti che dovranno possedere i soggetti che beneficeranno della cessione in acquisto o locazione degli alloggi in argomento, permettendo così di ricomprendere in un unico disposto deliberativo la totalità dei riferimenti e delle disposizioni che normano l'assegnazione di detti alloggi secondo la seguente articolazione:

1. Prezzo di cessione:

Il prezzo di cessione, articolato in base alla classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di edificazione, al fine di incentivare la realizzazione di edifici ecosostenibili rivolti all'utilizzo delle nuove tecnologie e con limitati costi di gestione, verrà annualmente determinato con deliberazione della Giunta Comunale che terrà conto sia dell'adeguamento dei costi vigenti nell'annualità

precedente rispetto agli incrementi individuati dagli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a livello nazionale, sia della necessità di mantenere invariata la proporzione tra i prezzi di libero mercato e quelli praticati per l'acquisto delle unità immobiliari oggetto della presente deliberazione.

Il costo unitario deve essere applicato a ogni mq. di superficie complessiva dell'alloggio, calcolata secondo i criteri di assegnazione dell'edilizia residenziale pubblica.

Per le vendite da effettuarsi nell'anno 2013, i prezzi sono quelli stabiliti dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 177 del 27/12/2012.

2. Caratteristiche costruttive:

Ogni unità immobiliare ricompresa all'interno dell'immobile oggetto di edificazione, deve avere caratteristiche costruttive, prestazionali ed impiantistiche non inferiori a quelle medie delle altre unità immobiliari a parte dell'intervento.

Detta prescrizione deve essere rispettata anche nel caso in cui, per dimensioni generali del complessivo intervento edilizio, le unità immobiliari in discorso trovassero collocazione in un immobile autonomo, che dovrà altresì armonizzarsi tipo logicamente e compositivamente con l'intero compendio immobiliare.

3. Modalità di assegnazione:

Al fine di addivenire all'assegnazione degli alloggi gli operatori sono obbligati a comunicare, non appena formata e comunque annualmente a far data dall'inizio dei lavori, una graduatoria dei soggetti assegnatari da inoltrarsi all'Amministrazione Comunale per il rilascio dell'attestazione di possesso dei requisiti soggettivi di cui in seguito, propedeutica alla sottoscrizione dell'atto pubblico di vendita.

Nella formazione della graduatoria devono essere ricompresi tutti i nominativi segnalati dall'Amministrazione Comunale, fatta salva la documentata rinuncia all'alloggio proponibile da parte del richiedente.

La selezione è a carico dell'operatore e verrà resa pubblica nelle forme da questo ritenuta più opportune e dall'Amministrazione Comunale nella sezione del sito web comunale appositamente dedicato.

4. Requisiti per l'assegnazione:

I soggetti richiedenti l'assegnazione di una unità immobiliare di cui alla presente deliberazione devono possedere, al momento dell'assegnazione stessa:

- I. Reddito relativo al nucleo familiare, per l'anno di imposta precedentemente concluso, non superiore a quello stabilito dalla Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. 28/6/1999 n. 6/43922 e successivi aggiornamenti annuali per l'accesso all'edilizia agevolata, maggiorato del 20% sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.

Inoltre,

II. Per i primi due anni dalla data di inizio dei lavori di costruzione dell'immobile devono:

IIa) avere la residenza nel Comune di Lentate sul Seveso da almeno 2 anni dalla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'immobile oggetto della richiesta di assegnazione;

o/e

IIb) avere attività lavorativa a Lentate sul Seveso da almeno 2 anni dalla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'immobile oggetto della richiesta di assegnazione ;

o/e

IIc) aver avuto in passato la residenza a Lentate sul Seveso per almeno 5 anni continuativi;

Indi, dichiarare

IIId) per i nuovi nuclei familiari dei quali almeno uno dei nubendi dovrà possedere le caratteristiche di cui al precedente punto II ed essere intestatario o cointestatario della relativa assegnazione, di essere intenzionato a costituire un proprio nucleo familiare e di impegnarsi a prendere possesso e ad abitare effettivamente l'alloggio stesso entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori, nonché di non essere proprietari, né il richiedente, né nessun altro componente del nucleo familiare, di un alloggio idoneo nel Comune di Lentate sul Seveso, oltre a quelli destinati a residenza dei nuclei familiari di appartenenza, evidenziandosi che si ha idoneità in presenza di un numero di vani abitabili pari al numero dei componenti il nucleo familiare;

IIe) per i nuclei familiari già costituiti di non essere proprietari, né il richiedente, né nessun altro componente del nucleo familiare, di un alloggio idoneo nel Comune di Lentate sul Seveso, evidenziandosi che si ha idoneità in presenza di un numero di vani abitabili pari al numero dei componenti il nucleo familiare.

III. A partire dal terzo anno e sino al quinto anno dalla data di inizio dei lavori, ferma la priorità, nella formazione della graduatoria di eventuali richieste di assegnazione inoltrate da soggetti possessori dei requisiti di cui al punto I) e II);

i soggetti richiedenti l'assegnazione dell'unità immobiliare devono possedere:

IIIa) Reddito relativo al nucleo familiare, per l'anno di imposta precedentemente concluso, non superiore a quello stabilito dalla Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. 28/6/1999 n. 6/43922 e successivi aggiornamenti annuali per l'accesso all'edilizia agevolata, maggiorato del 20% sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.

Indi, dichiarare

- IIIb) per i nuovi nuclei familiari, di essere intenzionato a costituire un proprio nucleo familiare e di impegnarsi a prendere possesso e ad abitare effettivamente l'alloggio stesso entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori, nonché di non essere proprietari, né il richiedente, né nessun altro componente del nucleo familiare, di un alloggio idoneo nel Comune di Lentate sul Seveso, oltre a quelli destinati a residenza dei nuclei familiari di appartenenza, evidenziandosi che si ha idoneità in presenza di un numero di vani abitabili pari al numero dei componenti il nucleo familiare;
- IIIc) per i nuclei familiari già costituiti di non essere proprietari, né il richiedente, né nessun altro componente del nucleo familiare, di un alloggio idoneo nel Comune di Lentate sul Seveso, evidenziandosi che si ha idoneità in presenza di un numero di vani abitabili pari al numero dei componenti il nucleo familiare.

Qualora, decorso il termine di cinque anni dalla data di inizio dei lavori, le domande presentate per la formazione della graduatoria, non fossero sufficienti a soddisfare il numero complessivo degli alloggi in cessione, gli alloggi stessi ritornano nella piena disponibilità dell'operatore.

Ritenuto infine necessario normare anche le situazioni di eventuale vendita dell'unità immobiliare da parte dell'originario acquirente o di locazione dello stesso disponendo che:

- Relativamente alle successive vendite a far data dal 5° anno dall'assegnazione ed entro dieci anni dall'acquisto dell'unità immobiliare la vendita potrà essere effettuata unicamente a soggetti aventi le caratteristiche di cui al punto IIIa), IIIb) e IIIc) del precedente punto, permanendo la necessità di acquisire l'attestazione di possesso dei requisiti soggettivi da parte dell'Amministrazione Comunale, propedeutica alla sottoscrizione dell'atto pubblico di vendita, nel quale ne deve essere esplicitamente dichiarata la sussistenza.

La determinazione del costo di vendita dovrà essere riferito al costo di prima assegnazione, al quale aggiungere l'incremento degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a livello nazionale, a far data dall'atto di acquisto e dal quale dedurre il seguente deprezzamento determinato dall'età dell'edificio e con riferimento alla data di ultimazione dei lavori:

da 5 a 10 anni: 5%

La vendita anticipata rispetto al termine minimo di anni cinque per l'alienazione può essere consentita, su esplicita espressione dell'Amministrazione Comunale, unicamente sulla base di impreviste e comprovate situazioni sopravvenute.

Decorso il termine di anni 10 dalla data di acquisto dell'unità immobiliare, questa ritorna nella piena disponibilità dell'acquirente.

➤ **Relativamente alla locazione:**

A far data dal 5° anno dall'assegnazione ed entro dieci anni dall'acquisto dell'unità immobiliare questa potrà essere locata unicamente a soggetti aventi le caratteristiche di cui ai punti IIIa), IIIb) e IIIc), permanendo la necessità di acquisire l'attestazione di possesso dei requisiti soggettivi da parte dell'Amministrazione Comunale, propedeutica alla sottoscrizione e registrazione del contratto di locazione, nel quale ne deve essere esplicitamente dichiarata la sussistenza.

La locazione anticipata rispetto al termine minimo di anni cinque per l'alienazione può essere consentita, su esplicita espressione dell'Amministrazione Comunale, unicamente sulla base di impreviste e comprovate situazioni sopravvenute.

Considerato pertanto necessario, sulla base della descritta ridefinizione dei requisiti, approvare la nuova e coerenzata modulistica di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, così come di seguito specificata:

modello 1 (assegnazione alloggio entro i primi due anni)

modello 2 (assegnazione alloggio dal 3° al 5° anno)

modello 3 (vendita anticipata tra il 5° e il 10° anno)

modello 4 (locazione anticipata tra il 5° e il 10° anno)

Rimarcato che i contenuti di cui alla presente deliberazione sostituiscono in toto i disposti delle previgenti deliberazioni della Giunta Comunale n. 4 del 12/1/2004 e n. 8 del 17/1/2011.

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lvo. n. 267/2000, come da allegato;

Con voti unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) Di ridefinire nella loro complessità e nel seguente modo i requisiti che dovranno possedere i soggetti che beneficeranno della cessione in acquisto o locazione degli alloggi in edilizia convenzionata che verranno applicati a tutte le situazioni di richiesta di sussistenza dei requisiti, inoltrate a far data dall'esecutività della presente deliberazione, secondo la seguente articolazione:

1. **Prezzo di cessione:**

Il prezzo di cessione, articolato in base alla classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di edificazione, al fine di incentivare la realizzazione di edifici ecosostenibili, rivolti all'utilizzo delle nuove tecnologie e con limitati costi di gestione, verrà annualmente determinato con deliberazione della Giunta Comunale che tenga conto sia dell'adeguamento dei costi vigenti nell'annualità precedente rispetto agli incrementi individuati dagli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a livello nazionale, sia della necessità di mantenere invariata la proporzione tra i prezzi di libero mercato e

quelli praticati per l'acquisto delle unità immobiliari oggetto della presente deliberazione.

Il costo unitario deve essere applicato a ogni mq. di superficie complessiva dell'alloggio, calcolata secondo i criteri di assegnazione dell'edilizia residenziale pubblica.

Per le vendite da effettuarsi nell'anno 2013, i prezzi sono quelli stabiliti dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 177 del 27/12/2012.

2. Caratteristiche costruttive:

Ogni unità immobiliare ricompresa all'interno dell'immobile oggetto di edificazione, deve avere caratteristiche costruttive, prestazionali ed impiantistiche non inferiori a quelle medie delle altre unità immobiliari a parte dell'intervento.

Detta prescrizione deve essere rispettata anche nel caso in cui, per dimensioni generali del complessivo intervento edilizio, le unità immobiliari in discorso trovassero collocazione in un immobile autonomo, che dovrà altresì armonizzarsi tipo logicamente e compositivamente con l'intero compendio immobiliare.

3. Modalità di assegnazione:

Al fine di addivenire all'assegnazione degli alloggi gli operatori sono obbligati a comunicare, non appena formata e comunque annualmente a far data dall'inizio dei lavori, una graduatoria dei soggetti assegnatari da inoltrarsi all'Amministrazione Comunale per il rilascio dell'attestazione di possesso dei requisiti soggettivi di cui in seguito, propedeutica alla sottoscrizione dell'atto pubblico di vendita.

Nella formazione della graduatoria devono essere ricompresi tutti i nominativi segnalati dall'Amministrazione Comunale, fatta salva la documentata rinuncia all'alloggio proponibile da parte del richiedente.

La selezione è a carico dell'operatore e verrà resa pubblica nelle forme da questo ritenuta più opportune e dall'Amministrazione Comunale nella sezione del sito web comunale appositamente dedicato.

4. Requisiti per l'assegnazione:

I soggetti richiedenti l'assegnazione di una unità immobiliare di cui alla presente deliberazione devono possedere, al momento dell'assegnazione stessa:

- I. **Reddito relativo al nucleo familiare**, per l'anno di imposta precedentemente concluso, non superiore a quello stabilito dalla Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. 28/6/1999 n. 6/43922 e successivi aggiornamenti annuali per l'accesso all'edilizia agevolata, maggiorato del 20% sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.

Inoltre,

II. Per i primi due anni dalla data di inizio dei lavori di costruzione dell'immobile devono:

IIa) avere la residenza nel Comune di Lentate sul Seveso da almeno 2 anni dalla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'immobile oggetto della richiesta di assegnazione;

e/o

IIb) avere attività lavorativa a Lentate sul Seveso da almeno 2 anni dalla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'immobile oggetto della richiesta di assegnazione ;

e/o

IIc) aver avuto in passato la residenza a Lentate sul Seveso per almeno 5 anni continuativi;

Indi, dichiarare

II d) per i nuovi nuclei familiari dei quali almeno uno dei nubendi dovrà possedere le caratteristiche di cui al precedente punto II ed essere intestatario o cointestatario della relativa assegnazione, di essere intenzionato a costituire un proprio nucleo familiare e di impegnarsi a prendere possesso e ad abitare effettivamente l'alloggio stesso entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori, nonché di non essere proprietari, né il richiedente, né nessun altro componente del nucleo familiare, di un alloggio idoneo nel Comune di Lentate sul Seveso, oltre a quelli destinati a residenza dei nuclei familiari di appartenenza, evidenziandosi che si ha idoneità in presenza di un numero di vani abitabili pari al numero dei componenti il nucleo familiare;

II e) per i nuclei familiari già costituiti di non essere proprietari, né il richiedente, né nessun altro componente del nucleo familiare, di un alloggio idoneo nel Comune di Lentate sul Seveso, evidenziandosi che si ha idoneità in presenza di un numero di vani abitabili pari al numero dei componenti il nucleo familiare.

III. A partire dal terzo anno e sino al quinto anno dalla data di inizio dei lavori, ferma la priorità, nella formazione della graduatoria di eventuali richieste di assegnazione inoltrate da soggetti possessori dei requisiti di cui al punto I) e II);
i soggetti richiedenti l'assegnazione dell'unità immobiliare devono possedere:

- IIIa) Reddito relativo al nucleo familiare**, per l'anno di imposta precedentemente concluso, non superiore a quello stabilito dalla Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. 28/6/1999 n. 6/43922 e successivi aggiornamenti annuali per l'accesso all'edilizia agevolata, maggiorato del 20% sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo
- IIIb) per i nuovi nuclei familiari**, di essere intenzionato a costituire un proprio nucleo familiare e di impegnarsi a prendere possesso e ad abitare effettivamente l'alloggio stesso entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori, nonché di non essere proprietari, né il richiedente, né nessun altro componente del nucleo familiare, di un alloggio idoneo nel Comune di Lentate sul Seveso, oltre a quelli destinati a residenza dei nuclei familiari di appartenenza, evidenziandosi che si ha idoneità in presenza di un numero di vani abitabili pari al numero dei componenti il nucleo familiare;
- IIIc) per i nuclei familiari già costituiti** di non essere proprietari, né il richiedente, né nessun altro componente del nucleo familiare, di un alloggio idoneo nel Comune di Lentate sul Seveso, evidenziandosi che si ha idoneità in presenza di un numero di vani abitabili pari al numero dei componenti il nucleo familiare.

Qualora, decorso il termine di cinque anni dalla data di inizio dei lavori, le domande presentate per la formazione della graduatoria, non fossero sufficienti a soddisfare il numero complessivo degli alloggi in cessione, gli alloggi stessi ritornano nella piena disponibilità dell'operatore.

- 2) Di normare l'eventuale vendita dell'unità immobiliare da parte dell'originario acquirente o la locazione dello stesso nel seguente modo:

- **Relativamente alle successive vendite a far data dal 5° anno dall'assegnazione ed entro dieci anni dall'acquisto dell'unità immobiliare** la vendita potrà essere effettuata unicamente a soggetti aventi le caratteristiche di cui al punto IIIa), IIIb) e IIIc) del precedente punto, permanendo la necessità di acquisire l'attestazione di possesso dei requisiti soggettivi da parte dell'Amministrazione Comunale, propedeutica alla sottoscrizione dell'atto pubblico di vendita, nel quale ne deve essere esplicitamente dichiarata la sussistenza.

La determinazione del costo di vendita dovrà essere riferito al costo di prima assegnazione, al quale aggiungere l'incremento degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a livello nazionale, a far data dall'atto di acquisto e dal quale dedurre il seguente deprezzamento determinato dall'età dell'edificio e con riferimento alla data di ultimazione dei lavori:

da 5 a 10 anni: 5%

La vendita anticipata rispetto al termine minimo di anni cinque per l'alienazione può essere consentita, su esplicita espressione dell'Amministrazione Comunale, unicamente sulla base di impreviste e comprovate situazioni sopravvenute.

Decorso il termine di anni 10 dalla data di acquisto dell'unità immobiliare,
questa ritorna nella piena disponibilità dell'acquirente.

➤ Relativamente alla locazione:

A far data dal 5° anno dall'assegnazione ed entro dieci anni dall'acquisto dell'unità immobiliare questa potrà essere locata unicamente a soggetti aventi le caratteristiche di cui ai punti IIIa), IIIb) e IIIc), permanendo la necessità di acquisire l'attestazione di possesso dei requisiti soggettivi da parte dell'Amministrazione Comunale, propedeutica alla sottoscrizione e registrazione del contratto di locazione, nel quale ne deve essere esplicitamente dichiarata la sussistenza.

La locazione anticipata rispetto al termine minimo di anni cinque per l'alienazione può essere consentita, su esplicita espressione dell'Amministrazione Comunale, unicamente sulla base di impreviste e comprovate situazioni sopravvenute.

- 3) Di approvare la nuova modulistica di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà così come di seguito specificata:
 - modello 1 (assegnazione alloggio entro i primi due anni)
 - modello 2 (assegnazione alloggio dal 3° al 5° anno)
 - modello 3 (vendita anticipata tra il 5° e il 10° anno)
 - modello 4 (locazione anticipata tra il 5° e il 10° anno)
- 4) Di dichiarare ad unanimità e con propria votazione il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000.

COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO
Provincia di Monza e della Brianza.

OGGETTO: Requisiti per l'assegnazione di alloggi in Edilizia Convenzionata di cui agli artt. 43 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale – Ridefinizione e approvazione nuova modulistica

AREA IV – URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 si esprime parere favorevole limitatamente agli aspetti ed agli ambiti di competenza, di cui al Decreto Sindacale di nomina a titolare della posizione organizzativa di cui all'art. 107, D. Lgs n. 267/2000.

Addi, 21 marzo 2013



IL RESPONSABILE DI AREA
(arch. Maurizio Ostini)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Ostini", written over the printed name.

AREA III - RISORSE FINANZIARIE E PERSONALE

Ai sensi dall'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, visto quanto sopra, accertata la rispondenza delle condizioni procedurali anche ai fini fiscali e finanziari, si esprime parere favorevole sotto l'aspetto contabile.

Addi, 25 MAR. 2013



RESPONSABILE DI AREA
(dott. Alberto Cozza)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. Cozza", written over the printed name.