

Allegato A

CRITERI INTEGRATIVI PER L'APPLICAZIONE DELLE CONVENZIONI TIPO APPROVATE CON DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO REGIONALE N.RI 1108/99 E 326/02.

Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi:

Le convenzioni tipo regionali prevedono che il prezzo di cessione degli alloggi - che costituisce tra l'altro anche la base per il calcolo del canone di locazione permanente - venga determinato mediante definizione del costo complessivo dell'intervento sulla base di specifiche voci indicate nella medesima convenzione e suddividendo lo stesso costo complessivo per la superficie complessiva (determinata secondo la normativa vigente in materia di edilizia residenziale agevolata e/o convenzionata).

Si è ritenuto opportuno fare una distinzione tra un regime transitorio ed un regime definitivo, applicando i criteri secondo lo schema seguente:

Regime transitorio	Regime definitivo
<p>a) euro....., quale valore reale dell'area determinato in misura pari al valore convenuto con il Comune → si terrà presente il valore massimo dell'area di € 500 a mq. (comprensivo delle opere di urbanizzazione) indicato nella Delibera di G. R. n. 946 del 3.7.2006 oppure → valore risultante dall'atto di acquisto dell'area, se avvenuto nel quinquennio anteriore alla data della convenzione, o se precedente, rivalutato in misura uguale alla variazione verificatasi nell'indice ISTAT del costo della vita nel periodo compreso fra la data di acquisto e la data della convenzione.</p> <p>b) euro..... per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da preventivo asseverato da un tecnico designato dalla Società.....;</p> <p>c) euro..... quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione, versato in recepimento della delibera di Consiglio Comunale n. ... del...; nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del soggetto attuatore si rinvia agli artt. 5 e 6;</p> <p>d) euro..... per spese generali, fra cui quelle tecniche , promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 10% della voce b).</p>	<p>a) euro....., quale valore reale dell'area determinato in misura pari al valore convenuto con il Comune;</p> <p>b) euro..... per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da preventivo asseverato da un tecnico designato dalla Società.....;</p> <p>c) euro..... quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione, versato in recepimento della delibera di Consiglio Comunale n. ... del...; nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del soggetto attuatore si rinvia agli artt. 5 e 6;</p> <p>d) euro..... per spese generali, fra cui quelle tecniche , promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 10% della voce b).</p>

Definizione di regime transitorio

Per regime transitorio si intende il periodo di tempo necessario alla stipula delle convenzioni di edilizia residenziale convenzionata relativa agli interventi per i quali ad oggi risultino approvati i piani attuativi, e alla stipula della convenzione con un cittadino residente nel ns. comune che ha partecipato ad un bando emesso dalla Regione Emilia – Romagna nell'ambito di un programma di edilizia agevolata, acquisendo il diritto all'attribuzione di un finanziamento.

Regime definitivo

Nel corso del regime definitivo per la determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi, si seguiranno i seguenti criteri.

1. Costo dell'area determinato in misura pari al valore convenuto con il Comune.

In linea generale tale costo dovrà essere stabilito di comune accordo tra le parti in misura non superiore al 20% del costo di costruzione, definito dal Comune con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 193 del 9.12.1999 in recepimento della vigente delibera regionale sul costo di costruzione, e aggiornato annualmente secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

In alternativa, tale costo potrà essere convenuto sulla base del prezzo risultante dall'atto di acquisto dell'area, se avvenuto nel quinquennio anteriore alla data della convenzione o se precedente rivalutato in misura uguale alla variazione verificatasi nell'indice ISTAT del costo della vita nel periodo compreso fra la data di acquisto e la data della convenzione.

Nel caso che l'area comprenda sia edilizia convenzionata che edilizia a libero mercato, si applicherà il meccanismo indicato nella Delibera di Consiglio Regionale n. 2210 del 23.11.1994. Si ottiene, conseguentemente, un prezzo convenuto tra le parti come media tra le due seguenti componenti:

il primo addendo scaturisce dalla differenza fra il costo unitario dell'area indicato nell'atto e il valore pari al 20% del costo di costruzione sopra definito.

Il secondo addendo è pari al valore del 20% dello stesso costo di costruzione unitario.

2. Costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da preventivo asseverato da un tecnico.

Tale costo sarà ritenuto congruo se non supera un valore definito.

Il valore definito è di € 1130 al mq. al mese di marzo 2002 da aggiornare mensilmente mediante gli indici nazionali ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fino alla data di inizio lavori. Tale costo di costruzione corrispondente a quanto indicato nell'art. 17 del "Regolamento per le aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare", comprensivo delle spese generali, tecniche, promozionali, ecc.

Il costo di costruzione si applica alla Sc (superficie complessiva).

In aggiunta a tale importo per la realizzazione della superficie scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare viene riconosciuto un costo che non può superare il 10% del suddetto costo di costruzione.

3. Costo per spese generali, tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc.

Qualora il costo di costruzione risultante da preventivo asseverato da tecnico sia inferiore al valore sopra definito, è accettabile un costo per le spese generali, tecniche, promozionali, commerciali, ecc. fino al raggiungimento dello stesso valore, e comunque non superiore al 10% del costo di costruzione.

4. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In linea generale il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita dalle vigenti delibere di Consiglio Comunale.

Per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dal soggetto attuatore si terranno presenti, nell'ambito delle procedure descritte negli artt. 5 e 6 della convenzione tipo, i costi di urbanizzazione U_1 e U_2 stimati a preventivo e calcolati a consuntivo.

Canone di locazione:

Nelle convenzioni relative a fabbricati fruente di finanziamenti pubblici, si rinvia al rispetto delle condizioni disposte dalle procedure amministrative e finanziarie dei singoli programmi regionali, statali, comunitari, ecc. e parimenti anche per la determinazione del canone di locazione degli alloggi.

Il canone di locazione degli alloggi che, non fruendo di finanziamento pubblico, sono oggetto di convenzione ai sensi del D.P.R. 380/01 (*interventi di edilizia abitativa convenzionata*) è determinato per tutta la durata della convenzione in misura non superiore al 4.5% del prezzo di cessione dell'alloggio, stabilito secondo il criterio sopra descritto.

Requisiti dei destinatari degli alloggi:

I requisiti dei destinatari degli alloggi fruente di finanziamento pubblico sono quelli previsti dai specifici programmi regionali, statali, comunitari, ecc.

Relativamente agli acquirenti/assegnatari o locatari degli alloggi non fruente di finanziamento pubblico, i requisiti sono i seguenti:

- avere la cittadinanza italiana ovvero essere cittadino di altro Stato che appartenga all'Unione Europea. Il requisito è soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o sia regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40, c.6 del D.Lgs 27/05/98 n. 286 e s.m.;

- avere la residenza e/o l'attività lavorativa in uno dei Comuni del distretto socio sanitario di Rimini (Unione di Comuni Valmarecchia, Comune di Bellaria Igea Marina, Comune di Rimini);
- non essere titolari loro stessi o un componente del proprio nucleo familiare del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione di un alloggio sito in uno dei Comuni appartenenti al Distretto socio sanitario di Rimini o al Distretto socio sanitario di Riccione.

Tutti i suddetti requisiti soggettivi devono essere posseduti alla data dell'atto preliminare di vendita o alla data dell'atto di vendita o locazione dell'alloggio, ovvero, nel caso di cooperative di abitazione alla data della delibera di assegnazione del Consiglio di amministrazione.

Si deroga a quanto sopra indicato, nel caso in cui il dichiarante o un componente del proprio nucleo familiare sia titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione soltanto di un altro alloggio che si trovi in uno dei seguenti casi:

- 1) in comproprietà con terzi non appartenenti al nucleo familiare e occupato da almeno uno di tali terzi, come risulta dal rispettivo certificato di residenza;
- 2) l'alloggio non sia disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali sono rimasti o siano stati attribuiti ad altri soggetti, nei casi seguenti:
 - a) prima della data di ammissione al convenzionamento dell'originario soggetto attuatore, nel caso di vendita o locazione/assegnazione in godimento tra soggetto attuatore e soggetto dichiarante;
 - b) prima della data dell'atto di compravendita o del contratto di locazione, nel caso di vendita o locazione tra acquirente successivo e soggetto dichiarante.

Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite;

- 3) l'alloggio risulti privo di condizioni igienico sanitarie o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del dichiarante, che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità, relativa alla deambulazione, pari o superiore al 66%;
- 4) l'alloggio non sia idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 m², con ulteriori 15 m² per ogni componente oltre i primi due.

Durata della convenzione:

La convenzione vincola i soggetti attuatori e loro successori ed aventi causa al rispetto delle obbligazioni in essa previste per la durata di anni 20 dalla data di stipula.

Sanzioni:

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del soggetto attuatore il contributo di cui all'art. 27 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato, relativamente alla quota commisurata al costo di costruzione, del 100% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

Per calcolare la superficie complessiva sono vigenti le seguenti disposizioni:

Superficie utile abitabile (su): si intende la superficie di pavimento degli alloggi 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 e delle scale interne;

Superficie non residenziale (snr): si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza degli alloggi, quali logge, balconi, cantine e soffitte, e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo, quali androni d'ingresso, porticati, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni; sono comprese nella superficie non residenziale anche le centrali termiche.

Superficie parcheggi (sp): si intende la superficie netta da destinare ad autorimesse chiuse, compresi gli spazi di manovra coperti, ad uso esclusivo dei singoli alloggi, va altresì compresa in tale voce la superficie di autorimesse condominiali con posti auto assegnati comprensiva degli spazi di manovra, se coperti, ed escluse le eventuali rampe di accesso;

Superficie complessiva (sc): è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi:

$$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$$

Precisazioni:

- a) i vani con altezza variabile, ad esempio sottotetto, si considerano nella superficie utile abitabile anche quando l'altezza media sia inferiore a m. 2,70, ma superiore a m. 2,40, purché abbiano i requisiti di illuminazione e ventilazione previsti dal regolamento edilizio; in ogni caso questa altezza media non può essere superiore a m. 2,70; si considerano vani ad altezza variabile anche i vani in cui un soppalco limita l'altezza di una porzione;
- b) nel calcolo della superficie non residenziale non vanno considerati i sottotetti dei fabbricati aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto tra il volume interno dell'intero sottotetto e la sua superficie, entrambi misurati al lordo delle murature verticali interne) inferiore a m. 1,70 ed eventuali altri locali (o loro porzioni) aventi altezza inferiore a m.1,80;
- c) nel calcolo della superficie non residenziale vanno considerati:
 - la superficie netta in pianta delle scale, sia chiuse che aperte, moltiplicata per il numero dei piani serviti;
 - la superficie netta del vano ascensore, moltiplicata per il numero dei piani serviti;
 - la superficie netta dei porticati, esclusi quelli di uso pubblico.

d) per superficie scoperta si intende la superficie calpestabile ottenuta dalla differenza fra l'area del lotto edificabile e l'ingombro del fabbricato.