



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 03/08/2006

=====

ADDI' 03/08/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMPIII	Massimo	Presidente	MICHELANGELI	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
BRACHETTI	Rogino	"	RODANO	Giulia	"
CIANI	Fabio	"	TIBALDI	Alessandra	"
COSTA	Silvia	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANCELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: POMPIII - BRACHETTI - COSTA - DI STEFANO - NIERI -
RANUCCI - RODANO - TIBALDI

DELIBERAZIONE N. 489

Oggetto:

Direttive e indirizzi per l'attuazione dei programmi d'edilizia residenziale fruanti dei contributi regionali e dei contributi ministeriali di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto" da attuarsi da cooperative edilizie, imprese di costruzioni e relativi consorzi, da Comuni e A.T.E.R.



489 - 3 AGO. 2006 *Dei*

OGGETTO: Direttive e indirizzi per l'attuazione dei programmi d'edilizia residenziale fruente dei contributi regionali e dei contributi ministeriali di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto" da attuarsi da cooperative edilizie, imprese di costruzioni e relativi consorzi, da Comuni e A.T.E.R.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore ai Lavori Pubblici e Politica della Casa;

VISTA la Legge 05 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la Legge 04 dicembre 1993, n. 493;

VISTO il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della Legge 15 marzo 1997, n. 59";

VISTA la D.G.R.L. 14 luglio 1998, n. 3389 "Direttive ed indirizzi per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale agevolata. Cooperative edilizie, Imprese di costruzioni e relativi consorzi";

VISTA la legge regionale 06 agosto 1999, n. 12 "Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto";

VISTA la D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 527 di approvazione del Bando di Concorso per la predisposizione del Piano Operativo Regionale;

VISTA la D.G.R.L. 29 ottobre 2004 n. 1012 di approvazione del Piano Operativo Regionale per programma "20.000 alloggi in affitto";

VISTA la D.G.R.L. 14 febbraio 2005 n. 136 "Utilizzazione dei fondi disponibili di edilizia residenziale pubblica agevolata";

VISTO il Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 giugno 2005 prot. 1473/C2;

CONSIDERATO:

- che il programma d'edilizia agevolata convenzionata, approvato dalla Regione con D.G.R.L. 29 ottobre 2004, n. 1012 prevede, quali tipologie di interventi, la nuova costruzione e il recupero edilizio nonché diverse finalizzazioni dei contributi quali la locazione permanente, a termine a otto e quindici anni, ovvero l'assegnazione in godimento e il godimento a termine;

- che nell'ambito della D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 527 di approvazione del Bando di concorso sono stati definiti i punteggi prioritari per la formulazione delle graduatorie dei programmi proposti tra cui l'utilizzazione di materiali eco-compatibili per promuovere la qualità degli interventi così come disposto nel Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto";



Dei

- che, per la locazione, relativamente al programma "20.000 abitazioni in affitto", il canone di locazione, o il corrispettivo di godimento, non potrà essere superiore a quello "concertato" di cui all'art. 2 comma 3° della Legge 09 dicembre 1998 n. 431;

RITENUTO:

- che, ai sensi dell'art. 2 comma 3° della Legge n. 431/1998, è competenza dei Comuni la sottoscrizione degli accordi in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini;

- che nei Comuni ove non sono depositati gli accordi territoriali di cui all'art. 2 comma 3° della Legge n. 431/1998, per la determinazione dei canoni si procede con accordi locali tra Comuni, soggetti attuatori e organizzazioni sindacali dei conduttori, tenendo conto dei canoni determinati in base all'art. 2 comma 3° della suddetta Legge n. 431/1998 in aree omogenee e altri elementi che saranno individuati negli accordi stessi;

- che i Comuni debbano altresì applicare quanto previsto all'art. 5 comma 1° del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523;

RITENUTO inoltre che sia necessario:

- emanare le direttive e indirizzi e relativi allegati, per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica fruenti dei contributi previsti dalla Legge n. 179/1992 art. 8 locazione permanente da attuarsi da Cooperative edilizie, Imprese di costruzione e relativi Consorzi, Comuni e A.T.E.R. (**ALLEGATO A**);

- adottare lo schema d'atto d'obbligo unilaterale (**ALLEGATO B**) relativo all'atto d'obbligo per abitazioni in locazione, con le variazioni da riportare a cura del soggetto attuatore a seconda della durata dei periodi di locazione;

- approvare il modello del Quadro Tecnico Economico [**ALLEGATO C (Mod. 8)**];

- stabilire criteri di equiparazione, ai fini degli atti d'obbligo per le società Cooperative, tra l'assegnazione in uso e godimento ed i contratti di locazione;

- consentire l'accesso alla locazione, oltre le percentuali di cui all'art. 11 dell'**ALLEGATO A** di particolari categorie indicate nel Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 a chiunque purché cittadino italiano o equiparato;

- specificare sia per le Cooperative sia per le Imprese la procedura per l'accertamento dei requisiti soggettivi degli assegnatari o conduttori degli alloggi beneficiari dei contributi regionali e ministeriali, previsti dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 in modo che per le Cooperative la data d'accertamento dei requisiti sarà quella del verbale d'assegnazione in locazione, uso o godimento dell'alloggio, mentre per le Imprese l'accertamento dei requisiti farà riferimento alla data del contratto preliminare, firmato dalle parti per la concessione in locazione dell'alloggio;

RITENUTO altresì che sia necessario specificare criteri sulle modalità di calcolo della superficie complessiva;



[Faint signature and stamp]

489 - 3 AGO. 2006

llz

CONSIDERATO altresì che è opportuno prevedere tempi entro i quali gli operatori si impegnino a trasmettere l'elenco degli appartenenti alle categorie cui prioritariamente consentire l'accesso alle locazioni;

RITENUTO che le presenti Direttive si applichino per i programmi ammessi a beneficiare dei contributi sia regionali sia ministeriali, previsti dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523.

Tutto ciò premesso e considerato;

ESPERITA la procedura di consultazione e di concertazione con le parti sociali,

unanimità

DELIBERA

Di approvare le direttive e indirizzi e relativi allegati, per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica fruente dei contributi previsti dalla Legge n. 179/1992 art. 8 locazione permanente da attuarsi da Cooperative edilizie, Imprese di costruzione e relativi Consorzi, Comuni e A.T.E.R. (ALLEGATO A) parte integrante della presente deliberazione;

2) Di approvare lo schema d'atto d'obbligo unilaterale (ALLEGATO B) parte integrante della presente deliberazione, relativo all'atto d'obbligo per abitazioni in locazione, con le variazioni da riportare a cura del soggetto attuatore a seconda della durata dei periodi di locazione;

3) Di approvare il modello del Quadro Tecnico Economico [ALLEGATO C (Mod. 8)] parte integrante della presente deliberazione;

4) Di stabilire ai fini degli atti d'obbligo, per le società Cooperative, che l'assegnazione in uso o godimento e l'assegnazione in locazione a tempo indeterminato, è equiparata al contratto di locazione;

5) Di consentire l'accesso alla locazione, oltre le percentuali di cui all'art 11 dell'ALLEGATO A di particolari categorie indicate nel Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 a chiunque purché cittadino italiano o equiparato;

6) Di unificare sia per le Cooperative sia per le Imprese la procedura per l'accertamento dei requisiti soggettivi degli assegnatari o conduttori degli alloggi beneficiari dei contributi regionali e ministeriali, previsti dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 in modo che per le Cooperative la data d'accertamento dei requisiti sarà quella del verbale di assegnazione in locazione, uso o godimento dell'alloggio, mentre per le Imprese l'accertamento dei requisiti farà riferimento alla data del contratto preliminare, firmato dalle parti per la concessione in locazione dell'alloggio;

7) Di stabilire, per i programmi ammessi a beneficiare dei contributi sia regionali sia ministeriali previsti dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523, criteri circa la definizione e le modalità di valutazione delle superfici eccedenti quelle ammesse a finanziamento. Si precisa che il limite della S.c. deve intendersi come "limite di finanziamento e non di progettazione" con la conseguenza che l'eventuale superamento "non costituisce motivo per la decadenza dai benefici previsti con le agevolazioni", fermo restando che il maggior costo resta a carico dell'operatore e non incluso nel finanziamento. Tali altre superfici non sono assoggettate alle obbligazioni nascenti dalla legge di finanziamento;

8) Di stabilire che gli operatori, con le modalità specificate all'art. 11 dell'ALLEGATO A, verificata la rispondenza dei canoni alle norme stabilite, provvedono entro il termine improrogabile di 90 giorni a trasmettere l'elenco dei soci che abbiano un reddito fiscalmente imponibile non superiore al limite massimo previsto per l'edilizia agevolata, fissato con successive determinazioni dirigenziali e in conformità a quanto stabilito dall'art. 5 comma 1° del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523, alle seguenti categorie:

- 1) Nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, con esclusione di coloro sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità;
- 2) Nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- 3) Famiglie di nuova formazione;
- 4) Studenti universitari fuori sede;
- 5) Altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo;

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U.R.L. e sito internet della Regione Lazio.



C:\Documents and Settings\greverber\

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI



C:\Documents and Settings\greverber\



C:\Documents and Settings\greverber\



DIRETTIVE E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA FRUENTI DEI CONTRIBUTI PREVISTI DAL DECRETO MINISTERIO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 27 dicembre 2001, n. 2523 DI CUI ALLA D.G.R.L. 20 giugno 2003 n. 527 DA ATTUARSI DA COOPERATIVE EDILIZIE, IMPRESE DI COSTRUZIONE E RELATIVI CONSORZI, COMUNI E A.T.E.R.

Al fine di consentire la corretta esecuzione degli interventi costruttivi e con riferimento in particolare ai compiti di coordinamento, d'indirizzo tecnico e procedurale che la Regione deve svolgere per vigilare sul corretto impiego delle risorse per le finalità previste all'art. 1 del Decreto Ministeriale n. 2523/2001 - si forniscono opportune disposizioni attuative in rapporto alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti a livello nazionale e regionale ed ai dispositivi contenuti nelle deliberazioni di Giunta Regionale riguardanti sia la concessione di contributi e finanziamenti a cooperative edilizie ed imprese di costruzione sia le determinazioni dei limiti di costo convenzionale.

Riguardo all'attuazione dei programmi edilizi, occorre innanzi tutto richiamare le disposizioni di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 giugno 2005, prot. 1473/c con il quale è stabilito il termine entro cui gli interventi finanziati devono pervenire all'inizio dei lavori. Il mancato inizio dei lavori entro tale termine, comporta l'automatica revoca del finanziamento e la Regione tramite la Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale, a norma dell'art. 7 del Decreto Ministeriale n. 2523/2001, provvederà alla successiva riassegnazione per l'attuazione degli interventi utilmente collocati nell'elenco del Piano Operativo Regionale. La perentorietà del termine di cui sopra, unitamente all'esigenza di far conseguire ai programmi regionali gli auspicati effetti correttivi sul piano sociale ed economico, richiedono, pertanto, ai Comuni ed agli operatori il massimo impegno per il rapido svolgimento degli adempimenti di rispettiva competenza.

2.1. Interventi costruttivi ammessi a fruire dei contributi previsti dal Decreto Ministeriale n. 2523/2001.

Nella lettera d'ammissione al finanziamento sono stati indicati, per ciascun operatore, l'importo del contributo in conto capitale ammesso ed i mq. di superficie complessiva realizzabile. A questo ultimo dato si deve, in via immediata, far riferimento ai fini delle scelte che il Comune dovrà effettuare in ordine all'indicazione dell'area ed ai successivi adempimenti. Peraltro non può sottacersi che le scelte comunali possono essere condizionate da altri elementi riferibili alla normativa del piano di zona e che si verifichi una non puntuale corrispondenza tra le normative di piano ed il programma costruttivo come sopra dimensionato. In tal caso per esigenze progettuali e/o dell'utenza, è consentito l'aumento della superficie complessiva realizzabile, così come determinata dalla Regione, in misura non superiore al 15% sempre che anche nella parte in aumento siano rispettate le caratteristiche della tipologia di intervento.



In caso d'aumento delle superfici realizzabili oltre a quelle ammesse a finanziamento, anche eccedenti il 15% di aumento facoltativo, il costo per l'eccedenza realizzata sarà a carico dell'operatore e tali superfici non saranno assoggettate agli obblighi nascenti dalla legge di finanziamento.

Dette superfici, eccedenti il 15% facoltativo, non potranno essere relative ad alloggi le cui superfici rientrano tra quelle finanziate.

Ai fini sempre del dimensionamento del programma costruttivo dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni tecnico - costruttive, nazionali e regionali, derivanti dalla normativa vigente.

Alla presenza di un Piano di Zona adottato, le varianti ex art. 34, Legge n. 865/1971 sono definite ed approvate con la stessa deliberazione di delimitazione delle aree, assunta ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 247/1974.

- Il progetto, completo di tutti gli elaborati, dovrà rispettare rigorosamente le prescrizioni tecniche previste dal quadro normativo vigente.

Gli indirizzi da adottare in via prioritaria per la progettazione degli interventi sono:

- Sistema energetico;
- Sistemazione delle aree verdi;
- Parcheggi;
- Innovazioni tecnologiche;
- Qualificazione dello spazio urbano;
- Prodotti eco - compatibili;
- Norme contenute nel decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 23.12.2001 n. 2523.

Il permesso di costruire è richiesto secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio, ed è rilasciato, a chi ne ha titolo, ai sensi dell'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, tenendo presenti le disposizioni contenute nella legge regionale 28 luglio 1978, n. 35 pubblicata nel S.O. al B.U.R.L. 10 agosto 1978, n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni.

Giova qui richiamare l'attenzione del Comune su due specifici obblighi di legge:

4.1 La normativa tecnica della Legge n. 457/1978, ivi compresa quella concernente l'installazione dei servizi igienici e la realizzazione di scale in ambienti non direttamente areati, come previsto dagli articoli 18 e 19 della Legge 27 maggio 1975, n. 166 (richiamati nel comma 2° dell'art. 43 della Legge n. 457/1978), trova applicazione anche se in contrasto con il regolamento edilizio e con le norme di piano;

4.2 L'applicazione delle disposizioni vigenti inerenti, l'altezza virtuale e l'altezza netta delle abitazioni non deve comportare aumenti alle densità abitative consentite dagli strumenti urbanistici né nelle superfici coperte derivanti dagli indici volumetrici di utilizzazione delle aree previste dagli stessi strumenti urbanistici e, ove consentito, non rientrano nel calcolo delle cubature gli spessori dei muri, dei solai e delle strutture portanti;

 Il rilascio del permesso di costruire dovrà avvenire nel più breve tempo possibile e in ogni caso non oltre il termine di 60 giorni dalla richiesta (vedi al riguardo art. 11 Legge n. 247/1974 e art. 38 della legge regionale n. 35/1978).

[REDACTED]

Ai fini della dimostrazione del punteggio attribuito previsto al paragrafo e) punto 3.1 del bando, l'operatore dovrà attenersi scrupolosamente ai contenuti della relazione tecnico-economica sul progetto da realizzare con l'indicazione delle tecniche progettuali per il conseguimento dei risparmi gestionali energetici conforme a quella allegata alla domanda di partecipazione al bando. A tal fine il Direttore Lavori dovrà attestare la rispondenza dei lavori eseguiti ai contenuti di detta relazione e al Q.T.E. allegato dall'operatore all'atto della partecipazione al confronto concorrenziale, con particolare riferimento agli elementi indicati per il piano di qualità (lettera b del Q.T.E.) e per il comfort ambientale (lettera d del Q.T.E.). La mancata attuazione da parte dell'operatore del rispetto delle priorità e degli obblighi assunti con la domanda di partecipazione al bando, comporta l'automatica revoca del contributo stesso e la restituzione delle somme erogate. A tal fine la Regione si riserva di compiere le opportune verifiche sull'intervento per accertare la rispondenza tra l'esecuzione dei lavori e i contenuti della relazione sopra richiamata, nonché degli impegni assunti col Q.T.E.

[REDACTED]

Nella deliberazione di Giunta regionale di approvazione del bando di concorso per la concessione dei contributi sono, tra l'altro, stabiliti i costi convenzionali per metro quadrato di superficie complessiva per alloggio, con riferimento a ciascuna delle tipologie di intervento previste. Nella deliberazione di ammissione al finanziamento sono indicati, per ciascun operatore, l'importo del finanziamento massimo concesso in funzione dei mq. di superficie complessiva realizzabile; il rapporto tra i due dati consente di ricavare il costo convenzionale a mq. di S.c. per ogni singolo programma ammesso a finanziamento.

[REDACTED]

7.1. Per tutti i tipi di intervento finanziati;

Il canone di locazione non potrà essere superiore a quello "concertato" di cui all'art. 2 comma 3° della Legge 09 dicembre 1998, n. 431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi dell'art. 2 comma 3° della Legge 09 dicembre 1998, n. 431, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in rapporto a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in Comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica, così come prescritto dall'art. 5 comma 1° punto 3 del Decreto Ministeriale.

[REDACTED]

Com'è noto, tutti gli interventi realizzati all'interno di un Piano di Zona sono oggetto di apposita convenzione ai sensi dell'ex art. 35 della Legge n. 865/1971, alla quale pertanto si rinvia. Sembra in ogni modo opportuno richiamare, in particolare, due aspetti:



8.1. La deliberazione di concessione del diritto di superficie deve contestualmente determinare "il contenuto della convenzione". Tale adempimento è fondamentale non solo per la corretta gestione del Piano di Zona ma anche ai fini della gestione e qualità dei complessi edilizi. Eventuali agevolazioni relative all'I.C.I. possono essere indicate nella convenzione stessa ovvero in provvedimenti separati assunti dall'Amministrazione comunale.

8.2. Circa il contenuto della convenzione, si evidenziano i seguenti elementi a proposito dei quali si sottopongono alcuni indirizzi che i Comuni dovranno tenere in considerazione:

- corrispettivo delle opere di urbanizzazione: trova applicazione l'art. 21 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 come modificato dall'articolo 9 della legge regionale 19 aprile 1994 n. 11. Trattandosi di edilizia convenzionata non è invece dovuto il corrispettivo riferito al costo di costruzione;
- caratteristiche costruttive e tipologiche: sono osservate le disposizioni nazionali e regionali sopra ricordate. Oltre a queste il Comune può prescrivere nuove caratteristiche purché non siano in contrasto con le prime, inoltre sono presi in considerazione le prestazioni conseguenti all'utilizzazione di materiali aventi requisiti di durabilità e manutenibilità nonché elementi di bio-architettura;
- termine di inizio lavori: da fissare non oltre quello perentorio di venti mesi decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. del relativo provvedimento di rimodulazione del Piano Operativo Regionale per gli interventi finanziati con fondi regionali, e quello altrettanto perentorio di ventiquattro mesi decorrenti dalla data 27 maggio 2004 di pubblicazione del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 29 dicembre 2003 di ammissione ai finanziamenti degli interventi finanziati con fondi Statali dei Piani Operativi Regionali di cui all'art. 2 del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 così come modificato dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 giugno 2005, n. 1474/C2;
- termine di ultimazione dei lavori: tale termine deve essere riferito sia all'edificio sia alla data di conseguimento degli allacciamenti ed è quello di validità del permesso di costruire ai sensi dell'art. 15 comma 2, del D.P.R. 380/2001;
- prezzo massimo, e/o convenzionale, di cessione degli alloggi come determinato nelle convenzioni dai singoli Comuni.
- canone di locazione, certificato per ciascun alloggio calcolato in applicazione dell'art.2 comma 3° della Legge n. 431/1998.

a) Costo di costruzione: i costi indicati nelle delibere di Giunta regionale di approvazione dei bandi di concorso per la concessione dei contributi costituiscono, come si è detto, valori convenzionali indicati ai soli fini della determinazione del contributo massimo concedibile entro il massimale vigente.

I Comuni, in sede di definizione della convenzione ex art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, soprattutto per la determinazione del prezzo di cessione e/o convenzionale, vorranno precisare, articolare e quantificare sugli elementi di costo, nell'intento di offrire agli operatori ed ai beneficiari finali degli alloggi una normativa chiara e trasparente circa la metodologia seguita e la componente di spesa individuata. I Comuni dovranno conformarsi per la convenzione a quanto disposto dall'articolo 35 della Legge n. 865/1971. E' da ricordare che il costo va riferito a mq. di superficie complessiva (S.c.) di progetto e non di finanziamento

costituita dalla somma delle superfici seguenti:

Superficie utile (calcolata al 100%)

1. superficie utile abitabile dell'alloggio, cioè la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali annodi a muro;

Superficie non residenziale (calcolata al 60%)

2. superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio, costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantinole, soffitte;

3. superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale oppure proporzionale alla S.u. (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, ed altri locali anche esterni all'alloggio e a stretto servizio della residenza, quali deposito materiali di pulizie, attrezzi di manutenzione, locali contatori, ecc);

4. superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie complessiva (S.u.) dell'organismo abitativo.

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti 2), 3) e 4) dovranno essere valutate in misura non superiore al 60% (sessanta per cento). Le superfici nette non residenziali di cui ai punti 2) e 3) saranno contenute, nel loro complesso, entro il 45% (quarantacinque per cento) rispetto alla sommatoria della superficie complessiva dell'organismo abitativo utile abitabile di cui al punto 1).

Nella convenzione dovranno essere considerate le spese concernenti le fondazioni, l'elevazione, le sistemazioni esterne, gli allacciamenti e la realizzazione dell'intervento attraverso l'adozione di un piano qualità;

b) Canoni di locazione:

I canoni di locazione dovranno essere determinati secondo i valori indicati negli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi dell'art. 2 comma 3° della Legge 9 dicembre 1998 n. 431.

Al termine dei lavori, alla convenzione, se non in precedenza depositato presso la Regione, sarà allegato lo specifico atto d'obbligo nei confronti del Comune per la destinazione alla locazione di tutte le unità immobiliari con destinazione residenziale ammesse a finanziamento.

I Comuni, ai sensi del comma 10° dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, come sostituito dall'art. 3 comma 63° della Legge n. 662/1996 lettera b) e d), come modificato dall'art. 7 della Legge n. 136/1999, considerata la finalità dei programmi costruttivi ammessi a beneficiare dei contributi previsti per la locazione permanente e locazione a termine non inferiore a quindici anni quale loro contributo alla risoluzione delle problematiche concernente l'emergenza abitativa, stabiliranno a favore di tali programmi le condizioni particolari ivi previste circa la rateizzazione dei corrispettivi, senza oneri, interessi e rivalutazioni aggiuntivi, dovuti dall'operatore per concessione dell'area edificabile e gli oneri concernenti le opere di urbanizzazione.

9.1. Procedure di finanziamento per interventi finanziati

Rapporti con la Regione.

L'operatore deve produrre alla Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale, Area Attuazione interventi in materia di edilizia agevolata per cooperative e imprese, i seguenti atti e documenti:

- a) Il permesso di costruire e il relativo progetto;
- b) Certificato di inizio lavori;
- c) La relazione tecnico - economica, utilizzando esclusivamente il modello denominato Quadro Tecnico Economico per gli interventi di edilizia residenziale pubblica che va compilato in ogni sua parte con relativo supporto magnetico;
- d) Relazione asseverata a firma del Direttore Lavori con, l'indicazione delle tecniche progettuali per il conseguimento dei risparmi della gestione energetica conforme a quella allegata alla domanda di partecipazione al bando;
- e) Copia della convenzione stipulata con il Comune.

Su tali elaborati sarà apposto il visto regionale.
Il Quadro Tecnico Economico e relativo supporto magnetico ed il progetto sono presentati in triplice copia. Due copie del Quadro Tecnico Economico e del progetto saranno restituite all'operatore;

A lavori ultimati dovrà pervenire l'attestato di fine lavori rilasciato dal Comune, la perizia giurata del Direttore Lavori di cui all'allegato Mod. 4, il Quadro Tecnico Economico, finale, utilizzando esclusivamente il modello denominato Quadro Tecnico Economico per gli interventi di edilizia residenziale pubblica - Nuove Costruzioni - Decreto n. 2523 del 27 dicembre 2001 "20.000 abitazioni in affitto", locazione permanente e locazione a termine (otto o quindici anni).

9.2. Per quanto concerne i contributi ai Comuni e alle A.T.E.R. interessate le procedure di finanziamento seguiranno le stesse modalità di cui alla legge regionale 26 giugno 1980, n. 88 e successive modificazioni e integrazioni.

La Regione si riserva in ogni momento di esercitare verifiche e controlli sullo stato di avanzamento dei lavori, sulla corrispondenza tra quanto riportato sui Quadri Tecnici Economici e quanto effettivamente realizzato.



10.1. Interventi di nuova costruzione, recupero o acquisto con recupero

Nel caso di nuova costruzione, recupero o acquisto con recupero, l'erogazione del contributo di cui al precedente punto 2.1 è effettuata conformemente alle direttive approvate con D.G.R.L. 14 luglio 1998, n. 3389, secondo le seguenti fasi procedurali:

- a) Provvedimento regionale di concessione provvisorio;
- b) Erogazioni in acconto;
- c) Provvedimento definitivo di concessione ed erogazione a saldo;
- d) Garanzie.

a) Provvedimento provvisorio di concessione

17

Il provvedimento regionale di concessione provvisorio sarà emesso a favore del soggetto attuatore dell'intervento sulla base del costo convenzionale risultante dal Quadro Tecnico Economico dell'intervento per un importo non superiore a quello assegnato al programma ammesso a finanziamento sia con fondi regionali sia con fondi ministeriali di cui al punto 3 art. 6 del D.M. 2523 del 27 dicembre 2001 sulla base della documentazione a corredo per l'erogazione, dopo il visto regionale su Q.T.E. e progetto.

b) Erogazioni in acconto

Il contributo concesso sarà erogato, nel corso della realizzazione dell'intervento, in due rate di eguale importo nella misura complessiva del 70% dell'ammontare stabilito dal Decreto provvisorio di concessione del contributo.

Per contributi di importo fino a € 10.300,00, sarà effettuata un'unica erogazione in acconto pari al 70% dell'importo stabilito nel Decreto provvisorio, a completamento della struttura e della copertura da documentare con apposita perizia giurata redatta dal Direttore Lavori corredata, per i programmi di nuova costruzione, di una copia della convenzione ex art. 35 Legge n. 865/1971 o della convenzione ex art. 8 Legge n. 10/1977.

Per contributi di importo superiori a € 10.300,00, sarà effettuata un'erogazione in acconto, pari al 35%, e sarà erogata al completamento della struttura e della copertura da documentare con apposita perizia giurata redatta dal Direttore Lavori.

La seconda rata, pari al 35%, sarà erogata ad avvenuta esecuzione delle tamponature esterne e tramezzature interne da documentare con perizia giurata redatta dal Direttore Lavori.

Per gli interventi destinati al recupero e nuove costruzioni proposti da Comuni ai fini di quanto sopra si farà riferimento alla legge regionale 88/1980 e successive modificazioni ed integrazioni.

c) Erogazione a saldo e provvedimento definitivo di concessione

La quota di contributo a saldo sarà erogata a lavori ultimati, contestualmente all'emissione del provvedimento regionale di concessione del contributo emesso dall'organo competente, dietro presentazione delle certificazioni di cui successivo punto 3).

Con tale provvedimento sarà stabilito l'esatto ammontare del contributo relativo all'intervento, nonché l'importo del saldo o dell'eventuale recupero nel caso sia stato erogato un contributo superiore a quello dovuto. Il contributo definitivo non può complessivamente superare quello assegnato.

Gli alloggi devono in ogni caso essere locati entro sei mesi dalla data di fine lavori certificata dal Comune, pena la decadenza del beneficio dell'intero finanziamento.

Tale termine è derogabile solo in caso di inagibilità dell'edificio per cause dipendenti dal mancato allaccio alla rete di pubblici servizi.

d) Garanzie

Ogni singola erogazione è subordinata alla presentazione da parte del soggetto attuatore di fideiussione bancaria o assicurativa di pari importo.

Le polizze di fideiussioni saranno svincolate solo ad avvenuta verifica da parte della Regione di tutti i documenti e certificati di cui al successivo punto 3) e all'avvenuta trasmissione dei contratti registrati.

Per le erogazioni di cui sopra l'operatore dovrà presentare:

- 1) per la prima rata (cooperative e imprese):

- Perizia giurata del Direttore Lavori che attesti il completamento della struttura e della copertura di cui all'allegato **Mod. 2**;
- Certificato C.C.I.A.A. (per le Imprese) dal quale risulti che non esistono procedure di fallimento, concordato preventivo o amministrazione controllata, iniziate o definite nell'ultimo quinquennio;
- Certificato C.C.I.A.A. dal quale risulti l'iscrizione all'Albo nazionale delle cooperative a mutualità prevalente e che non esistono procedure di fallimento, concordato preventivo o amministrazione controllata, iniziate o definite nell'ultimo quinquennio;
- Polizza di fideiussione con le condizioni particolari di cui all'allegato **Mod. 1**;

e per le sole cooperative:

- Certificato d'iscrizione all'Albo nazionale delle cooperative edilizie o autocertificazione;

2) per la seconda rata (cooperative e imprese):

- Perizia giurata del direttore dei lavori che attesti il completamento delle tamponature esterne e interne di cui all'allegato **Mod. 3**;
- Certificato C.C.I.A.A. (per le Imprese) dal quale risulti che non esistono procedure di fallimento, concordato preventivo o amministrazione controllata, iniziate o definite nell'ultimo quinquennio;
- Certificato C.C.I.A.A. dal quale risulti l'iscrizione all'albo nazionale delle cooperative a mutualità prevalente e che non esistono procedure di fallimento, concordato preventivo o amministrazione controllata, iniziate o definite nell'ultimo quinquennio;
- Polizza di fideiussione con le condizioni particolari di cui all'allegato **Mod. 1**

e per le sole Cooperative:

- Certificato d'iscrizione all'Albo nazionale delle cooperative o autocertificazione se è trascorso oltre un anno da quello presentato per l'erogazione della prima rata.

Avvertenza saranno accettate esclusivamente le seguenti polizze di fideiussione:

- Fideiussioni bancarie;
- Fideiussioni di primaria compagnia assicurativa, autorizzata a prestare fideiussioni.

3) Per l'erogazione della terza rata a saldo del finanziamento (cooperative e imprese).

Il soggetto attuatore dovrà produrre:

- Il certificato di fine lavori, del Q.T.E. finale dell'intervento;
- la perizia giurata del Direttore Lavori di cui al **Mod. 4**, comprendente la dichiarazione di rispondenza dei lavori alla relazione tecnico economica e al Q.T.E.;
- atto d'obbligo registrato e trascritto conforme al modello allegato alla presente deliberazione;
- l'elenco dei conduttori, e relativi codici fiscali;
- I contratti di locazione debitamente registrati o i verbali di assegnazione in uso o godimento per le cooperative, e nei casi consentiti, gli atti di vendita per le imprese, ovvero di assegnazione in proprietà per le cooperative. Fermo rimanendo che i suddetti atti devono essere stipulati nel rispetto delle disposizioni previste all'art. 2 comma 4° del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523;
- dichiarazione del Sindaco del Comune ove è localizzato l'intervento, nella quale si attesti che non esistono motivi di decadenza dalla convenzione ex art. 35 Legge n. 865/71;
- il Certificato C.C.I.A.A. (per le Imprese) dal quale risulti che non esistono procedure di fallimento, concordato preventivo o amministrazione controllata, iniziate o definite nell'ultimo quinquennio.

- Certificato C.C.I.A.A. dal quale risulti l'iscrizione all'albo nazionale delle cooperative a mutualità prevalente e che non esistono procedure di fallimento, concordato preventivo o amministrazione controllata, iniziate o definite nell'ultimo quinquennio

e per le sole Cooperative:

- Certificato d'iscrizione all'Albo nazionale delle cooperative o autocertificazione se è trascorso oltre un anno da quello presentato per l'erogazione della seconda rata.

Art. 11 REQUISITI SOGGETTIVI DEI DESTINATARI E LIMITI DI REDDITO PER I PROGRAMMI IN LOCAZIONE - PRIORITÀ PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE

Le abitazioni saranno concesse in locazione, o assegnate esclusivamente a soggetti che:

a) Abbiano un reddito fiscalmente imponibile non superiore al limite massimo previsto per l'edilizia agevolata vigente alla data di assegnazione o locazione.

b) Non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento concesso dallo Stato o altro Ente pubblico;

c) Per la determinazione del reddito e l'accertamento dei requisiti soggettivi si procederà come segue:

- Per le Cooperative la data di accertamento dei requisiti sarà quella del verbale di assegnazione in locazione dell'alloggio ovvero assegnazione in proprietà nei casi consentiti con il rispetto delle disposizioni previste all'art. 2 comma 4° del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523;

- Per le Imprese, l'accertamento dei requisiti farà riferimento alla data del contratto preliminare, firmato dalle parti per la concessione in locazione dell'alloggio, o vendita con il rispetto delle disposizioni previste all'art. 2 comma 4° del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523.

In mancanza delle condizioni di cui sopra per l'accertamento dei requisiti soggettivi si farà riferimento alla data di stipula del contratto: di locazione, o assegnazione, debitamente registrato;

d) In applicazione di quanto disposto al punto 5.4.1. del bando di cui alla D.G.R.L. n. 527/2003 Le abitazioni dovranno essere concesse prioritariamente, secondo le percentuali stabilite alla lettera e) del presente articolo, in locazione ai soggetti individuati tra le seguenti categorie:

- d1) Nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità;
- d2) Nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- d3) Famiglie di nuova formazione ovvero coppie che abbiano contratto matrimonio o che abbiano costituito una famiglia di fatto (convivenza more uxorio) nel periodo compreso dal 1° gennaio 2002 alla data di ultimazione dei lavori;
- d4) Studenti universitari fuori sede;
- d5) Soggetti separati legalmente o divorziati che alloggiano nella medesima abitazione;
- d6) Nucleo familiare abitante in alloggio, per numero di vani, non adeguato;
- d7) Nuclei familiari nei quali sono presenti personale militare o delle forze dell'ordine soggetti per servizio a trasferimento di sede;
- d8) Pensionati;

d9) Persone diversamente abili.

Per quanto sopra definito l'operatore si impegna a produrre per ciascun soggetto beneficiario, oltre la documentazione attestante quanto stabilito ai precedenti punti a) e b), quanto segue:

- per quanto attiene il punto d1)
copia autentica del decreto di sfratto esecutivo;
- per quanto attiene il punto d2)
certificato rilasciato dalla competente A.S.L. relativo alla condizione di portatore di handicap del componente il nucleo familiare e della dichiarazione sottoscritta da un professionista abilitato che dichiara la presenza di barriere architettoniche incompatibili con la condizione di handicap;
- per quanto attiene il punto d3)
certificato di matrimonio o, per le coppie conviventi, copia autentica del patto di convivenza oppure della documentazione comprovante l'effettivo stato di convivenza;
- per quanto attiene il punto d4)
attestato di iscrizione rilasciato dall'Università nonché certificato di residenza anagrafica;
- per quanto attiene il punto d5)
copia autentica della sentenza di separazione o divorzio unito alla certificazione che attesti la successiva convivenza;
- per quanto attiene il punto d6)
dichiarazione sottoscritta da un professionista abilitato con allegata planimetria dell'alloggio e certificato stato di famiglia attestanti che, alla data del 1° giugno 2005, il nucleo familiare è abitante in alloggio superaffollato da 2 ed oltre persone per vano utile;
- per quanto attiene il punto d7)
copia autentica dell'ordine di trasferimento di sede di servizio;
- per quanto attiene il punto d8)
certificato che attesti il compimento del 65° anno di età al 1° giugno 2005, copia autentica del certificato di pensione o equipollente;
- per quanto attiene il punto d9)
certificazione rilasciata da struttura pubblica attestante l'invalidità del soggetto che dovrà essere non inferiore al 75%

Dichiarazione del legale rappresentante in ordine al rispetto di quanto sopra determinato e a riportare tale impegno nell'atto d'obbligo.

e) In considerazione di quanto disposto al punto 4.1 del bando di cui alla D.G.R.L. n. 527/2003, le percentuali degli alloggi finanziati da riservare prioritariamente alle categorie elencate alla lettera d) del presente articolo sono le seguenti:

- 25% per la locazione permanente;
- 15% per la locazione non inferiore a 15 anni;
- 10% per la locazione non inferiore a 8 anni.

A tal fine l'operatore si impegna a produrre dichiarazione del legale rappresentante in ordine al rispetto di quanto sopra determinato e a riportare tale impegno nell'atto d'obbligo.

Fatto salvo quanto precede gli Uffici regionali procederanno per l'applicazione dei criteri e delle procedure per l'accertamento dei requisiti soggettivi applicando le disposizioni stabilite con deliberazione di Giunta Regionale del 06 luglio 1999 n. 3737 e successive modifiche e integrazioni.



Se la Convenzione comunale non contiene le clausole previste dal bando e dal D.M, sarà necessario sottoscrivere atto d'obbligo che le contenga. L'atto d'obbligo deve essere trascritto e debitamente registrato alla Conservatoria dei Registri immobiliari. L'atto d'obbligo, dopo la registrazione, deve essere notificato, a cura del soggetto attuatore, alla Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale.

La cessione a terzi, in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente bando, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. In tale ipotesi, il vincolo è assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. La cessione degli alloggi da destinare alla locazione permanente deve riguardare, in ogni caso, almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto acquirente così come prescritto dall'art. 2 comma 4° del citato Decreto Ministeriale.

La mancata attuazione da parte dell'operatore delle priorità e degli obblighi assunti con la domanda di partecipazione al bando, comporta l'automatica revoca del contributo stesso e la restituzione delle somme erogate.

Nessuna cessione, o vendita degli alloggi può essere effettuata, prima della scadenza del periodo sottoscritto dall'operatore nella domanda di partecipazione al bando, se non è trascritto alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, mediante apposito atto d'obbligo debitamente registrato, il vincolo locatizio e non siano stati notificati, a cura del soggetto attuatore, alla Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale, i prezzi massimi di cessione per le imprese o i prezzi convenzionali per le cooperative.

ALLEGATI:

- Mod. 1 SCHEMA DI CONDIZIONI PARTICOLARI PER LA POLIZZA DI FIDEIUSSIONE;
- Mod. 2 PERIZIA GIURATA DEL DIRETTORE DEI LAVORI A COMPLETAMENTO STRUTTURA;
- Mod. 3 PERIZIA GIURATA DEL DIRETTORE DEI LAVORI DURANTE IL CORSO DEI LAVORI;
- Mod. 4 PERIZIA GIURATA DEL DIRETTORE DEI LAVORI A LAVORI ULTIMATI.



Mod. 1

IMPRESE e COOPERATIVE

SCHEMA DI CONDIZIONI PARTICOLARI
PER LA POLIZZA DI FIDEIUSSIONE PER I PROGRAMMI FINANZIATI

CONTRAENTE: IMPRESA O COOPERATIVA
ASSICURATO: REGIONE LAZIO

La Societàalle condizioni di legge ed a quelle generali e particolari di seguito precisate garantisce all'assicurato, fino alla concorrenza del massimale sottoindicato, il risarcimento dei danni che gli derivassero dal mancato adempimento:

- degli obblighi ed oneri concernenti la puntuale e tempestiva attuazione del programma costruttivo finanziato con contributi regionali e dei contributi Ministeriali di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto";
- delle disposizioni contenute nelle direttive e indirizzi che disciplinano il finanziamento e la costruzione nel Comune di di edifici/o di edilizia residenziale pubblica di mq. di superficie complessiva, sito nel piano di zona lotto

Clausole da inserire in apposita appendice, come parte integrante e sostanziale della polizza:

Validità della polizza fino alla comunicazione di svincolo da parte della Regione Lazio che sarà autorizzato dall'Assessorato Lavori Pubblici e Politica della Casa;
Espressa rinuncia da parte degli Istituti fidejudenti ad eccepire il decorso del termine di cui all'art. 1957 del c.c. ed al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del c.c.;
Obbligo di corrispondere l'importo della garanzia a semplice richiesta della Regione Lazio;
Inopponibilità all'Ente Regione di qualsiasi eccezione o riserva anche se fondata sul mancato pagamento dei premi da parte del contraente o su altre forme di inadempienza del medesimo nei confronti degli Istituti fidejudenti.

PERIZIA GIURATA DA DEPOSITARSI IN TRIBUNALE

Il sottoscritto nella sua qualità di Direttore dei Lavori del fabbricato/i sito in località, piano di zona

finanziato con *(contributi regionali o con contributi Ministeriali precisare il tipo di finanziamento)* di cui al Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto";

VISTO il permesso di costruire n° del

VISTA la denuncia delle opere in cemento armato effettuata ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 1086/1971, depositata in data n. presso la competente Area polifunzionale decentrata dell'Assessorato Trasporti e Lavori Pubblici;

CONSIDERATO lo stato di avanzamento dei lavori del fabbricato di cui sopra;

D I C H I A R A

che i lavori di costruzione del fabbricato/i, di cui al predetto permesso di costruire, sono pervenuti alla fase di completa realizzazione - sia della struttura che della copertura - e sono stati realizzati nel rispetto delle procedure, dei vincoli economici e tecnici, nonché dei requisiti stabiliti per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica, secondo i dati metrici riportati nel quadro tecnico economico.



PERIZIA GIURATA DA DEPOSITARSI IN TRIBUNALE

Il sottoscritto nella sua qualità di Direttore dei Lavori del
fabbricato/i sito in località piano
di zona

finanziato con *(contributi regionali o con contributi Ministeriali precisare il tipo di
finanziamento)* di cui al Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523
denominato "20.000 abitazioni in affitto";

VISTO il permesso di costruire n° del

VISTA la denuncia delle opere in cemento armato effettuata ai sensi dell'art. 4 della Legge n.
1086/71, depositata in data n. presso la competente Area
polifunzionale decentrata dell'Assessorato Trasporti e Lavori Pubblici;

CONSIDERATO lo stato di avanzamento dei lavori del fabbricato di cui sopra;

D I C H I A R A

che nell'esecuzione del fabbricato/i, di cui al predetto permesso di costruire, sono state
completamente realizzate le tamponature esterne e interne del complesso edilizio. I lavori sono
realizzati nel rispetto delle procedure, dei vincoli economici e tecnici, nonché dei requisiti stabiliti
per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica, secondo i dati metrici riportati
nel quadro tecnico economico.

PERIZIA GIURATA DA DEPOSITARSI IN TRIBUNALE

Il sottoscritto nella sua qualità di Direttore dei Lavori del
fabbricato/i sito in località piano
di zona

finanziato con (*contributi regionali o con contributi Ministeriali precisare il tipo di
finanziamento*) di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n.
2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto";

VISTO il permesso di costruire n° del

VISTO il certificato di collaudo delle strutture in c.a. depositato in data n.
..... presso la competente Area polifunzionale decentrata dell'Assessorato Trasporti e
Lavori Pubblici, ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 1086/71;

DICHIARA

che i lavori di costruzione del fabbricato/i di cui al predetto permesso di costruire sono pervenuti
alla fase di completa realizzazione nel rispetto delle procedure, dei vincoli economici e tecnici,
nonché dei requisiti stabiliti per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica,
secondo i dati metrici riportati nel Quadro Tecnico Economico.



ALLEGATO B

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

**ATTO D'OBBLIGO
PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA
DI CUI AL DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI
TRASPORTI 27 dicembre 2001 n. 2523 DENOMINATO "20.000 abitazioni in affitto"**

- da parte della Società " _____"
per beni in _____
località _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____ nel mio studio.
Innanzi a me _____ Notaio in _____ con studio in
Via _____ iscritto nel Collegio Notarile di _____, senza l'assistenza dei
testimoni alla quale con il mio consenso dichiara di rinunziare l'infrascritto componente della
cui identità personale io Notaio sono certo, interviene al presente atto per mezzo di
rappresentante infraindicato, _____, con sede legale in Roma
Via _____ n. _____, con iscrizione nel Registro delle Imprese di
_____ e codice fiscale numero _____, capitale sociale € _____ interamente
versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente
"Società _____", in persona di _____ domiciliato per la carica
presso la sede sociale ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto
nella sua qualità di _____ e come tale legale rappresentante della
Società, abilitato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale.
Il componente che interviene in rappresentanza come sopra specificato mi richiede di far
constare con il presente atto quanto segue.

PREMESSO CHE

- la " _____", in forza della deliberazione della Giunta Regionale n. 527 del 20
giugno 2003 e a seguito della domanda dell'operatore che si allega a questo atto sotto la
lettera "A", è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui al
Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato
"20.000 abitazioni in affitto" per la locazione per un periodo non inferiore a anni _____ (in
lettere) (indicare il periodo ovvero indicare "locazione permanente"), per la realizzazione
d'un intervento residenziale composto da numero _____ alloggi e numero

_____ posti auto (in autorimessa comune - posti auto scoperti - box per auto) nel Comune
di _____ nel Piano di Zona " _____" della Legge n. 167/1962,
comparto _____;

- il giorno _____ con atto a rogito del Notaio _____ di _____ rep. n.
_____ registrato il _____ e trascritto il _____ al n. _____ di formalità, è stata stipulata tra il
Comune di _____ e la Società _____ la convenzione
ex art. 35 della Legge n. 865/1971 per la concessione in diritto di superficie per
novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del
piano di zona " _____" estesa circa mq. _____ costituente il comparto
_____, confinante con _____ salvo altri, distinta in Catasto Terreni al foglio _____
particelle _____; (nel caso la costruzione si stata eseguita su aree di proprietà o
pervenute in forza di altri diritti reali indicare quali e l'eventuale convenzione ai sensi
dell'art. 8 della Legge n. 10/77)

in forza di tale _____ la " _____" ha (realizzato - in corso di



realizzazione) il relativo programma edilizio, formato da un fabbricato composto dalle indicate porzioni immobiliari, meglio rappresentate nelle planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati a corredo delle singole denunce d'accatastamento e individuate attualmente in Catasto Fabbricati del competente Ufficio del Territorio al foglio _____ particella _____ subalterni _____ e intestati alla Società " _____ " proprietaria del fabbricato e al Comune di _____ concedente l'area;

- la fruizione dei benefici contributivi di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto" concessi dalla Regione Lazio, comporta che gli alloggi in detto intervento devono essere concessi in locazione per un periodo non inferiore ad _____ anni (in lettere) (indicare il periodo ovvero indicare "locazione permanente") e che inoltre la destinazione degli alloggi finanziati da detto Decreto legge (inserire l'ipotesi che ricorre) non potrà essere variata prima della scadenza del periodo destinato alla locazione - non può mai essere variata per i programmi destinati alla locazione permanente;

- la Regione Lazio al fine di cui sopra ha subordinato la formale erogazione di detto contributo regionale al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523, alla presentazione da parte della " _____ " usufruttrice del contributo stesso e proprietaria superficiale dell'area su cui insistono le descritte porzioni immobiliari, d'un atto d'obbligo unilaterale ad integrazione della convenzione (ovvero indicare altre forme contrattuali o l'impegno nel caso di area in proprietà) ex art. 35 Legge n. 865/1971 intercorsa tra il Comune e gli operatori fruitori dei benefici contributivi di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 mediante il quale essa per mezzo del proprio rappresentante sopraindicato si obblighi irrevocabilmente nei confronti della Regione Lazio al pieno rispetto delle disposizioni emanate dalla Regione stessa in adempimento al citato Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523/2001, secondo lo schema - tipo del relativo atto d'obbligo preventivamente approvato dalla medesima Regione Lazio con delibera _____.

CIÒ PREMESSO

desiderando la " _____ " con sede in _____ uniformarsi a quanto è richiesto dalla Regione Lazio, con il presente atto per sé, successori ed aventi causa, a mezzo del proprio rappresentante sopraindicato, dichiara che è a conoscenza della normativa in vigore e si obbliga irrevocabilmente e definitivamente a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori facenti parte dell'intervento edilizio citato in premessa, alle disposizioni della Regione Lazio come segue:

ARTICOLO 1

1. Gli alloggi da realizzare saranno concessi in locazione per un periodo non inferiore ad _____ anni (indicare il periodo ovvero indicare "locazione permanente")
2. Gli alloggi saranno concessi in _____ a soggetti che hanno i seguenti requisiti soggettivi:
 - a) abbiano un reddito fiscalmente imponibile non superiore al limite massimo previsto per l'edilizia agevolata;
 - b) non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento concesso dallo Stato o altro Ente pubblico;
 - c) Le abitazioni saranno concesse in locazione in via prioritaria a:
 - 1) Nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità;
 - 2) Nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
 - 3) Famiglie di nuova formazione;



- 4) Studenti universitari fuori sede;
- 5) Altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità;

3 Il contratto di locazione non può avere durata inferiore a quanto previsto dall'art. 2 Legge n. 431/1998. Ogni contratto dovrà essere soggetto a registrazione, nel rispetto della legislazione vigente;

4. La cessione a terzi, in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente atto d'obbligo, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. In tale ipotesi, il vincolo sarà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. La cessione degli alloggi da destinare alla locazione permanente deve riguardare, in ogni caso, almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto acquirente così come prescritto dall'art. 2 comma 4° del richiamato Decreto Ministeriale.

Nessuna cessione, vendita o assegnazione degli alloggi può essere compiuta, prima della scadenza del periodo fissato per la locazione, se non è trascritto alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, mediante il presente atto d'obbligo debitamente registrato, il vincolo locatizio;

5. Il conduttore non può sublocare neppure parzialmente l'immobile ottenuto in locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto;

6. Il canone di locazione non potrà essere superiore a quello "concertato" di cui all'art. 2 comma 3° della Legge 09 dicembre 1998 n. 431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi dell'art. 2 comma 3° della Legge 09 dicembre 1998, n. 431, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, riguardo a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica, così come prescritto dall'art. 5 comma 1° punto 3 del Decreto Ministeriale;

7. Il canone di locazione è aggiornato ogni anno in misura pari ai 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne è fatta richiesta con lettera raccomandata;

8. Il prezzo di cessione dell'alloggio, sarà quello fissato dal Comune secondo quanto stabilito nella convenzione o atto d'obbligo;

9. In aggiunta al canone di locazione, sono a carico del conduttore le spese di amministrazione quelle relative ai servizi condominiali, alla manutenzione ordinaria secondo le vigenti disposizioni di legge, nonché il deposito cauzionale e le eventuali imposte di legge;

10. Sono a carico dell'eventuale soggetto acquirente gli oneri concernenti, le variazioni catastali e relativi frazionamenti, le spese notarili di trasferimento della proprietà dell'alloggio e gli oneri derivanti da eventuale accollo di mutuo e relativo frazionamento, l'I.V.A. e gli oneri fiscali;

11. Il recesso e l'inadempimento del locatario, nonché la successione nel contratto di locazione, sono disciplinati dagli articoli n. 4 - 5 - 6 della Legge n. 392/1978 a cui si rinvia;

12. In considerazione di quanto disposto al punto 5.4.1 del bando di cui alla D.G.R.L. n. 527/2003, è riservato alle categorie ivi elencate il ___ % degli alloggi finanziati.



ARTICOLO 2

Le obbligazioni assunte con il presente atto, da trasciversi agli Uffici del Territorio di _____ a carico della " _____ " sopradetta, con ampio esonero da responsabilità per il Conservatore, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare della Regione Lazio. Le spese di questo atto ed ogni altra inerente e conseguente, anche per la sua registrazione e trascrizione, sono a carico della Società comparente.

(aggiungere in caso di Cooperative edilizie)

che chiede l'applicazione delle norme di favore previste per gli atti delle società cooperative in particolare quelle portate dal D.L. n. 331/1993 convertito nella Legge 29 ottobre 1993 n. 427, ivi compresa l'esenzione del bollo, ricorrendone tutti i presupposti di fatto e di diritto.

Il presente atto scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici a sensi di legge sotto la mia direzione ed in parte a mano da me Notaio, è da me letto al comparente che da me interpellato lo conferma ed approva.



B

QTE

Regione Lazio
LL.PP. e Politica della Casa

Quadro Tecnico Economico per interventi di edilizia residenziale pubblica

DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 27 dicembre 2001 N. 2623
PER LA COSTRUZIONE, ACQUISTO E/O IL RECUPERO DI ALLOGGI DA CONCEDERE IN
LOCAZIONE A CANONE CONCERTATO - Programma sperimentale di edilizia residenziale
denominato "20.000 abitazioni in affitto"

Soggetto proponente:		N° alloggi	0	Consistenza intervento
Tipo di locazione:		Superficie mq	0,00	
Tipologia d'intervento:		Contributo	0,00	
Priorità punto e) bando			NON presenti	

Ragione Sociale			
Sede legale - via			
Cap	Comune	Tel.	

Comune	Provincia
Comprensorio	
Località / via	

Progetto redatto da :	
Approvato in commissione edilizia in data	
Concessione edilizia n°	in data



del

0,00

A) Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva:

max 15%

 $\Sigma(a + b + c + d)$

a) Polizze postume decennali

4,00

0,00

b) Piano di qualità:

max 12 %

Soluzioni progettuali	4,00	0,00
Durabilità dell'opera	3,00	0,00
Elementi di qualificazione del fabbricato max 9 %		
Cavedi ispezionabili	1,45	0,00
Impianto elettrico	1,50	0,00
Impianto idrico	1,00	0,00
Bagni con aerazione diretta	3,00	0,00
Pannelli solari	3,00	0,00
Ascensori automatici	1,50	0,00
Travi a spessore	1,50	0,00
Fonti rinnovabili	3,00	0,00
Predisposizione alla manutenzione facciate	1,00	0,00
Impiego materiali costruttivi: max 4 %		
A manutenzione limitata	4,00	0,00
A durata illimitata	4,00	0,00
Non derivati da sintesi chimica	4,00	0,00
Materiali polirequisiti e/o polifunzionali	4,00	0,00
Sperimentazione edilizia	3,00	0,00

c) Programma di manutenzione

max 4 %

Disegni impianti condominiali	1,00	0,00
Disegni impianti alloggi	1,00	0,00
Libretto d'uso parti condominiali	0,50	0,00
Libretto d'uso alloggi	0,50	0,00
Manuale manutenzione parti condominiali	0,50	0,00
Manuale manutenzione alloggi	0,50	0,00

d) Confort ambientale:

max 6 %

Confort acustico		
Isolamento acustico delle facciate	1,00	0,00
Isolamento dai rumori d'impatto	1,00	0,00
Isolamento dai rumori aerei tra i locali	1,00	0,00
Verifica con sondaggio a campione in opera	1,00	0,00
Confort igrometrico		
Rinnovo aria ambiente	2,00	0,00

B) Oneri complementari:

0,00

Acquisizione area, allacci, urbanizzazioni	25,00	0,00
Spese tecniche e generali	20,00	0,00
Prospezioni geognostiche e indagini archeologiche	6,00	0,00
Intervento in zona sismica	7,00	0,00
Tipologia onerosa	5,00	0,00
Interventi in comuni h > m. 500 slm, insulari, etc.	6,00	0,00

A + B <= 62 % di C.B.N.

C) Oneri di gestione e manutenzione:

0,00

N° unita	Fabbricato	Scala	Interno	Su Superficie utile	Snr superficie non residenziale				Sp superficie parcheggio <= 45% Su	Sc superficie complessiva (5)+ + 60% (9+10)	Costo totale alloggio (11) x C.T.N.	Prezzo di cessione	Canone di locazione annuo art. 2 comma 3 L. 431/98
					balconi	cantine	organismo abitativo	Totale (6+7+8) <= 45% Su					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
26								0,00		0,000	0,00		
27								0,00		0,000	0,00		
28								0,00		0,000	0,00		
29								0,00		0,000	0,00		
30								0,00		0,000	0,00		
31								0,00		0,000	0,00		
32								0,00		0,000	0,00		
33								0,00		0,000	0,00		
34								0,00		0,000	0,00		
35								0,00		0,000	0,00		
36								0,00		0,000	0,00		
37								0,00		0,000	0,00		
38								0,00		0,000	0,00		
39								0,00		0,000	0,00		
40								0,00		0,000	0,00		
TOTALI				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Contributo concedibile **0,00**

Inizio lavori
previsto per il:

Fine lavori
previsto per il:

Il sottoscritto dichiara che le superfici:
superficie utile di mq 0, la superficie non
residenziale di mq 0, la superficie a
parcheggio di mq 0 corrispondono a
tutte quelle del progetto.

Dichiara inoltre che il valore K (rapporto
tra volume e superficie utile) è pari a



[Handwritten mark]