



COMUNE DI CESANO BOSCONO
PROVINCIA DI MILANO

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 34 DEL 10 Marzo 2009

**OGGETTO: REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI IN EDILIZIA
CONVENZIONATA.**

Il giorno 10/03/2009 alle ore 15:30 nella Sede Comunale, previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte dalla vigente normativa vennero convocati in seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti:

1) VINCENZO D'AVANZO	Sindaco	S
2) DI GIUSEPPE LILIA	Vice Sindaco	S
3) CAPUANO FILIPPO	Assessore	S
4) URSINO GIUSEPPE	Assessore	S
5) GUASTAFIERRO ALDO	Assessore	S
6) BIANCO GIOVANNI	Assessore	S

Partecipa il Segretario Comunale Sig. LALA GAETANO, il quale provvede alla redazione del presente verbale:

Essendo legale il numero degli intervenuti **VINCENZO D'AVANZO** dichiara aperta la seduta, per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

**Settore Territorio e Ambiente
Servizio Sviluppo del Territorio**

Proposta:

Premesso che:

- dagli studi della Regione Lombardia sul fabbisogno abitativo dei residenti lombardi emerge che il ruolo essenziale di sostegno alle politiche sociali del lavoro venga assunto dalle facilitazioni economiche finalizzate all'acquisto della prima casa;
- al fine di poter dare una risposta a tale domanda, l'Amministrazione Comunale ha previsto nell'ambito nella Relazione Previsionale e Programmatica 2006-2008, al programma 4 "Lo sviluppo della città", il tema dell'edilizia convenzionata per favorire la capacità insediativa residenziale;
- attraverso piani di sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale intende avviare una politica d'intervento per sostenere l'acquisto della prima casa;

Preso atto che:

- l'amministrazione comunale con provvedimento di Giunta Comunale n. 93 del 27.09.2006 ha approvato i requisiti soggettivi finalizzati all'individuazione dei potenziali acquirenti degli interventi di edilizia convenzionata;

Preso altresì atto che:

- a seguito di verifiche di approfondimento e dall'esperienza maturata in questo periodo per la gestione delle domande relative all'individuazione dei soggetti ai quali vendere gli appartamenti in edilizia convenzionata si è stabilito di riesaminare i suddetti requisiti;

Sulla base della indicazioni della giunta;

Propone

1. di approvare gli allegati "requisiti soggettivi per l'acquisto di alloggi in edilizia convenzionata e relative modalità di gestione e controllo delle assegnazioni";
2. di annullare per le motivazioni suddette i "requisiti soggettivi per l'acquisto di alloggi in edilizia convenzionata e relative modalità di gestione e controllo delle assegnazioni" inserite nella delibera di Giunta Comunale n°93 del 27.09.2006;

Requisiti soggettivi per l'acquisto di alloggi in edilizia convenzionata

Possono accedere all'acquisto degli alloggi in edilizia convenzionata (ad esclusione del lotto 2CB5) i soggetti aventi i requisiti di seguito indicati.

1) Per una quota non inferiore al 70% degli alloggi convenzionati alle giovani coppie

Per "giovani coppie" si intendono i giovani con un'età non superiore ai 40 anni (limite da rispettare per almeno 1 dei due soggetti e da possedere alla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio predisposto dall'operatore) che devono avere i seguenti requisiti:

- a) siano residenti nel territorio comunale o lo siano stati (requisito da rispettare per almeno 1 dei due soggetti) negli ultimi dieci anni prima della data di pubblicazione del bando predisposto dall'operatore all'albo pretorio (da dimostrare producendo certificato di residenza) o svolgano attività lavorativa sul territorio comunale da almeno un anno decorrente dalla data di pubblicazione del bando predisposto dall'operatore all'albo pretorio (requisito da rispettare per almeno 1 dei due soggetti);
- b) non siano proprietari anche pro-quota del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su unità immobiliare nell'ambito della Provincia di Milano (requisito da possedere da entrambi i soggetti alla data di stipula del rogito notarile di compravendita);
- c) convivano (dimostrato dallo stato di famiglia) o abbiano contratto matrimonio (requisito da possedere sia alla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio predisposto dall'operatore sia alla data di stipula del rogito notarile di compravendita)
- d) il nucleo familiare abbia un reddito complessivo annuo, al netto delle imposte, non superiore a € 40.000,00 desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi o in alternativa da certificazione di reddito presunto (requisito da possedere alla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio predisposto dall'operatore); il reddito deve essere annualmente adeguato in rapporto alla variazione annuale delle retribuzioni accertata dall'ISTAT.

2) Per la restante quota a soggetti d'età compresa tra i 18 e i 40 anni (Il requisito legato all'età minima (18 anni) deve essere posseduto con riferimento all'anno di pubblicazione del bando da parte dell'operatore all'albo pretorio; il requisito legato all'età massima (40 anni) deve essere posseduto con riferimento alla data di pubblicazione del bando da parte dell'operatore all'albo pretorio)

I soggetti di cui al punto 2 devono avere i seguenti requisiti:

- a) siano residenti nel territorio comunale o lo siano stati negli ultimi dieci anni prima della data di pubblicazione del bando predisposto dall'operatore all'albo pretorio (da dimostrare producendo certificato di residenza) o svolgano attività lavorativa sul territorio comunale da almeno un anno decorrente dalla data di pubblicazione del bando predisposto dall'operatore all'albo pretorio;
- b) non siano proprietari anche pro-quota, del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su unità immobiliare nell'ambito della Provincia di Milano (requisito da possedere alla data di stipula del rogito notarile di compravendita);
- c) siano titolari di reddito proprio che complessivamente ed annualmente, al netto delle imposte, non deve essere inferiore a € 10.000,00 e non deve essere superiore a € 40.000,00 desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi o in alternativa da certificazione di reddito presunto dovranno essere posseduti da almeno 1 dei soggetti che risiederanno nell'alloggio; il reddito deve essere annualmente adeguato in rapporto alla variazione annuale delle retribuzioni accertata dall'ISTAT.

Possono partecipare all'assegnazione dell'alloggio più soggetti che non costituiscono nucleo familiare a condizione che l'alloggio sia co-intestato a tutti coloro che vi risiederanno; si precisa che:

- il limite di età (minimo 18 anni e massimo 40 anni) dovrà essere posseduto da almeno 1 dei soggetti che risiederanno;
- i requisiti di cui alla lettera a) dovranno essere posseduti da almeno 1 dei soggetti che risiederanno nell'alloggio;
- i requisiti di cui alla lettera b) dovranno essere posseduti da tutti i soggetti che risiederanno nell'alloggio (requisito da possedere alla data di stipula del rogito notarile di compravendita);
- il requisito di cui alla lettera c) dovrà essere rispettato sommando i redditi di tutti i soggetti che risiederanno nell'alloggio (requisito da possedere alla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio predisposto dall'operatore);

Modalità di gestione delle assegnazioni e modalità di controllo (Escluso ambito PV1 soggetto a specifico bando)

L'amministrazione Comunale indicherà agli operatori i requisiti di accesso e lo stesso dovrà procedere con le modalità sotto indicate:

1)

L'operatore procederà a sua cura e spese a dare pubblicità all'iniziativa a mezzo manifesto da affiggere almeno 30 giorni prima della raccolta delle adesioni per l'acquisto e con tutti i mezzi di comunicazione indicati preventivamente dall'amministrazione.

2)

L'operatore procederà a raccogliere le adesioni e a rilasciare alle persone apposite dichiarazione indicante la data di iscrizione.

3)

L'operatore, prima della stipula del compromesso a vendere, trasmetterà all'amministrazione l'elenco dei nominativi di cui ha raccolto le adesioni con le dichiarazioni rilasciate comprovanti la data di presentazione della domanda, nonché l'elenco dei potenziali acquirenti degli alloggi in convenzionata dallo stesso operatore selezionati.

L'operatore trasmetterà all'amministrazione la documentazione comprovante i requisiti soggettivi di tutti i soggetti che hanno presentato domanda.

4)

L'Amministrazione esprimerà il proprio assenso entro 30 giorni dall'invio della documentazione di cui al precedente punto 3) da parte dell'operatore, verificando il rispetto dei requisiti soggettivi sopra indicati.

5)

Nel caso in cui le domande presentate dai soggetti d'età compresa tra i 18 e i 40 anni (non giovani coppie) superassero il numero degli appartamenti da cedere, l'amministrazione comunale utilizzerà come criterio per l'individuazione dei potenziali acquirenti - da indicare all'operatore - la verifica della situazione patrimoniale e reddituale del nucleo familiare di appartenenza.

6)

L'operatore prima della stipula dei rogiti notarili di compravendita trasmetterà all'Amministrazione l'elenco definitivo dei soggetti ai quali venderà gli immobili allegando la documentazione necessaria alla verifica della permanenza dei requisiti legati alla proprietà degli immobili, allo stato di convivenza o matrimonio; nel caso in cui vi fossero in elenco nominativi diversi da quelli inviati precedentemente, è fatto obbligo all'operatore di trasmettere tutta la documentazione comprovante i requisiti

soggettivi riferiti ai nuovi nominativi, affinché l'amministrazione entro 30 giorni proceda ad effettuare le relative verifiche, così come indicate ai precedenti punti.

7)

Nel caso in cui le domande presentate per una data categoria (giovani coppie o soggetti d'età compresa tra i 18 e i 40 anni) fossero inferiori al numero degli appartamenti da cedere, individuati per quella data categoria, l'operatore si impegna ad indicare all'amministrazione i nominativi selezionati dall'elenco dell'altra categoria. Per la verifica dei requisiti, nonché le modalità operative saranno applicati i contenuti esplicitati nei suddetti punti.

8)

Durante la fase di pubblicazione dell'avviso l'Amministrazione comunale, al fine di consentire facilitazioni finanziarie finalizzate all'acquisto degli alloggi in convenzionata, chiederà all'operatore di presentare un piano economico nel quale saranno indicate le modalità di pagamento.

9)

Prima della pubblicazione dell'avviso l'operatore trasmetterà all'amministrazione comunale le planimetrie degli appartamenti da vendere nonché il relativo costo applicando le modalità di calcolo della superficie commerciale individuata nella delibera di Giunta Comunale n.133 del 02/12/08.

Gli alloggi non potranno essere ceduti o dati in locazione dagli acquirenti se non trascorsi 5 anni decorrenti dalla data del rogito. In caso di gravi e comprovati motivi, previa autorizzazione del Comune, gli alloggi possono essere ceduti o dati in locazione ad acquirenti in possesso dei requisiti richiesti dal bando.

In caso di locazione il canone non dovrà essere superiore al 4,5% del prezzo di cessione dell'alloggio stesso, rivalutato secondo quanto previsto dal Regolamento C.I.M.E.P..

In caso di richiesta di autorizzazione alla vendita prima dei 5 anni decorrenti dalla data del rogito è facoltà insindacabile del Comune esercitare il diritto di prelazione anche a favore di società partecipate o comunque controllate dall'amministrazione, o con soggetto da designare al momento del rogito.

Il prezzo che il Comune corrisponderà sarà quello determinato secondo i criteri indicati al "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile" al fine dell'applicazione dei disposti dell'art.35 della Legge 22.10.1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni.

La cessione degli alloggi in edilizia convenzionata dal 6° anno al 15° anno decorrenti dalla data del rogito potrà avvenire solo ed esclusivamente nei confronti dei soggetti aventi i requisiti individuati nel bando da verificarsi al momento dell'atto di vendita.

Anche in questo caso sia per il prezzo sia per le modalità di vendita vale quanto già indicato al precedente comma.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione che precede;

Considerato che nella discussione è emersa la necessità di apportare alcune modifiche;

Dato atto dei pareri di regolarità tecnica, resi rispettivamente dai responsabili di settore e dal responsabile dei servizi finanziari, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Con voti unanimi e palesi;

DELIBERA

Di approvare la su estesa proposta di deliberazione con le modifiche apportate, dando atto che di seguito viene trascritto il testo così come modificato;

Quindi, con separata unanime votazione palese;

DICHIARA

Il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma IV del D.L. 267/2000.

Requisiti soggettivi per l'acquisto di alloggi in edilizia convenzionata

Possono accedere all'acquisto degli alloggi in edilizia convenzionata (ad esclusione del lotto 2CB5) i soggetti aventi i requisiti di seguito indicati.

2) Per una quota non inferiore al 70% degli alloggi convenzionati alle giovani coppie

Per "giovani coppie" si intendono i giovani con un'età non superiore ai 40 anni (limite da rispettare per almeno 1 dei due soggetti e da possedere alla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio predisposto dall'operatore) che devono avere i seguenti requisiti:

- a) siano residenti nel territorio comunale o lo siano stati (requisito da rispettare per almeno 1 dei due soggetti) negli ultimi dieci anni prima della data di pubblicazione del bando predisposto dall'operatore all'albo pretorio (da dimostrare producendo certificato di residenza) o svolgano attività lavorativa sul territorio comunale da almeno un anno decorrente dalla data di pubblicazione del bando predisposto dall'operatore all'albo pretorio (requisito da rispettare per almeno 1 dei due soggetti);
- b) non siano titolari anche pro-quota del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su unità immobiliare nell'ambito della Provincia di Milano (requisito da possedere da entrambi i soggetti alla data di stipula del rogito notarile di compravendita);
- c) convivano (dimostrato dallo stato di famiglia) o abbiano contratto matrimonio (requisito da possedere sia alla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio predisposto dall'operatore sia alla data di stipula del rogito notarile di compravendita)
- d) il nucleo familiare abbia un reddito complessivo annuo, al netto delle imposte, non superiore a € 40.000,00 desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi o in alternativa da certificazione di reddito presunto (requisito da possedere alla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio predisposto dall'operatore); il

reddito deve essere annualmente adeguato in rapporto alla variazione annuale delle retribuzioni accertata dall'ISTAT.

- 3) Per la restante quota a soggetti d'età compresa tra i 18 e i 40 anni (Il requisito legato all'età minima (18 anni) deve essere posseduto con riferimento all'anno di pubblicazione del bando da parte dell'operatore all'albo pretorio; il requisito legato all'età massima (40 anni) deve essere posseduto con riferimento alla data di pubblicazione del bando da parte dell'operatore all'albo pretorio)

I soggetti di cui al punto 2 devono avere i seguenti requisiti:

- d) siano residenti nel territorio comunale o lo siano stati negli ultimi dieci anni prima della data di pubblicazione del bando predisposto dall'operatore all'albo pretorio (da dimostrare producendo certificato di residenza) o svolgano attività lavorativa sul territorio comunale da almeno un anno decorrente dalla data di pubblicazione del bando predisposto dall'operatore all'albo pretorio;
- e) non siano titolari anche pro-quota, del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su unità immobiliare nell'ambito della Provincia di Milano (requisito da possedere alla data di stipula del rogito notarile di compravendita);
- f) siano titolari di reddito proprio che complessivamente ed annualmente, al netto delle imposte, non deve essere inferiore a € 10.000,00 e non deve essere superiore a € 40.000,00 desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi o in alternativa da certificazione di reddito presunto dovranno essere posseduti da almeno 1 dei soggetti che risiederanno nell'alloggio; il reddito deve essere annualmente adeguato in rapporto alla variazione annuale delle retribuzioni accertata dall'ISTAT.

Possono partecipare all'assegnazione dell'alloggio più soggetti che non costituiscono nucleo familiare a condizione che l'alloggio sia co-intestato a tutti coloro che vi risiederanno; si precisa che:

- il limite di età (minimo 18 anni e massimo 40 anni) dovrà essere posseduto da almeno 1 dei soggetti che risiederanno;
- i requisiti di cui alla lettera a) dovranno essere posseduti da almeno 1 dei soggetti che risiederanno nell'alloggio;
- i requisiti di cui alla lettera b) dovranno essere posseduti da tutti i soggetti che risiederanno nell'alloggio (requisito da possedere alla data di stipula del rogito notarile di compravendita);

- il requisito di cui alla lettera c) dovrà essere rispettato sommando i redditi di tutti i soggetti che risiederanno nell'alloggio (requisito da possedere alla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio predisposto dall'operatore);

Modalità di gestione delle assegnazioni e modalità di controllo (Escluso ambito PV1 soggetto a specifico bando)

L'amministrazione Comunale indicherà agli operatori i requisiti di accesso e lo stesso dovrà procedere con le modalità sotto indicate:

1)

L'operatore procederà a sua cura e spese a dare pubblicità all'iniziativa a mezzo manifesto da affiggere almeno 30 giorni prima della raccolta delle adesioni per l'acquisto e con tutti i mezzi di comunicazione indicati preventivamente dall'amministrazione.

2)

L'operatore procederà a raccogliere le adesioni e a rilasciare alle persone apposite dichiarazioni indicante la data di iscrizione.

3)

L'operatore, prima della stipula del compromesso a vendere, trasmetterà all'amministrazione l'elenco dei nominativi di cui ha raccolto le adesioni con le dichiarazioni rilasciate comprovanti la data di presentazione della domanda, nonché l'elenco dei potenziali acquirenti degli alloggi in convenzionata dallo stesso operatore selezionati.

L'operatore trasmetterà all'amministrazione la documentazione comprovante i requisiti soggettivi di tutti i soggetti che hanno presentato domanda.

4)

L'Amministrazione esprimerà il proprio assenso entro 30 giorni dall'invio della documentazione di cui al precedente punto 3) da parte dell'operatore, verificando il rispetto dei requisiti soggettivi sopra indicati.

5)

Nel caso in cui le domande presentate dai soggetti d'età compresa tra i 18 e i 40 anni (non giovani coppie) superassero il numero degli appartamenti da cedere, l'amministrazione comunale utilizzerà come criterio per l'individuazione dei potenziali acquirenti - da indicare all'operatore - la verifica della situazione patrimoniale e reddituale del nucleo familiare di appartenenza.

6)

L'operatore prima della stipula dei rogiti notarili di compravendita trasmetterà all'Amministrazione l'elenco definitivo dei soggetti ai quali venderà gli immobili allegando la documentazione necessaria alla verifica della permanenza dei requisiti legati alla proprietà degli immobili, allo stato di convivenza o matrimonio; nel caso in cui vi fossero in elenco nominativi diversi da quelli inviati precedentemente, è fatto obbligo all'operatore di trasmettere tutta la documentazione comprovante i requisiti soggettivi riferiti ai nuovi nominativi, affinché l'amministrazione entro 30 giorni proceda ad effettuare le relative verifiche, così come indicate ai precedenti punti.

7)

Nel caso in cui le domande presentate per una data categoria (giovani coppie o soggetti d'età compresa tra i 18 e i 40 anni) fossero inferiori al numero degli appartamenti da cedere, individuati per quella data categoria, l'operatore si impegna ad indicare all'amministrazione i nominativi selezionati dall'elenco dell'altra categoria. Per la verifica dei requisiti, nonché le modalità operative saranno applicati i contenuti esplicitati nei suddetti punti.

8)

Durante la fase di pubblicazione dell'avviso l'Amministrazione comunale, al fine di consentire facilitazioni finanziarie finalizzate all'acquisto degli alloggi in convenzionata, chiederà all'operatore di presentare un piano economico nel quale saranno indicate le modalità di pagamento. L'Amministrazione valuterà la proposta formulata ed eventualmente chiederà modifiche facilitative.

9)

Prima della pubblicazione dell'avviso l'operatore trasmetterà all'amministrazione comunale le planimetrie degli appartamenti da vendere nonché il relativo costo applicando le modalità di calcolo della superficie commerciale individuata nella delibera di Giunta Comunale n.133 del 02/12/08.

Gli alloggi non potranno essere ceduti o dati in locazione dagli acquirenti se non trascorsi 5 anni decorrenti dalla data del rogito. In caso di gravi e comprovati motivi, previa autorizzazione del Comune, gli alloggi possono essere ceduti o dati in locazione ad acquirenti in possesso dei requisiti richiesti dal bando.

In caso di richiesta di autorizzazione alla vendita prima dei 5 anni decorrenti dalla data del rogito è facoltà insindacabile del Comune esercitare il diritto di prelazione anche a favore di società partecipate o comunque controllate dall'amministrazione, o con soggetto da designare al momento del rogito.

Il prezzo di vendita che il Comune corrisponderà sarà quello determinato secondo i criteri indicati al "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile" al fine dell'applicazione dei disposti dell'art.35 della Legge 22.10.1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di locazione il canone non dovrà essere superiore a quanto previsto dalla vigente normativa regionale in materia e attualmente al 4,5% del prezzo di cessione dell'alloggio stesso.

La cessione degli alloggi in edilizia convenzionata dal 6° anno al 15° anno decorrenti dalla data del rogito potrà avvenire solo ed esclusivamente nei confronti dei soggetti aventi i requisiti individuati nel bando da verificarsi al momento dell'atto di vendita.

Restano ferme le anzidette modalità di determinazione del prezzo nonché di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Il Presidente
VINCENZO D'AVANZO

Il Segretario Generale
LALA GAETANO

