

Al
B

COMUNE DI BRUSAPORTO
COMUNE DI BRUSAPORTO
22/7 SET 2007
-27 OCT 12/007
8327 Cat 06/03
Foglio
Data

ASTE GIUDIZIARIE
Località
BERGAMO

ASTE GIUDIZIARIE

N. 11286 di Repertorio N. 7601 di Raccolta

CONVENZIONE

REGISTRO A
2.5

a' sensi dell'art.35 della legge 22.10.1971 n.865.

IL 10-5-1982

Repubblica Italiana

AL 1343 m. A

Bergamo, diciannove aprile millenovecentottantadue

CCN 61000

(19.4.1982), in un locale dell'edificio in

IL PROCURATORE: ?

via Mazzini n.32/a.

to

Avanti a me dott. Gian Franco Ghisalberti, notaio

in San Giovanni Bianco ed iscritto al Collegio No-

tarile di Bergamo, senza assistenza di testimoni,

per avervi i componenti, concordemente fra loro e

col mio consenso, rinunziato, sono presenti i Signo-

ri:

TRASCRITTO
CONFERMATO
INSCRITTO
IN DATA 17-5-1982
AL N 11936
AL N 10047
CCN 10000

1°) [redacted], nato a [redacted]

1943, domiciliato per la carica in Brusaporto, presso

la sede municipale, impiegato

il quale interviene nella sua qualità di Sindaco pro-

tempore del COMUNE DI BRUSAPORTO - in prosieguo chia-

mato "Comune" - in esecuzione della deliberazione n.

79 assunta dal Consiglio Comunale in data 27.11.1981,

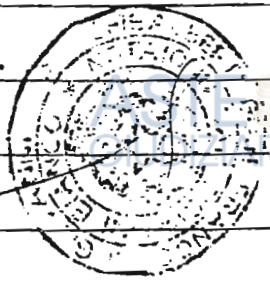
debitamente pubblicata senza seguito di istanze e/o

reclami ed approvata dal Comitato Regionale di Con-

trollo il 4 dicembre 1981 che, in copia conforme, qui

si allega sotto la lettera =A=,

(codice fiscale: 00720160157)



2°) il Signor:

[REDACTED]
1928, residente a Bergamo, via degli Albani n.8,
insegnante,

nella sua qualità di Presidente dello
ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PRÒ-
VINCIA DI BERGAMO, in prosieguo chiamato
"I.A.C.P." (codice fiscale: 00225430164), che agi-
sce in forza dei poteri conferitigli dal Consiglio
di Amministrazione con deliberazione in data 11
maggio 1981, allegata a mio atto in data 19 aprile
1982 n. 11284/7599 di repertorio, in termini
per la registrazione e la trascrizione.

I componenti, della cui identità personale io nota-
io sono certo, col presente atto dichiarano e conven-
gono quanto segue:

premesso che:

- il Consiglio Regionale della Lombardia con deli-
berazione n. II/1497 del 21 aprile 1980, pubblicata sul
BUR, supplemento straordinario al n. 22 del 28.5.1980,
ha approvato il piano delle localizzazioni degli
interventi di edilizia residenziale pubblica;
- nel Comune è stato localizzato uno stanziamento
di f. 400.000.000.=-

per la costruzione di alloggi previsti dalla legge

5.8.1978 n.457 - II biennio;

- l'art.35 della legge 5.8.1978 n.457 attribuisce all'I.A.C.P. la realizzazione dei programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;

- l'I.A.C.P. ha inoltrato istanza al Sindaco del Comune, ai sensi dell'art.35, comma 6°, della legge 865/71, per ottenere la concessione del diritto di superficie sul suolo di mq.4035 reali e mq.4110 catastali, sito:

IN COMUNE DI BRUSAPORTO

località via San Martino -

invocando l'applicazione del 10° comma dello stesso articolo;

- lo stanziamento sopra indicato costituisce la somma massima che l'I.A.C.P. ha a disposizione per la realizzazione dell'insediamento residenziale, essendo esso onnicomprensivo delle spese sia per la costruzione degli alloggi, sia per il pagamento del corrispettivo del diritto di superficie;

- il Comune con deliberazione n. 40 del 31.5.1979, allegata in copia sotto la lettera "B",

ha determinato i criteri di cui al 14° comma dell'art.35 della legge 865/71;

- il Comune con deliberazione n. 36 del 30.4.1981,

approvata dal Comitato Regionale di Controllo in data 12.5.1981, allegata in copia sotto la lettera =C=, ha accolto la citata istanza di concessione del diritto di superficie e, tenuto conto delle esigenze operative dell'I.A.C.P., ha determinato il contenuto della presente convenzione.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Il Comune di Brusaporto,

in forza del presente atto, concede all'I.A.C.P., che accetta, e suoi aventi causa, il diritto di superficie sul terreno residenziale, avente superficie di mq. 4035 reali e mq. 4110 catastali, posto:

IN COMUNE DI BRUSAPORTO

località via San Martino -

regolamentata dal Piano di Zona di cui alla legge 18.

4.1962 n.167, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.17 in data 27.1.1978, distinto in catasto

terreni come segue:

- Comune censuario di Brusaporto - foglio 7, mappale:

792 (già 792/a) sai 2 are 41.10 RDE.328.80 RAE.139.74

intestato alla ditta "Comune di Brusaporto".

Coerenzato:

a nord-est: con via S.Martino;

a sud-est: con il mappale 27;

a sud-ovest: con il mappale 1452 (ex 792/h);

a nord-ovest: con il mappale 1452 (ex 792/h).

Il diritto di superficie come sopra concesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

Le aree sopra descritte sono pervenute in proprietà del Comune concedente per effetto dell'acquisizione bonaria di cui all'atto del notaio dott. Gian Mario Grazioli in data 25 maggio 1981 n.40971 di repertorio, registrato a Bergamo il giorno 11 giugno 1981 al n. 4677 serie 2°, trascritto a Bergamo il 24.7.1981 ai nn.19430/15202.

Il Comune dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da ogni vincolo, trascrizione pregiudizievole, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

Art. 2

La durata della concessione di cui al precedente art.1, viene fissata in anni 99 a partire dalla data di acquisizione del terreno da parte del Comune

e potrà essere pubblicata ufficialmente e non può essere usata per scopi personali; è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia

dal successivo art.10.

Art. 3

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie viene determinato - ai sensi della legge 865/1971 e successive modificazioni - in ragione di £.14.233.600.= per l'acquisizione dell'area.

Oltre all'importo in parola l'I.A.C.P. è tenuto a versare al Comune il contributo di cui all'art.5 della legge 28.1.1977 n.10 in ragione di £.20.143.391.= per oneri di urbanizzazione.

Sia il corrispettivo per il diritto di superficie che il contributo per oneri di urbanizzazione verranno versati al Comune entro e non oltre 180 giorni dalla stipula della presente convenzione, semprechè le urbanizzazioni siano state ultimata dal Comune entro tale termine; in caso contrario il pagamento sarà differito alla data dell'ultimazione effettiva.

Art. 4

Il Comune riconosce e dà atto che, all'infuori della cifra su menzionata e di quanto previsto al precedente art.3, nessun'altra somma, per qualsiasi titolo, causa o ragione, potrà essere chiesta all'I.A.C.P. e suoi aventi causa, così come nessun onere sarà posto a carico dell'Istituto concessionario o suoi

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ne o altri soggetti, di ulteriori opere di urbanizzazione primarie e secondarie a completamento di quanto previsto nello strumento urbanistico.

Art. 5

Sul suolo indicato al precedente art.1 sarà realizzato un edificio comprendente complessivamente n.14 alloggi e n.14 cantine che sono state più esplicitamente definite al rilascio della concessione di edificare.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero di quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune.

Art. 6

Gli alloggi realizzati saranno assegnati in locazione secondo le disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica. Per la determinazione e la revisione periodica dei relativi canoni le parti fanno riferimento alle norme stabilite in conformità del D.P.R. n.1035 del 30.12.1972 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 7

Si dà atto che il Comune ha in corso di esecuzione le opere di urbanizzazione assunte a suo carico con deliberazio-

ne del Consiglio Comunale n.36 del 30.4.1981 e si
obbliga ad ultimarle in tempo utile affinché le stes-
se risultino completamente agibili al momento della
consegna degli alloggi agli aventi diritto.

Art. 8

Si dà atto che l'I.A.C.P. ha iniziato i lavori di
costruzione degli edifici che devono essere ultimati
nei termini indicati nella concessione di edificare.
Fermo restando quanto disposto dall'art.4 della legge
28.1.1977 n.10, il termine di ultimazione dei lavori
potrà essere prorogato a richiesta dell'Istituto per
comprovati motivi di necessità o di forza maggiore.

Art. 9

L'I.A.C.P. dichiara di prendere atto a tutti gli
effetti che, a' sensi del 14° comma dell'art.35, le
sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti
nella presente convenzione sono state preventivamen-
te stabilite dal Consiglio Comunale con la delibe-
razione n. 40 del 31.5.1979 che, allegata in copia
sotto la lettera =B=,
forma parte integrante e sostanziale del presen-
te atto. L'inosservanza degli obblighi derivanti dalla
presente convenzione, qualora avesse a verificarsi, do-
vrà essere comunque contestata per iscritto all'Istituto

inferiore ad un mese per presentare eventuali controdeduzioni.

Art. 10

La presente convenzione è rinnovabile alla sua scadenza per un uguale periodo, salvo soltanto il caso in cui vi ostino motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità da valutarsi dal Comune in relazione allo strumento urbanistico che sarà operante al momento della scadenza.

L'I.A.C.P. per sé ed aventi causa, prende atto a tutti gli effetti che i criteri per la determinazione del corrispettivo che sarà dovuto all'atto del rinnovo della concessione previsto dal precedente comma sono stati del pari determinati dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.40 del 31 maggio 1979.

Art. 11

Le parti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, rinunciando alla iscrizione dell'ipoteca legale ed esonerando il Conservatore da ogni responsabilità in merito.

Art. 12

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti sono a carico dell'I.A.C.P. il quale intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste

dalle vigenti norme in materia (art.32 del D.P.R.

29.9.1973 n.601).

Art. 13

Le parti, a tutti gli effetti del presente atto, e leggono il proprio domicilio:

- il Comune, presso la propria sede in Brusaporto;

Piazza Vittorio Veneto;

- l'I.A.C.P. presso la propria sede in Bergamo, via Mazzini n.32/a.

I componenti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne preso conoscenza prima d'ora.

===== E
richiesto ho ricevuto quest'atto, in parte scritto da me ed in parte dattiloscritto, a' sensi di legge, da persona di mia fiducia, a mia cura, su nove pagine intere e fin qui della decima di tre fogli da me letto, ai componenti che lo approvano.



(1)

DELIBERAZIONE N.79

il 342-81 prot. n. 2054

con elenco n.

Totale

.....ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia Dpr 21/07/2009
per la trattazione dell'oggetto sopra indicato posto al N

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la propria deliberazione n. 36 del 30.4.1981 relativa alla localizzazione della costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 con la quale il Comune si riservava di determinare il contenuto della stipulanda convenzione per la concessione del diritto di superficie sull'area stessa;
- Vista la propria deliberazione n. 40 del 31.5.1979 con la quale venivano determinati i criteri di cui al 14° comma dell'art. 35 della legge 865/71;
- Preso atto che la proprietà dell'area su cui verrà concesso il diritto di superficie è pervenuta in proprietà al Comune a seguito della acquisizione bonaria con atto notaio Dott. Mario Grazioli, rep. n. 40971 del 25.5.1981, reg.to a Bergamo l'11.6.1981 al n.4667, serie 2, trascritto a Bergamo il 24.7.81 al n.19430/15202.
- Sciogliendo la riserva di cui alla delibera n. 36 del 30.4.1981 sopra citata, con voti unanimi espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

- 1 - Di approvare il qui di seguito trascritto schema di convenzione per la concessione all'I.A.C.P. di Bergamo del diritto di superficie sull'area occorrente per la costruzione di alloggi popolari in attuazione della legge 22.10.1971 n. 865 e di delegare il Sindaco per la firma della convenzione stessa dando facoltà allo stesso Sindaco di apportare alla convenzione le eventuali modifiche formali che potessero risultare necessarie all'atto della stipula;
- 2 - Di considerare l'importo corrispondente al corrispettivo per la concessione del diritto di superficie previsto nella convenzione di cui alla presente, come quota di recupero sul totale di L. 30.879.000 corrisposte ai venditori di cui all'atto di acquisto richiamato in premessa.
- 3 - Di sollevare il Conservatore dei registri immobiliari dalla responsabilità del reimpiego della somma.

L'anno 19 il giorno del mese di con la
presente convenzione tra:

- il Sig. Preda Giulio nato a Rocca del Colle il 13.5.1943,
il quale interviene nella sua qualità di Sindaco pro-tempore
del Comune di Brusaporto - in prosiegua chiamato "Comune" -
in esecuzione della deliberazione n. assunta dal Consiglio
Comunale in data 27.11.81, debitamente pubblicata senza segui-
to di istanze e/o reclami ed approvata dal C.R.C. di Bergamo
il .

- il Sig. nato a il .
nella sua qualità di dell'Istituto Autonomo per
le Case Popolari della Provincia di Bergamo - in prosiegua
chiamato "IACP" - che agisce in forza dei poteri conferiti
dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione del .

Premesso che:

- il Consiglio Regionale della Lombardia con deliberazione n.
II/1497 del 21.4.1980 pubblicata sul BUR, supplemento straordi-
nario n. 22 del 28.5.1980, ha approvato il piano delle loca-
lizzazioni degli interventi di edilizia residenziale pubblica

- nel Comune è stato localizzato uno stanziamento di lire
400.000.000 per la costruzione di alloggi previsti dalla legge
5.8.78 n. 457 - II biennio;

- l'art. 35 della legge 5.8.78 n. 457 attribuisce all'IACP la
realizzazione dei programmi costruttivi di edilizia residenziale
pubblica sovvenzionata;

- l'IACP ha inoltrato istanza al Sindaco del Comune, ai sensi
dell'art. 35, comma 6°, della legge 865/1971, per ottenere la
concessione del diritto di superficie sul suolo di mq. 4035
reali e mq. 4110 catastali sito in Brusaporto, invocando l'ap-
plicazione del 10° comma dello stesso articolo;

- lo stanziamento sopra indicato costituisce la somma massima
che l'IACP ha a disposizione per la realizzazione dell'insedia-
mento residenziale, essendo esso onnicomprensivo delle spese
sia per la costruzione degli alloggi, sia per il pagamento del
corrispettivo del diritto di superficie;

PER COPIA CONFORME

IL SEGRETARIO



- il Comune con delibera n. 40 del 31.5.1979, allegata in copia sotto la lettera A, ha determinato i criteri di cui al 14° comma dell'art. 35 della legge 865/1971;

- il Comune con delibera n. 36 del 30.4.81, divenuta esecutiva a sensi di legge, allegata in copia sotto la lettera B, ha accolto la citata istanza di concessione del diritto di superficie e, tenuto conto delle esigenze operative dell'IACP, ha determinato il contenuto della presente convenzione.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Il Comune di Brusaporto, in forza del presente atto, concede all'IACP, che accetta, per sé e suoi aventi causa, il diritto di superficie sul terreno residenziale, avente superficie di mq.4035 reali e mq.4110 catastali - Località Via S. Martino - regolamentata dal Piano di Zona di cui alla Legge 18.4.1962 n. 167 adottato con delibera del Consiglio Comunale n.17 in data 27.1.1978.

Distinto in catasto terreni come segue:

- Comune censuario di Brusaporto - foglio 7 - mappale 792 (ex 792 intestato alla Ditta: Comune di Brusaporto coerenziato:

a nord-est: con Via S. Martino

a sud-est: con il mappale n.27

a sud-ovest: con il mappale n.1452 (ex 792/b)

a nord-ovest: con il mappale n.1452 (ex 792/b)

Il diritto di superficie come sopra convesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune. Le aree sopra descritte sono pervenute in proprietà del Comune concedente per effetto dell'acquisizione bonaria di cui all'atto del notaio Dtt. Mario Grazioli, reg.to a Bergamo il 11.6.1981 al n.467 serie 2, trascritto a Bergamo il 24.7.1981 al n. 19430/15202.

Il Comune dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero di ogni vincolo, trascrizione, pregiudiziali, ipoteche ed oneri

ART. 2

La durata della concessione, di cui al precedente art. 1, viene fissata in anni 99 a partire dalla data di acquisizione del terreno da parte del Comune e potrà essere rinnovata secondo quanto previsto dal successivo art. 10.

ART. 3

Il corrispettivo per la presente concessione di diritto di superficie viene determinato - ai sensi della legge 865/71 e successive modificazioni - in ragione di L. 14.233.600 per l'acquisizione dell'area.

Oltre all'importo in parola l'Istituto è tenuto a versare al Comune il contributo di cui all'art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10 in ragione di L. 20.143.391 per oneri di urbanizzazione.

Sia il corrispettivo per il diritto di superficie che il contributo per oneri di urbanizzazione verranno versati al Comune entro e non oltre 180 giorni dalla stipula della presente convenzione, semprechè le urbanizzazioni siano state ultimate dal Comune entro tale termine; in caso contrario il pagamento sarà differito alla data dell'ultimazione effettiva.

ART. 4

Il Comune riconosce e dà atto che, all'infuori delle cifre summenzionate e di quanto previsto al precedente art. 3, nessun'altra somma, per qualsiasi titolo, causa o ragione; potrà essere chiesta all'IACP e suoi aventi causa, così come nessun onere sarà posto a carico dell'Istituto concessionario e suoi aventi causa per la realizzazione, da parte del Comune o altri soggetti di ulteriori opere di urbanizzazione a completamento di quanto previsto nello strumento urbanistico.

ART. 5

Sul suolo indicato al precedente art. 1 sarà realizzato un edificio comprendente complessivamente n.14 alloggi e n.14 cantine che sono state più esplicitamente definite al rilascio della concessione di edificare.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PER COPIA CONFORME
P. 2. 22

L. SEGRETARIO

debitamente approvate dal Comune.

ART. 6

Gli alloggi realizzati saranno assegnati in locazione secondo le disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica. Per la determinazione e la revisione periodica dei relativi canoni le parti fanno riferimento alle norme stabilite in conformità del D.P.R. 1035 del 30.12.1972 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 7

Si dà atto che il Comune ha in corso di esecuzione le opere di urbanizzazione assunte a suo carico con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 30.4.81 e si obbliga ad ultimarle in tempo utile affinché le stesse risultino completamente agibili al momento della consegna degli alloggi agli aventi diritto.

ART. 8

Si dà atto che l'IACP ha iniziato i lavori di costruzione degli edifici che devono essere ultimati nei termini indicati nella concessione di edificare.

Fermo restando quanto disposto dall'art. 4 della legge 28.1.1977 n. 10, il termine di ultimazione dei lavori potrà essere prorogato a richiesta dell'Istituto per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore.

ART. 9

L'IACP dichiara di prendere atto a tutti gli effetti che, ai sensi del 14° comma dell'art. 35 della legge 865/71, le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella presente convenzione sono state preventivamente stabilite dal Consiglio Comunale con la delibera n. 40 del 31.5.79 che, allegata in copia sotto la lettera **FORME** forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'inosservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, qualora avesse a verificarsi, dovrà essere comunque contestata per iscritto all'Istituto concessionario, accordando allo stesso un termine non inferiore ad un mese per presentare eventuali controdeduzioni.

ART. 10

La presente convenzione è rinnovabile alla sua scadenza per un uguale periodo, salvo soltanto il caso in cui vi ostino motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità da valutarsi dal Comune in relazione allo strumento urbanistico che sarà operante al momento della scadenza.

L'Istituto per sé ed aventi causa, prende atto a tutti gli effetti che i criteri per la determinazione del corrispettivo che sarà dovuto all'atto del rinnovo della concessione previsto dal precedente comma sono stati del pari determinati dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 31.5.79.

ART. 11

Le parti autorizzano la trascrizione immediata del presente presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale ed esonerando il Conservatore da ogni responsabilità in merito.

ART. 12

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti sono a carico dell'Istituto il quale intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti norme in materia.

ART. 13

Le parti, a tutti gli effetti del presente atto, eleggono il proprio domicilio presso le rispettive sedi.

Il Consigliere anziano

Il Segretario Comunale

Su attestazione del Messo comunale si certifica che questa deliberazione

(1) è stata pubblicata in copia all'albo comunale il giorno festivo
di mercato

con
senza opposizioni.

(1) è stata affissa in copia all'albo comunale il giorno 3.12.1981

e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 3.12.1981
al 18.12.1981

addì 3.12.1981

Il Segretario Comunale

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo (2).

Addì 1.12.1981

Visto: Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Questa deliberazione, pervenuta alla Sezione Provinciale di controllo il 4.12.81, con elenco N° 244/81, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 59-60 della legge 10-2-1953, N° 62.

Il, 8.2.82.

Il Segretario Comunale

Comune di BRUSAPORTO

DELIBERAZIONE N. 20

Allegato B al n. 11286/7601 di Repertorio

Trasmessa alla Sezione Prov. del F.

7-6-79

prot. n. 831

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria di prima convocazione - seduta pubblica

OGGETTO: Determinazione dei criteri, delle sanzioni, del corrispettivo: il rinnovo della concessione, nonché dei casi di risoluzione dell'atto di concessione di cui all'art. 35 comma quattordicesimo della legge 22.10.1971 n. 865.

L'anno millenovecentosettanta nove, addì tre trentuno del mese di marzo alle ore 20,30 nella sala delle adunanze consiliari

Provia l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali.

All'appello risultano:

Presenti	Assenti
P	
P	
P	
P	
P	
	a
P	
P	
P	
P	a
P	
P	
Totale	10 4

PER COPIA CONFORME

19 FEB. 1982

SEGRETARIO

Assiste il Segretario Comunale Sig. [redacted]
il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. [redacted]

[redacted] assume la presidenza e dichiara aperta la seduta
per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al N. 7 dell'ordine del giorno

Premesse che:

- Il programma di Fabbricazione del Comune di Brusaporto adottato con deliberazione n. 5 in data 5.4.74 è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2905 in data 30.3.76.
- Il Piano di Zona (P.Z.) per l'edilizia economica e popolare del Comune di Brusaporto è stato adottato ai sensi della legge 18.4.62 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni con deliberazione n. 17 in data 27.1.73.

Vistos:

- il programma Pluriennale di Attuazione del Piano di Zona (P.P.A.P.Z.) di durata triennale, adottato ai sensi dell'art. 1 della legge 27.6.74 n. 247 con delibera consiliare n. 32 dell'11.4.79

Considerato che:

- ai sensi dell'quattordicesimo comma dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 286 il Comune è tenuto a fissare i criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f), dell'ottavo comma dello stesso articolo, nonché i casi di cui alla lettera d) del tredicesimo comma del medesimo articolo, i quali devono essere preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale e devono essere gli stessi per tutte le convenzioni da stipularsi per atto pubblico contestualmente all'atto della concessione del diritto di superficie e della cessione della proprietà delle aree e più precisamente:
 - a) nel caso di concessione del diritto di superficie:
 - 1) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
 - 2) i 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;
 - 3) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
 - b) nel caso di cessione della proprietà dell'area:
 - 1) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di concessione;
- nella predisposizione di tali criteri viene ritenuto opportuno determinare anche le modalità di valutazione del prezzo di cessione delle aree e del corrispettivo della concessione del diritto di superficie al fine di permettere agli Enti, alle Cooperative ed ai Privati interessati alla costruzione di alloggi economici e popolari la valutazione dei costi e favorire l'iniziativa, nonché le modalità di presentazione delle istanze di concessione e di cessione dell'area e le condizioni di priorità nell'assegnazione delle stesse;

Ritennuta la necessità e l'urgenza di dare attuazione al piano di zona per l'edilizia economica e popolare nell'ambito delle normative e delle funzioni espresse dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni;

Dato atto:

- i criteri per la determinazione del prezzo di cessione e la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 35 ottavo comma lettera e) sono fissati con Decreto del Presidente della Repubblica n. 1035 del 30.12.1970 e successive modifiche ed integrazioni.

la legge 22.10.71 n. 855;

la legge 27.6.74 n. 247;

la legge 28.1.77 n. 10;

il D.P.R. 30.12.72 n. 1035;

il D.P.R. 30.12.72 n. 1036;

il D.M. 3.10.75 n. 9816;

il D.M. 10.5.77;

l'art. 131 del T.U.L.C.P. n. 148 del 4.2.15;

Letta la relazione e gli intervenuti, con voti favorevoli n. 10, contrari nessuno, astenuto nessuno, espressi per alzata di mano su n. 10 Consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

- A - Di determinare, in esecuzione delle prescrizioni di cui al quattordicesimo comma dell'art. 35 della legge 22.10.71 n. 855, i criteri di cui alle lettere e) e g) e le mansioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma ed i casi di cui alla lettera d) del tredicesimo comma dell'art. 35 della legge 855/1971, da inserire in tutte le convenzioni da stipularsi per atto pubblico contestualmente all'atto di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie, sia a Enti, sia a Cooperative edilizie, sia a Privati, delle aree destinate alla edilizia economica e popolare comprese nel piano di zona approvato a norma della legge 16.4.62 n. 167 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- B - Di determinare le modalità di valutazione del prezzo di cessione e del corrispettivo della concessione del diritto di superficie delle aree;
- C - Di determinare le modalità di presentazione delle istanze di concessione delle aree e le condizioni di priorità nella assegnazione dello stesso;
- D - Di limitare la validità delle disposizioni della presente deliberazione agli atti relativi alla attuazione del programma pluriennale di cui alla deliberazione consiliare n. 32 in data 11.7.1979.

- A1 - Criterio per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art.35 - ottavo comma - lettera e) - seconda parte).

Gli alloggi costruiti sull'area in diritto di superficie possono essere ceduti in proprietà in ogni momento dalla data del rilascio del certificato di abitabilità a favore di cittadini aventi requisiti soggettivi necessari per essere assegnatari di alloggi economici e popolari ai sensi delle disposizioni vigenti in materia all'atto della cessione e in particolare a cittadini che:

- a) siano in possesso della cittadinanza italiana;
 - b) siano residenti ovvero prestino l'attività lavorativa nel Comune di Brucaporto o nel bacino di utenza E del Comprensorio n. 13 di Bergamo.
 - c) non siano titolari del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione nello stesso Comune su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, ovvero in qualsiasi località di uno o più alloggi che, dedotte le spese nella misura del 25%, consentano un reddito annuo superiore a L. 400.000. Tale reddito potrà essere modificato in prosieguo del Comune con riferimento a quanto previsto dal comma 6° dell'art. 2 del D.P.R. 30.12.1972 n. 1035;
 - d) non abbiano ottenute l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o finanziamento agevolato, in qualunque forma, dallo Stato o da altro ente pubblico.
 - e) l'assegnazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riassegnazione o riproduzione a scopo commerciale.
- entro i limiti indicati dalla legge 5.8.1978 - 400

I cittadini privi assegnatari o acquirenti di alloggi costruiti su area concessa in diritto di superficie non possono alienare a nessun titolo l'alloggio avuto in assegnazione o acquistato né su di esso possono costituire alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data della assegnazione o dell'acquisto dell'alloggio, salvo cause di forza maggiore valutate dal Consiglio Comunale.

Per l'edilizia residenziale pubblica il prezzo di cessione in proprietà degli alloggi è determinato ai sensi del D.P.R. 30.12.72 n. 1635 e successive modifiche ed integrazioni.

Per l'edilizia residenziale realizzata dalla Cooperativa, la Cooperativa concessionaria assegna in proprietà gli alloggi ai propri soci, i quali abbiano i requisiti soggettivi di cui al primo comma.

Per l'edilizia residenziale realizzata da privati il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi, loro pertinenze ed accessori, viene stabilito fra i contenuti della convenzione relativa alla concessione del diritto di superficie dell'area, calcolato nel seguente modo:

a) il prezzo di cessione degli alloggi è calcolato con riferimento al costo di acquisizione delle aree di pertinenza, al costo di nuova costruzione che si ottiene applicando alla superficie complessiva dell'alloggio, come definita dall'art. 2 del D.L. 10.5.77, il costo unitario massimo al metro quadrato determinato con decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 822 del 21.12.78, detto costo è aumentato dei seguenti costi accessori:

- per progettazione, direzione lavori, collaudi nella misura percentuale del costo di costruzione calcolato come sopra detto desunta dalla tariffa professionale vigente;
- per oneri di urbanizzazione e di allacciamento alla rete dei servizi pubblici;

b) il prezzo di cessione sarà variato per effetto di variazioni dei prezzi correnti intervenute successivamente alla data di stipula in atto pubblico della convenzione e fino alla data di presentazione della domanda per l'ottenimento del certificato di abitabilità. La revisione si intende operativa soltanto per la parte della differenza eccedente la percentuale del 5% (cinque per cento) del costo complessivo dell'opera e viene computata secondo la normativa di cui alla legge 17.2.68 n. 93 aumentando le quote percentuali di incidenza del costo della mano d'opera, dei materiali, dei trasporti e dei noli sul costo complessivo dell'opera, nonché l'incidenza degli elementi di costo più rappresentativi e la sequenza tipo, così come determinato nella categoria opere edilizie di cui alla tabella 8 del D.L. 11.12.78.

Il calcolo revisionale viene condotto in corso d'opera secondo gli stati di avanzamento da definire negli elementi temporali e di consistenza nella convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 39 della legge n. 165/1971.

In tutti gli altri casi il prezzo di cessione deve essere determinato fra il Comune e il venditore, entro sessanta giorni dalla richiesta di quest'ultimo e non potrà comunque essere superiore alla previsione del prezzo, come definito al comma precedente, avvenuta successivamente alla data di presentazione della domanda per l'ottenimento del certificato di abitabilità, sulla base dei numeri indici ISTAT dei costi di costruzione di fabbricati residenziali di biennio in biennio diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinata:

PER COPIA CONFORME

per cessioni cadenti nel primo	biennio	-
" " secondo	"	10,
" " terzo	"	15,
" " quarto	"	20,
" " quinto	"	25,
" " sesto	"	27,
" " settimo	"	33,
" " ottavo	"	35,
" " nono	"	37,
" " decimo	"	38,5,
" " undicesimo	"	39,5,
" " oltre l'undicesimo	"	40,

Il prezzo massimo di cessione così determinato potrà essere modificato in base ad eventuali migliorie apportate, da valutarsi sulla base di una perizia di stima da parte del tecnico comunale e della percentuale di deprezzamento di detto miglioramento.

A2 - Criterio per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi (art. 35 - ottavo comma lettera c) - prima parte).

Gli alloggi costruiti sull'area concessa in diritto di superficie possono essere locati in ogni momento dalla data del rilascio del certificato di abitabilità a favore di cittadini aventi requisiti di cui al primo comma della lettera A1.

La determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica viene operata ai sensi del D.P.R. 30.12.72 n. 1035 e successive modifiche ed integrazioni.

Il canone annuo di locazione dell'alloggio e suoi accessori e pertinenze non può essere determinato in misura superiore al 3,50% dell'ammontare del prezzo di cessione calcolato come alla precedente lettera A1, anche nel caso la cessione non avvenga.

Il canone di locazione è assoggettato a revisione periodica biennale o resta comunque ancorato nella misura annua del 3,50% dell'ammontare del prezzo di cessione calcolato come alla precedente lettera A1, anche nel caso la cessione non avvenga.

La predetta norma di determinazione del canone di locazione è valida per la durata della presente convenzione fino all'entrata in vigore di provvedimenti di legge che dettando nuovi modi di determinazione del canone di locazione ne modifichino in meno il canone stesso.

Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sul locatario (escluse le spese relative ai consumi di acqua, di energia elettrica, di gas metano e al riscaldamento) dovranno essere documentate dal locatore o sottoposte al controllo dei locatari e non possono in ogni caso superare il 20% del canone di locazione.

I contratti di vendita e di locazione degli alloggi verranno stipulati tra i diretti interessati o in caso di mancato accordo potrà essere chiesto l'arbitrato del Comune, che nominerà allo scopo un proprio tecnico eventualmente assistito da due periti nominati dalle parti.

A3 - Criterio per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione (art. 35 - ottavo comma - lettera g).

La validità della concessione del diritto di superficie è fissata in anni 95 ed è rinnovabile alla sua scadenza per un uguale periodo, salvo il caso in cui esistano motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità che sconsigliano il rinnovo.

PER COPIA CONFORME

19 FEB. 1982

Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato nel prezzo di esproprie dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato delle spese previste, con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, per il rinnovamento o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

A4 - Sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie (art. 35 - ottavo comma - lettera f)).

- a) Nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui alla precedente lettera A1 sarà applicata al superficiatario alienante una penalità convenzionale pari a cinque volte la differenza dei due prezzi.
- b) In caso di locazione dell'alloggio ad un canone superiore a quello determinato secondo i criteri di cui alla precedente lettera A2 sarà applicato al locatore una penalità convenzionale pari a cinque volte la differenza dei due canoni, riferita alla durata del contratto di locazione.
- c) Gli atti di vendita stipulati senza la preventiva determinazione del prezzo secondo le norme di cui alla lettera A1 sono nulli e quindi privi di qualsiasi efficacia giuridica; detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse.
- d) In caso di inosservanza dei criteri per la determinazione del prezzo di prima cessione nonché del canone di prima locazione, di cui alla lettera A2, comporterà per il concessionario la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie.

In tale caso le costruzioni verranno dal Comune indennizzate al superficiatario decaduto sulla base dei criteri di cui alla successiva lettera e) senza rivalutazione della quota parte del corrispettivo versato per la costituzione di diritto di superficie trattenendo una somma pari al 10% dell'intero indennizzo.

- e) Il mancato e ritardato pagamento di una rata del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie alle scadenze fissate nella convenzione comporterà l'applicazione a carico del concessionario di una innuità di mora nella misura del 10% dell'importo della rata stessa. Comunque, nel caso in cui il ritardo del pagamento della rata superi i quattro mesi, il Comune può dichiarare la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie e l'area rientrerà nella disponibilità del Comune stesso, il quale restituirà le rate eventualmente pagate trattenendo una somma pari al 20% dell'intero corrispettivo, salvo maggiori danni. In tale caso le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto all'atto in cui si rinnovi a favore di un terzo il diritto di superficie sulla base di una stima peritale compiuta da tecnici, rispettivamente no inati dalla Giunta municipale, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante. Le spese per la stima peritale sono a carico del concessionario decaduto.

- f) Il mancato rispetto del termine di inizio lavori, fissato nella convenzione, salvo eventuali proroghe concesse dalla Giunta municipale, comporterà per il concessionario la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie ed il Comune restituirà l'importo del corrispettivo trattenendo una somma pari al 20% dell'intero corrispettivo.

PER COPIA CONFORME

mancato rispetto del termine di ultimazione lavori, fissato nella convenzione, salvo eventuali proroghe concesse dalla Giunta municipale, comporterà per il concessionario la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie. In tale caso viene applicata la norma di cui alla precedente lettera e).

- g) Le opere di urbanizzazione delle aree edificabili sono realizzate, di norma dal Comune e, in ogni caso, devono essere ultimate contemporaneamente alla ultimazione della costruzione.

Qualora l'esecuzione di tutte o di una parte delle opere di urbanizzazione venisse affidata al concessionario, nella convenzione devono essere previsti i tempi di esecuzione delle opere e la prestazione di adeguate garanzie finanziarie.

In caso di inadempienza degli obblighi assunti dal concessionario circa la esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei lavori addebitando le relative spese al concessionario con rivalsa sulle garanzie finanziarie prestate, salvo la facoltà di risoluzione del contratto da parte del Comune se dette garanzie non fossero sufficienti per il completamento delle opere stesse.

- h) Comporta decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie qualora:

- l'assegnatario realizzi opere di edilizia gravemente difformi da quelle previste in convenzione, salvo ovviamente l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- si verifichino modifiche negli scopi istituzionali della parte assegnataria che siano in contrasto con le finalità della convenzione con riferimento alle norme della legge 22.10.1977 n. 865;
- vengano posti in essere atti che, in modo diretto od indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;
- si verifichi il fallimento dell'assegnatario;
- l'assegnatario non provveda all'integrale pagamento dei corrispettivi determinati per le opere di urbanizzazione nei termini previsti;
- sia notificato al Comune, a mezzo l'Ufficiale Giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che abbia concesso mutuo ipotecario per il finanziamento della costruzione, l'inadempienza nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

i) Per tutti gli altri casi di inosservanza di obblighi derivanti dalla convenzione non contemplati ai precedenti paragrafi, può essere applicata una sanzione pecuniaria fino a L. 10.000.000 la cui misura e le cui modalità di applicazione sono determinate dalla Giunta Municipale, fatte salve le sanzioni di cui all'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

- l) L'inosservanza degli obblighi derivanti dalle convenzioni deve essere contestata per iscritto al concessionario, assegnandogli un termine di trenta giorni per presentare le eventuali controdeduzioni.

- Casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione della proprietà dell'area (art. 35 - tredicesimo comma - lettera d)):

- a) Il mancato o ritardato pagamento di una rata del prezzo di vendita dell'area alle scadenze fissate nella convenzione comporta l'applicazione a carico dell'acquirente di una indennità di mora nella misura del 10% dell'importo della rata stessa. Comunque, nel caso in cui il ritardo del pagamento della rata superi i quattro mesi, il Comune può dichiarare risolto l'atto di cessione e l'area verrà retrocessa al Comune, il quale restituirà le rate av-

tualmente pagate trattenendo una somma pari al 10% dell'intero prezzo, salvo maggiori anni. In tale caso le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune all'atto in cui si procederà alla rivendita dell'area, su base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dalla Giunta Municipale, dal proprietario decaduto e dal nuovo proprietario. Le spese per la stima perimetrica sono a carico del proprietario decaduto.

- b) Il mancato rispetto del termine di inizio dei lavori fissato nella convenzione, salvo eventuali proroghe concesse dalla Giunta Municipale, comporta la retrocessione dell'area al Comune, il quale restituirà l'importo del prezzo ricevuto trattenendo una somma pari al 20% dell'intero prezzo a titolo di penalità.
- c) Il mancato rispetto, da parte dell'acquirente, del termine di ultimazione dei lavori, salvo eventuali proroghe concesse dalla Giunta Municipale, comporta la retrocessione dell'area limitatamente ai lotti non ancora edificati. In tale caso le opere parzialmente realizzate verranno indennizzate secondo le norme di cui alla lettera a) del presente punto A5.
- d) La inosservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione di cui alle lettere precedenti dove essere contestata per iscritto all'acquirente, assegnandogli un termine non superiore a trenta giorni per presentare eventuali controdeduzioni.
- e) Comporta risoluzione dell'atto di cessione della proprietà dell'area qualora:
- l'assegnatario realizzi opere di edilizia difformi da quelle previste in convenzione, salvo ovviamente l'applicazione della sanzione prevista dalle vigenti disposizioni di legge;
 - si verifichino modifiche negli scopi istituzionali della parte assegnataria che siano in contrasto con le finalità della convenzione con riferimento alle norme della legge 22.10.1971 n. 835;
 - vengano posti in essere atti che, in modo diretto od indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;
 - si verifichi il fallimento dell'assegnatario;
 - l'assegnatario non provveda all'integrale pagamento dei corrispettivi determinati per le opere di urbanizzazione nei termini previsti;
 - sia notificato al Comune a mezzo Ufficiale Giudiziario ad istanza dell'Istituto di Credito che abbia concesso mutuo ipotecario per il finanziamento della costruzione, l'inadempienza nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.
- f) Per tutti gli altri casi di inosservanza di obblighi derivanti dalla convenzione non contemplati ai precedenti paragrafi, può essere applicata una sanzione pecuniaria fino a L. 10.000.000, la cui misura e le cui modalità di applicazione sono determinate dalla Giunta Municipale, fatto salvo le sanzioni di cui all'art. 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

A6 - La decadenza della concessione del diritto di superficie e la risoluzione dell'atto di cessione della proprietà dell'area è dichiarata previa diffida, deliberata dal Consiglio Comunale e da trasciversi a cura e spese del Comune e da notificare, nelle forme di rito, sia all'assegnatario e suoi aventi causa, sia agli eventuali interlocutori. Per effetto della risoluzione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietato ogni tipo di pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

passeranno di proprietà comunale e saranno tutti in locazione a pieno canone, i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari; resta inteso che per la parte di costruzione eventualmente non ultimata il Comune, previa delibera consiliare, si avvarrà per il relativo completamento di imprese specializzate e farà fronte alle spese con i preventi derivanti da appositi fondi da stanziare o preventivare nel bilancio comunale.

- A7 - Il rapporto di locazione non potrà avere la durata superiore a cinque anni, rinnovabile a semplice richiesta del locatario per altro pari periodo e così via.

In caso di perdita dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per la assegnazione di alloggi economici e popolari di cui al primo comma della lettera A1 della presente deliberazione, la locazione non potrà essere rinnovata. E' sempre vietata la sublocazione ed il comodato.

- A8 - Per la locazione degli alloggi nei contratti relativi dovranno essere inserite clausole, da approvarsi specificatamente per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del C.C. nella quali il locatario per sé e per i suoi aventi diritto e causa:

- a) dichiara di possedere i requisiti di cui alla lettera A1 della presente deliberazione;
- b) dichiarerà di impegnarsi nel caso di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione a comunicarlo, mediante raccomandata da inviarsi al locatore entro sei mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonché a lasciare libero l'alloggio alla prima scadenza contrattuale;
- c) dichiarerà di impegnarsi a non sublocare in nessun caso l'alloggio e a non darlo in comodato;
- d) si impegnerà, ad ogni eventuale richiesta di rinnovo della locazione, a confermare per iscritto la sussistenza dei requisiti di cui alla lettera A1 della presente deliberazione.

- A9 - Negli atti di trasferimento dell'alloggio dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione nelle quali l'acquirente per sé e i suoi aventi diritto e causa:

- a) dichiarerà di ben conoscere ed accettare la presente deliberazione e si impegnerà a rispettarla;
- b) dichiarerà di possedere i requisiti di cui alla lettera A1 della presente deliberazione;
- c) dichiarerà che, qualora intendesse affidare l'immobile a terzi, questi dovranno obbligatoriamente possedere i requisiti di cui alla lettera A1 e si impegnerà a rispettare le norme dettate dalle lettere A1 e A2 della presente deliberazione;
- d) dichiarerà di accettare e rispettare nel caso di successiva vendita o trasferimento, le norme della lettera A1 e A2 della presente deliberazione.

- A10 - L'alienazione dell'alloggio dovrà essere preceduta da proavviso scritto da inoltrare, entro i due mesi, al Comune; questi effettuerà gli opportuni controlli sul prezzo di cessione stabilito e sul possesso dei requisiti soggettivi da parte degli acquirenti.

In ogni caso di trasferimento, la parte venditrice dovrà trasmettere al Comune copia autentica della nota di trascrizione (che dovrà comprendere le clausole di cui alla lettera A9 della presente deliberazione).

Copia del contratto di locazione (debitamente registrato e comprendente le clausole di cui alla lettera A8 della presente deliberazione) e copia dell'

eventuale disdetta, dovranno essere trasmesse al Comune a cura del concos-

sionario, che è tenuto ad affittare l'alloggio entro tre mesi dal giorno in cui lo stesso si è reso libero. Trascorso tale termine l'acquirente del Comune

potrà procedere all'assegnazione dell'alloggio ai richiedenti aventi i requisiti

La trasmissione della nota di trascrizione, relativa all'alienazione dell'alloggio, o del contratto di locazione, dovrà avvenire per lettera raccomandata entro sei mesi dalla data di stipula del contratto di trasferimento o di locazione dell'alloggio.

A11 - Il Sindaco è incaricato di fare osservare i contenuti della presente deliberazione e di farli inserire in tutte le convenzioni di concessione del diritto di superficie e di cessione della proprietà delle aree comprese nel piano di zona, anche a mezzo di richiamo agli stessi da evulenzicare nelle premesse e nell'articolato della convenzione stessa.

B1 - Modalità di valutazione del prezzo di cessione e del corrispettivo della concessione del diritto di superficie delle aree.

Il prezzo di cessione e il corrispettivo della concessione del diritto di superficie delle aree edificabili viene formato dalle seguenti voci:

- 1) costo di acquisizione dell'area residenziale e delle aree per le opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune a mezzo accordo bonario o ai sensi del titolo secondo della legge 22.10.71 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- 2) costo di acquisizione da parte del Comune, a mezzo accordo bonario o ai sensi del titolo secondo della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, della parte delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione secondaria calcolata in misura di mq. 26,5 per ogni 100 mc di volume teorico vuoto per pieno previsto dal piano;
- 3) contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 distinto in onere di urbanizzazione primaria e in onere di urbanizzazione secondaria riferito a metro cubo vuoto per pieno della volumetria teorica di piano.

Il costo di cui al punto 1) e 2) della lettera B1 viene determinato dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del contenuto della convenzione di cui all'art. 35 della legge n. 865/1971, mentre il contributo di cui al punto 3) viene determinato dal Consiglio Comunale in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione del piano di zona ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 5.12.77 n. 60.

Le modalità di versamento del prezzo di cessione e del corrispettivo della concessione del diritto di superficie delle aree e del contributo sono determinate dal Consiglio Comunale nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865.

C1 - Modalità di presentazione delle istanze per la cessione o per la concessione del diritto di superficie dell'area e le condizioni di priorità nella assegnazione delle stesse:

- 1) Il Consiglio Comunale nel mese di giugno e di dicembre di ogni anno prenderà in considerazione le istanze per la cessione o la concessione di aree da parte di Enti, di Cooperative edilizie e di privati, pervenute rispettivamente entro il mese di aprile e di ottobre, in forza di bandi emessi dalla Giunta Municipale.
- 2) L'istanza per ottenere la cessione o la concessione dell'area è diretta al Sindaco e deve essere stesa su modulo all'uopo predisposto e recante dati e notizie ritenute necessarie per la formazione della graduatoria delle priorità nella assegnazione delle aree.
- 3) Alla istanza deve essere allegato:
 - a) per le cooperative edilizie:

PER COPIA CONFORME
19 FEB. 1982

22.10.1971 n. 865, essere costituite esclusivamente da soci aventi requisiti soggettivi nocenzari per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

- 6) Fra le Cooperative a proprietà indivisa e a proprietà divisa costituisce titolo preferenziale sia per la concessione che per la concessione dell' - il requisito di anzianità di residenza e di prestazione abituale dell'attività lavorativa nel Comune da parte dei soci iscritti alla cooperativa alla data di presentazione della istanza;
- il requisito della data di presentazione della istanza e della data di costituzione della Cooperativa.
- 7) Fra imprese di costruzione costituisce titolo preferenziale per la concessione del diritto di superficie dell'area a parità delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi la attuazione di condizioni più favorevoli di vendita o di affitto degli alloggi.
- 8) Il Consiglio Comunale nella approvazione della graduatoria delle priorità terrà conto, a suo insindacabile giudizio, della condizione economica e familiare dei soci delle cooperative ed in particolare dei soci lavoratori a reddito fisso.
- 9) La graduatoria delle priorità nella assegnazione delle aree viene deliberata dal Consiglio Comunale il quale, in attesa del perfezionamento degli atti per la delibera di concessione o di concessione dell'area, di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, delega la Giunta Municipale ad adottare deliberazione preliminare di affidamento della area al fine di accelerare i tempi di progettazione, di appalto e di inizio lavori.

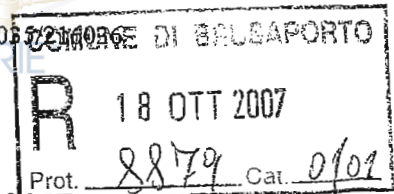
PER COPIA CONFORME

19 FEB. 1982

SEGRETARIO

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
TUCCI DAMINELLI VALSECCHI

24122 Bergamo, largo Nicolò Rezzara n.6 - tel.035/242213 (4 linee) - fax 035/242219
20122 Milano, via Larga n.15 - tel.02/58312219
e-mail: daminelli@tudav.it



Bergamo, lì 18 ottobre 2007

avv. Ernesto Tucci
avv. Francesco Daminelli
avv. Lodovico Valsecchi

avv. Leonilde Gagliardini
avv. Gemma Simolo
avv. Elena Tomasi
avv. Stefania Pergreffi
avv. Tania Randazzo
avv. Barbara Bari
avv. Francesca Puccinelli
avv. Giuseppe Belotti

d/pr

Spettabile
COMUNE DI BRUSAPORTO
Piazza Vittorio Veneto n.1
24060 BRUSAPORTO

Oggetto: Regime di circolazione degli alloggi di edilizia agevolata

Faccio seguito alla mia lettera del 30 maggio u.s. per puntualizzare il diverso regime che può ritenersi applicabile, a seconda che gli alloggi siano stati costruiti su aree cedute in proprietà oppure in diritto di superficie.

Come già evidenziato nel precedente parere, in virtù del combinato disposto degli artt 20 e 23 della L. 179/92 – per gli alloggi costruiti su aree realizzate in diritto di proprietà – il prezzo della cessione non dev'essere più determinato autoritativamente.

Infatti, l'art. 23, come visto, ha abrogato la disposizione che contemplava detto potere di determinazione autoritativa per gli alloggi realizzati in regime di proprietà, mentre l'art. 20 della L. 179 non ne fa più cenno.

Di converso, per gli atti di cessione degli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie è tuttora obbligatoria la determinazione autoritativa del prezzo, poiché il comma 8 dello stesso art. 35, alla lett. e), che prevede l'inserimento nella convenzione dei criteri "per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita", non è stato abrogato dalla L.n. 179.

Proprio per questo motivo, si deve ritenere che vada ancora rispettata la volontà del legislatore del 1971 di rimettere al Comune la scelta se limitare o meno le facoltà di disposizione degli alloggi realizzati in diritto di superficie (al riguardo, com'è noto, era invalsa la prassi di unificare convenzionalmente i due regimi).

Si deve tuttavia precisare che, dopo l'entrata in vigore della L. n. 179, i Comuni possono solo rifarsi alla disciplina da questa prevista (art. 20), non potendo invece stabilire limiti ulteriori e più restrittivi.

associazione professionale: codice fiscale e partita iva 01026590164

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
TUCCI DAMINELLI VALSECCHI

24122 Bergamo, largo Nicolò Rezzara n.6 - tel.035/242213 (4 linee) - fax 035/216036
20122 Milano, via Larga n.15 - tel.02/58312219
e-mail: daminelli@tudav.it

La conclusione è rafforzata dal fatto che la disciplina di cui all'art. 20 si riferisce testualmente agli alloggi di edilizia agevolata in genere, senza distinzioni fondate sul titolo di godimento dell'area, e che tale articolo non è andato a sostituire il testo abrogato dei comuni 15-19 dell'art. 35 della L. 865/71 (che si riferivano esclusivamente agli alloggi su suolo in proprietà).

In definitiva, gli alloggi realizzati su aree in proprietà sono soggetti ex lege alle limitazioni di carattere temporale di cui all'art. 20; invece, l'alienabilità degli alloggi costruiti su aree in superficie è ex lege soggetta soltanto alla determinazione autoritativa del prezzo, ferma restando la possibilità per i Comuni di imporre, anche per questi alloggi, gli stessi limiti di carattere temporale.

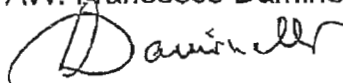
Al fine di uniformare il regime degli alloggi in diritto di superficie a quelli in diritto di proprietà, è possibile ricorrere all'istituto della "trasformazione", di cui all'art. 31, commi 45-49 della L. 23 dicembre 1998 n. 448.

Questa normativa - come noto - consente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, mediante il pagamento di un corrispettivo a favore del Comune.

In tal modo, l'alloggio passa dal regime della superficie a quello della proprietà e può fruire della più favorevole normativa dettata per quest'ultima della legge 179/92.

Cordiali saluti.

Avv. Francesco Daminelli



ASTE
GIUDIZIARIE®STUDIO LEGALE ASSOCIATO
TUCCI DAMINELLI VALSECCHI

24122 Bergamo, Largo Nicolò Rezzara n. 6 - tel. 035/242213 (4 linee) fax 216036

avv. Ernesto Tucci
avv. Francesco Daminelli
avv. Lodovico Valsecchiavv. Leonilde Gagliardini
avv. Gemma Simolo
avv. Elena Tomasi
avv. Stefania Pergreffi
avv. Tania Randazzo
avv. Barbara Bari
avv. Francesca Puccinelli
avv. Giuseppe BelottiASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI BRUSAPORTO			
31 MAG 2007		Cat. 06/24	
Prot.	4806		

Sindaco	☒	Or	Cp.
Ass. Barcella	☐	Resp. Ammin.	☐
Ass. Degai	☐	Resp. Finanz.	☐
Ass. Or. Gaetano	☐	Resp. Tecnico	☒
Ass. Minge	☐	Corpo Polizia	☐
Ass. Minelli	☐	Altro	☐
Ass. Rossi	☐		☐

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bergamo, 30 maggio 2007

Spettabile
COMUNE DI BRUSAPORTO
Piazza v. Veneto
24060 BRUSAPORTO (BG)ASTE
GIUDIZIARIE®Alla c.a. del Responsabile del Settore III
Arch. Antonio Brevi

A mezzo fax

ASTE
GIUDIZIARIE®**Oggetto: Regime di circolazione degli alloggi di edilizia agevolata.**ASTE
GIUDIZIARIE®

Con riferimento alla Sua richiesta di parere del 22 maggio u.s., Le esponiamo qui di seguito le nostre considerazioni in ordine all'attuale disciplina del regime di circolazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 35 della L. 865/71.

ASTE
GIUDIZIARIE®**1. La disciplina prevista dall'art. 35 L. 865/71**

L'art. 35, nella sua versione originaria, prevedeva un divieto assoluto di alienazione degli alloggi costruiti su area ceduta in proprietà all'interno dei Piani di zona per i primi dieci anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità (comma 15: "L'alloggio ... non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità").

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il comma 16 del medesimo articolo prevedeva poi che gli atti di disposizione del bene potessero intervenire decorsi 10 anni, tuttavia:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®STUDIO LEGALE ASSOCIATO
TUCCI DAMINELLI VALSECCHI

24122 Bergamo, Largo Nicolò Rezzara n. 6 - tel. 035/242213 (4 linee) fax 216036

segue pagina numero 2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1. gli acquirenti dovevano possedere i requisiti previsti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari;
- 2. il prezzo non era nella disponibilità delle parti, dovendo essere fissato dall'UTE, sulla base dei criteri determinati dallo stesso comma 16.

Il comma 17 liberalizzava il regime di circolazione una volta decorsi 20 anni dalla licenza di abitabilità, ma con l'obbligo, comunque, di pagare al Comune - all'atto della registrazione del contratto - la differenza (quantificata dall'UTE) tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base degli indici Istat.

Il comma 18, poi, si occupava della facoltà di concedere in locazione gli alloggi, che, fino al pagamento della suddetta differenza (decorso il ventennio), poteva essere esercitata solo in favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione ed al canone fissato dall'UTE.

Infine, il comma 19 comminava la sanzione della nullità per gli atti posti in essere in violazione di limiti e divieti previsti dai commi precedenti.

I commi 15-19 sono stati abrogati dall'art. 23 L. 179/92.

2. Le modifiche introdotte dalla L. 179/92

La L.n. 179/92, oltre ad aver abrogato i commi 15-19 dell'art. 35, con l'art. 20 ha dettato un diverso regime di alienabilità degli alloggi, che però non è entrato a far parte del corpo del citato art. 35.

Nella sua versione originaria, l'art. 20 prevedeva la possibilità di alienare o locare gli alloggi una volta decorsi 5 anni dall'assegnazione o dall'acquisto, solo in caso di gravi e sopravvenuti motivi e previa autorizzazione della regione.

Il testo definitivo dell'art. 20, così come sostituito dalla L. n. 85/1994, ha invece stabilito che:

"A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati.

In tutti i casi di subentro il contributo è mantenuto a condizione che il subentrante sia in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro stesso".

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
TUCCI DAMINELLI VALSECCHI

24122 Bergamo, Largo Nicolò Razzara n. 6 - tel. 035/242213 (4 linee) fax 216036

segue pagina numero 3

Innanzitutto, dal testo dell'art. 20 e dall'intervenuta abrogazione della sanzione della nullità, si ricava che la validità dell'atto di cessione non è più condizionata dal possesso da parte del subentrante dei requisiti soggettivi, in quanto detti requisiti determinano soltanto il mantenimento del contributo pubblico precedentemente concesso (si veda, in proposito, la D.G.R. n. 6/37814 del 31-7-1998).

Inoltre, in virtù del combinato disposto degli artt. 20 e 23 della L. 179/92 - per gli alloggi costruiti su aree realizzate in diritto di proprietà - il prezzo della cessione non dev'essere più determinato autoritativamente.

Infatti, l'art. 23, come visto, ha abrogato la disposizione che contemplava detto potere di determinazione autoritativa per gli alloggi realizzati in regime di proprietà, mentre l'art. 20 della L. 179 non ne fa più cenno.

3. L'incidenza della L. 179/92 sulle convenzioni preesistenti

Occorre a questo punto esaminare la questione dell'applicabilità della disciplina posta dalla L. 179/92 alle convenzioni esistenti, stipulate vigente la vecchia disciplina limitativa delle facoltà di cessione (art. 35, commi 15-19).

E' pacifico che le convenzioni stipulate dopo il 1992 debbano uniformarsi al nuovo regime più liberale e che, qualora ripropongano vincoli e divieti previsti dalla disciplina abrogata, debbano considerarsi nulle (al riguardo, si veda la sentenza del TAR Lombardia, Milano, sez. III, 1-12-2003 n. 5458).

La materia, infatti, è coperta da riserva di legge ai sensi dell'art. 42 Cost., in virtù del quale nessuna limitazione al diritto di proprietà può essere imposto se non in base ad una legge.

La questione è più complessa per quanto attiene alle convenzioni esistenti, il cui contenuto recepisce le limitazioni all'alienabilità degli alloggi ivi previste dalle norme successivamente abrogate.

Al riguardo, viene in rilievo - è vero - il principio generale di irretroattività della legge sancito dall'art. 11 delle Preleggi del Codice Civile, in virtù del quale la legge dispone solo per l'avvenire.

Tuttavia, è anche vero che detto principio, essendo assunto al rango di principio costituzionale solo in materia penale, nelle altre materie può essere derogato dallo stesso legislatore ordinario esplicitamente o implicitamente (cfr. in tal senso, ad es. Cass. sez. trib., 12-8-2004, n. 15652).

segue pagina numero 4

Nel settore in questione, l'art. 20 della L. 179/92 sembra avere implicitamente derogato al suddetto principio prevedendo l'efficacia retroattiva della nuova disciplina, laddove esso prevede che "A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni ..."; l'articolo si riferisce evidentemente, senza distinzioni di sorta, a tutti gli alloggi, sia a quelli esistenti (anche quelli realizzati sulla base delle vecchie convenzioni) sia a quelli ancora da costruire.

In ogni caso, il rapporto tra vecchie convenzioni e nuova normativa può essere affrontato anche in termini di nullità parziale sopravvenuta delle prime e di sostituzione automatica del loro contenuto ad opera della L.n. 179.

Si consideri, infatti, che i divieti temporanei di alienazione e le altre limitazioni previste dalla L. 865 dovevano essere inserite obbligatoriamente nelle convenzioni, essendo inderogabili ad opera delle parti; analogamente, con l'entrata in vigore della L. 179/92 le convenzioni debbono necessariamente uniformarsi al nuovo regime di circolazione degli alloggi e, in mancanza, sono automaticamente integrate dalle clausole di legge.

In altri termini, nella materia *de qua*, non può che trovare applicazione l'art. 1339 cod. civile, in virtù del quale *"Le clausole, i prezzi di beni o servizi, imposti dalla legge sono di diritto inseriti nel contratto, anche in sostituzione delle clausole difformi"*.

Nel caso specifico, la clausola liberalizzatrice di cui all'art. 20 della L. 179/92 s'imporrebbe sulla difforme statuizione contenuta nella convenzione.

L'applicazione di tale principio presuppone di norma che la legge impositiva delle clausole inderogabili preesista al contratto; ciò non vale, tuttavia, per i contratti suscettibili di esecuzione continuata nel tempo, i quali si considerano soggetti alla sostituzione automatica per la parte che non ha ancora avuto attuazione (cfr. ad es. TAR Sicilia, Catania, sez. II, 8-6-2004 n. 1578, per quanto attiene all'art. 1339 cod. civ., e Cass. sez. I, 5-4-2001 n. 5052 per ciò che riguarda l'operatività della nullità parziale sopravvenuta).

Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 L. 865/71, a nostro avviso, rientrano in quest'ultima categoria di contratti, poiché sono destinate a fornire le regole per i futuri atti di trasferimento degli alloggi.

Pertanto, ferma restando l'intangibilità dei contratti stipulati vigenti i commi 15-19 dell'art. 35, le cessioni successive non possono che rientrare nell'ambito di applicazione dell'art. 20 della L. 179/92, la cui imperatività ed inderogabilità deriva dal fatto che esso dà attuazione alla riserva di legge prevista dall'art. 42 Cost. per le limitazioni al diritto di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®STUDIO LEGALE ASSOCIATO
TUCCI DAMINELLI VALSECCHI

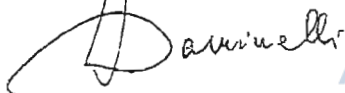
24122 Bergamo, Largo Nicolò Rezzara n. 6 - tel. 035/242213 (4 linee) fax 216036

segue pagina numero 5

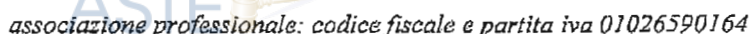
Alla luce delle suesposte argomentazioni, si può dunque concludere che la nuova disciplina dettata dall'art. 20 della L. 179/92 sia applicabile anche agli atti di trasferimento degli alloggi realizzati sulla base delle vecchie convenzioni, le cui clausole devono considerarsi sostituite di diritto ad opera delle norme sopravvenute, con la conseguente impossibilità per il Comune di utilizzare gli strumenti della abrogata normativa (verifica dei requisiti e determinazione del prezzo).

A disposizione per ogni altro chiarimento, porgiamo cordiali saluti.

avv. Francesco Daminelli



avv. Gemma Simolo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
associazione professionale: codice fiscale e partita iva 01026590164

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®