

DIRETTIVE E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA FRUENTI DEI CONTRIBUTI PREVISTI DAL DECRETO MINISTERO 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.

Art. 1 PREMESSE GENERALI - TERMINE PER L'INIZIO DEI LAVORI

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.

Art. 2 DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI FINANZIATI

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.

Art. 3 PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI

- 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.

Art. 4 PERMESSO DI COSTRUIRE

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 del 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).

Art. 5 PRODOTTI ECO - COMPATIBILI - RISPETTO DEGLI OBBLIGHI

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.

Art. 6 COSTO CONVENZIONALE A METRO QUADRATO RIFERITO ALLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

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.

Art. 7 DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DEI CANONI DI LOCAZIONE

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.

Art. 8 CONVENZIONE COMUNE - OPERATORI

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 sginci di porte e finestre, includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi 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 misure 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.

Art. 9 PROCEDURE DI FINANZIAMENTO

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.

Art. 10 MODALITÀ DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO

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

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.

<p>Art. 11 REQUISITI SOGGETTIVI DEI DESTINATARI E LIMITI DI REDDITO PER I PROGRAMMI IN LOCAZIONE - PRIORITA' PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE</p>

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.

Art. 12 MODALITÀ PER L'OTTENIMENTO DEL NECESSARIO NULLA OSTA REGIONALE PER LA CESSIONE, VENDITA O ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI.

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;

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 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.