



# COMUNE DI ROSATE

Provincia di Milano

Via Vittorio Veneto, 2 - 20088 Rosate (MI) - Tel. 02.90830.1 - Fax 02.908.48046

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 64 DEL 20/11/2008

**COPIA**

**OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P.**

\*\*\*\*\*

Il giorno 20/11/2008, alle ore 21:00, presso questa sede comunale, convocati in seduta ordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto del Sindaco, notificato a norma di Legge, i Signori Consiglieri comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno la cui documentazione è stata depositata nei 3 giorni precedenti l'adunanza.

Assume la presidenza il Sindaco, PASI PIERLUIGI, assistito dal Segretario Comunale SCHIAPACASSA Dott.ssa ANTONIA.

Assessori esterni: partecipano SERAFINI ANTONIO.

Dei Signori Consiglieri in carica a questo Comune:

### Presenti

PASI PIERLUIGI  
DE PASQUALE ANNA  
BIELLI ORIETTA  
VALERIANI DANIELA  
ROBECCHI FRANCESCO  
TOSCANO FRANCO MARIA  
COSTA EMILIANO  
CATTONI GIAN PIETRO  
DEL BEN DANIELE  
PREVITALI FEDERICO  
PANARA MASSIMO  
MERONI CARLO  
TARANTOLA M. GRAZIA  
TARANTOLA CARLO  
CIVIERO ARMANDO  
CRESPI ALESSANDRO

### Assenti/Assenti giustificati

CARLINI GINO

**Membri ASSEGNATI 17 PRESENTI 16**

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la seguente relazione-proposta:

Visto che il Comune di Rosate non è dotato di un regolamento per l'assegnazione di aree per interventi di edilizia residenziale pubblica e che, negli anni precedenti, ogni volta che occorreva procedere all'assegnazione di un'area veniva approvato uno specifico bando;

Considerato che, al fine dell'assegnazione delle aree veniva approvata uno specifico schema di convenzione differente per ogni singolo lotto di edilizia residenziale pubblica;

Visto che, al fine di uniformare e semplificare le procedure, si ritiene opportuno approvare un "Regolamento per l'individuazione del possibile concessionario in diritto di superficie di lotti per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (erp)" ed una "bozza di convenzione tipo" che andrà integrata per specifico intervento con le caratteristiche dello stesso;

Visti il Regolamento comunale per l'individuazione del possibile concessionario in diritto di superficie di lotti per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (erp) e la bozza di convenzione tipo predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale, qui allegati quale parte integrante e sostanziale del presente atto, costituiti rispettivamente da n. 18 articoli (regolamento) e n. 34 articoli (convenzione), sottoposti all'esame della Commissione Urbanistica il 13.11.2008;

Preso atto del parere espresso dal Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Visto il d.lgs. n. 267/2000;

Visti gli interventi:

**Il consigliere sig. Massimo Panara** illustra gli allegati: domanda di partecipazione al bando (all. B) e bozza di convenzione tipo. (all. C) Rispetto al passato invece di approvare il bando si approva il regolamento (all. A); è costituito da 18 articoli, elenca gli articoli, la Commissione giudicatrice è costituita anche da un componente della minoranza, i punteggi vengono attribuiti dalla Commissione, l'art. 7 si è riportato, per quanto riguarda la convenzione l'art. 17 è uguale all'ultima bozza di convenzione approvata in Consiglio Comunale nel 1998.

**Il consigliere sig., Gian Pietro Cattoni:** quale è l'obiettivo di modificare la procedura?

**Il consigliere sig. Massimo Panara:** non predisporre un bando per ogni lotto, ma fare una regola che valga per sempre.

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni:** il regolamento c'è dal 1998 (Panara: no, c'è la convenzione) cosa si intende raggiungere?

**Il consigliere sig. Massimo Panara:** si vuole avere criteri predeterminati, senza avere identificato dei lotti specifici, si pongono sullo stesso piano i partecipanti, sono predeterminati la durata, il riscatto, è introdotta la prelazione.

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola:** sottolinea che il regolamento è stato consegnato il giorno prima della Commissione Urbanistica, il tempo è stato ristretto per potere fare obiezioni, in Commissione non è stata fatta obiezione, ma una volta letto, le obiezioni sono sorte: la prima: è stato detto che è stata assorbita buona parte del bando vecchio, questo non è vero perché i punteggi sono diversi; si dice mettere sullo stesso piano gli operatori, invece i punteggi non mettono sullo stesso piano; si propongono pertanto alcuni emendamenti, già con l'amministrazione del Sindaco Pasi, precedentemente si erano stabiliti punteggi con criterio di equità per agevolare tutti, allora perché adesso si vuole cambiare, con criterio diverso (prima veniva approvato bando di volta in

volta, ora invece regolamento); ultimamente è stato fatto bando, come mai non si è cambiato prima di assegnare la nuova area?

**Il consigliere sig. Emiliano Costa:** è vero che sono stati dati tempi ristretti, ma si è chiesto in Commissione se si voleva rimandare la discussione e nessuno ha detto nulla.

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola:** non ho sentito la proposta di rimandare la discussione.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben:** si nota serie di diversità che non sono state toccate dall'Assessore Panara, la presentazione del Regolamento indica chi prende le decisioni e cioè Forza Italia, forza esterna alla maggioranza, però sono decisioni che non vanno bene a tutti; le imprese di Rosate, quante hanno la certificazione ISO? Quale possibilità c'è di affidare? Si associa a quanto detto da Carlo Tarantola: le copie di vecchi bandi sono decisamente diversi, si sconfessa ciò che si è fatto, il Sindaco ha abdicato su tutto, una cosa è dire, l'altro è fare, si prende atto di variazioni positive (es. requisiti generali delle imprese) non si difende nessuno (Coop. Roseto), però le cooperative devono avere la stessa dignità delle imprese, che si possono aggiudicare la concessione, si può immaginare chi legittimamente, secondo il nuovo Regolamento, costruirà le case ERP, ci si è chiesti perché proprio adesso si cambia la procedura, la risposta è: nel PGT 20% delle aree PEEP sono delle Fornaci 8000 mq, se passano osservazioni ce ne saranno altri 10.000 (1) mq, è questa la motivazione, deve passare adesso il regolamento e cioè prima della approvazione definitiva del PGT, si tratta di questione politica, c'è chi la fa da padrone nella maggioranza, ostaggio di Forza Italia che presenta il conto per aver dato appoggio nelle elezioni, chi fa parte del PD si deve defilare, se non si approvano le modifiche si apre la discussione, questa sera c'è in ballo l'autorevolezza della maggioranza, la sua capacità, questa seduta sarà ricordata nel tempo, come un tuffo nel passato, che il Sindaco Pasi ha contribuito favorevolmente a cambiare, il Sindaco è responsabile, al Sindaco si chiede un po' di coerenza e di memoria storica, se ci fosse il voto dovrebbe essere contrario (2), temiamo che non sia così, perché il potere è strano, può cambiare le persone, i loro ideali e le loro convinzioni, non ci resta che chiedere al Sindaco e anche agli Assessori che hanno condiviso con lui il passato politico rosatese fino al 2001, di prendere atto della loro impotenza politica e trarre le naturali conseguenze.

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni:** le modifiche sono tali e rilevanti, il meccanismo di prima promuoveva l'operatore, ma tutto sommato andava bene, si premia operatore locale, imprese, ci sono poche società come imprese di costruzione, il concetto non funziona, si è visto negli appalti, se c'è concorrenza c'è ribasso, qui c'è pochissima concorrenza, si devono approfondire i punti e modificare per avere concorrenza o si modifica o si prende tempo, non succede nulla, è problema meno urgente, sulle regole è importante che ci sia convergenza, condivisione, coinvolto negli emendamenti.

**Il consigliere sig. Massimo Panara:** per quanto riguarda l'attribuzione dei punteggi: art. 8 si può vedere confronto con il 2006 e attuale, restano enti pubblici, si raggruppano le cooperative edilizie, c'erano indicazioni di esperienza, solo Rosate, ampliato a terziario regionale, amplia il mercato, a differenza della gara per appalti non si cerca ribasso, ma operatore che abbia requisiti che fanno valutare la solidità del livello minimo di prestazioni (certificazione ISO), elemento che qualifica operatore, è stata mantenuta l'iscrizione all'Albo, utilizzo materiali ecocompatibili e fonti alternative, non si sa se a Rosate ci sono imprese, è stata fatta simulazione, cooperative e imprese partono con stesso punteggio, gli altri parametri sono variabili, dipende dalla valutazione concreta della proposta, sia per le cooperative sia per le imprese, dal sito regionale risulta che le imprese che operano a Rosate a carattere edile sono n. 89; non so chi ha i requisiti (Del Ben: a lui risultano n. 8), si tratta degli ambiti di trasformazione indicati: la disciplina è diversa, ci sarà una diversa disciplina.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben:** ha fatto simulazione anche lui: la Cooperativa Roseto non ha ISO, per quanto riguarda l'utilizzo dei materiali ed energie alternative tutti sono in grado, ma il punteggio di 10 è discriminante per le cooperative, mentre impresa può dare locazione: ci sono 21 imprese e 16 cooperative (3): se punti 8-9 si possono giocare si arriva a 21 per imprese e 18 per

(1) In esecuzione della deliberazione C.C. n. 1 del 15.01.2009, si rettifica l'intervento del consigliere sig. Daniele Del Ben come segue: "... se passano saranno 10.000"

(2) In esecuzione della deliberazione C.C. n. 1 del 15.01.2009, si rettifica l'intervento del consigliere sig. Daniele Del Ben come segue: "... porterebbe di conseguenza a voto contrario..."

(3) In esecuzione della deliberazione C.C. n. 1 del 15.01.2009, si rettifica l'intervento del consigliere sig. Daniele Del Ben come segue: "... ci sono 21 punti per imprese e 16 per cooperative..."

Rosate, 04.03.2009

dr.ssa Antonia Schiapacassa

Il Segretario comunale



cooperative, è già scritto, le imprese sono 9, ci sono poi altri argomenti che si differenziano rispetto al precedente bando.

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni:** si chiede certificazione ISO negli appalti grossi, non è obbligatorio, se fosse così importante non sarebbe solo per le cooperative.

**Il consigliere sig. Massimo Panara:** è importante nel caso di possesso della certificazione ISO la cauzione è ridotta a metà.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben:** l'ISO è vantaggio per chi costruisce, è in condizioni di lavorare meglio, ha esperienza nella sua azienda, il prodotto è migliore, ma in una cooperativa fatta da soci che hanno interesse che tutto vada bene, quello si può, equiparata alla certezza data da ISO, spesso certificazione ISO è carta che non si controlla, il controllo del socio invece è garanzia.

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola:** vuole avere risposte a domande precise, l'Assessore Panara ha risposto in parte, pure Sindaco: perché ora si approva il regolamento, perché il bando prima era per il bene comune, ora si cambiano punteggi e perché proprio dopo l'assegnazione recente dell'area Peep.

**Il Sindaco-Presidente:** l'Assessore Panara ha sufficientemente risposto, il Regolamento serve per far esprimere il Consiglio Comunale come organo sovrano, altrimenti si approvava il bando in Giunta, invece per garantire trasparenza si è coinvolto il Consiglio comunale, non si è fatto prima per poter assicurare in tempi brevi alloggi ai cittadini a costi accessibili, si fa adesso per dare la possibilità al Consiglio Comunale di esprimersi in modo trasparente sull'argomento, il Regolamento e la convenzione non vanno a disciplinare il 20% delle aree PEEP, ipotizzato dall'espansione prevista dal PGT come indicato dalla minoranza, si rimane sul piano PEEP approvato prima del 1988.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben :** non avrà impatto sul 20% PEEP del PGT?

**Il consigliere sig. Massimo Panara:** nell'ambito della convenzione con l'operatore che proporrà l'intervento nei comparti AT 10- AT 11 si disciplinerà il prezzo, il volume, il taglio degli alloggi, non nel regolamento, vale per il PEEP tutt'ora vigente.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben:** vale per quale piano?

**Il Sindaco-Presidente** quello vigente che c'è adesso, già dal 1986 circa, non avrà riflessi su ciò che sarà.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben :** il regolamento vale anche per il 20%?

**Il consigliere sig. Massimo Panara:** no. Su altre aree che si potranno individuare o quelle del PEEP vigente.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben :** allora il 20% aree Fornaci è area ERP?

**Il consigliere sig. Massimo Panara:** nell'ambito delle convenzioni si disciplineranno le regole.

**Il consigliere sig. Massimo Panara:** la convenzione inizia facendo riferimento all'art. 35 della L. 865 che riguarda l'area ERP nelle aree PEEP, cioè riguarda aree di proprietà comunale all'interno del PEEP, non in altri comparti, PEEP vigente, non si parla di altri tipi di aree.

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola:** a Rosate qual è l'area PEEP?

**Il consigliere sig. Massimo Panara :** es. via Carducci, che è l'ultima del PEEP vigente.

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola :** dell'ultimo PEEP vigente? (Panara.:Si.) Allora solo per quell'area si fa il regolamento?

**Il consigliere sig. Massimo Panara:** siccome il PEEP è in esaurimento, potrebbero essere individuate altre aree PEEP, nell'ambito del territorio comunale.

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola :** l'ultima area che il Comune deve assegnare è quella a fianco a quella appena assegnata? (Panara: Sì). Il Comune può individuare altre aree all'interno del nuovo PGT? (Panara: Sì). Ma se il PGT è stato adottato, abbiamo visto che le aree assegnate dal Comune sono quelle all'interno del comparto Fornaci e Maroni..

**Il consigliere sig. Massimo Panara :** no, quelle non sono aree PEEP, sono altre aree cosiddette di ERP (Edilizia Residenziale Pubblica). Nel PGT si può variare sempre, si può sempre modificare.

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola:** si vuole modificare il PGT adottato?(Sindaco: no. Panara: in questo momento no.), allora si modifica la procedura per aree che non si sa se si introdurranno nel futuro?

**Il consigliere sig. Massimo Panara:** per ora un'area c'è.

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola :** si gradisce non essere presi in giro, non si devono fare giochi con le parole.

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni:** si dice che non è stato fatto prima per velocizzare l' assegnazione degli alloggi, c'era gente che aspettava? C'è voluta fatica e quindi non c'era esigenza, i prezzi non sono più contenuti: aumentano i costi urbanistici ed edificazione raddoppia, se l'obiettivo era dare alloggi ai cittadini si doveva fare qualcosa di diverso, il Regolamento doveva velocizzare il bando, resta solo area PEEP di via Carducci, si parla di eventuale modifica del PGT, ma il PGT si sta approvando adesso? E allora? Non ci prendete in giro, se si vuole garantire case si deve favorire le Cooperative dove si agisce bene per interesse, ci devono essere risposte.

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola:** è necessario dare risposta a Del Ben, c'è intenzione da parte della Giunta, vista la richiesta del PASM (4), di rifare richiesta ancora perchè solo allora ci saranno nuove aree da individuare come aree PEEP.

*Il consigliere De Pasquale esce alle ore 22,30 e rientra alle ore 22,34.*

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola:** si deve dare risposta a Del Ben, c'è intenzione da parte della Giunta Comunale, vista la richiesta del PASM, di rifare richiesta ancora, perché solo allora ci saranno nuove aree da individuare come PEEP?

**Il Sindaco-Presidente :** non c'è nessuna volontà. (5)

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola :** contraddice quanto detto dall'Assessore Panara.

**Il Sindaco-Presidente :** era caso di scuola, nessun mq verrà chiesto, né adesso né poi.

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola :** è stato già detto, ma la richiesta era firmata.

**Il Sindaco-Presidente :** è stato già spiegato, si trattava di modifica dei confini, poi è stata addirittura stralciata, né oggi, né domani, qualora ci fossero aree es. ALER, corrisponde al vero quanto detto da Del Ben: attualmente esiste un solo lotto, nel PGT adottato la disciplina del 20% è diversa: c'è convenzione: agire in proprio con proposta in Consiglio Comunale, con appositi atti.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben :** ritiene che regolerà il 20% aree, ed è diverso da quello vecchio approvato nell'amministrazione Pasi precedente, ci si chiede perché ora si va a favore delle imprese? Mentre prima si faceva in modo diverso e comunque soddisfacente.

**Il Sindaco-Presidente:** il bando e la convenzione sono di competenza della Giunta Comunale, si potevano rivedere i punteggi, senza coinvolgere il Consiglio Comunale, si è scelta la strada del Regolamento perché gli indirizzi e le regole siano a conoscenza di tutti, mi era stato fatto rilevare nello stilare l'ultima graduatoria uno squilibrio, ora si cerca di dare equilibrio a favore dei soggetti dell'operatore, è d'accordo con Del Ben che le imprese siano 8-9 imprese, non sa quanti operatori hanno la certificazione ISO e se la cooperativa Roseto può averla, so che la Giunta propone un Regolamento e uno schema di convenzione senza nascondere nulla, ora si chiede al Consiglio Comunale una votazione su un Regolamento che qualsiasi Giunta dovrà attenersi ovvero che il Consiglio cambi ancora il Regolamento e lo schema, è operazione di trasparenza, voi dite che ho cambiato idea, cambio anche idea, ci mancherebbe altro, non si tratta di favorire un operatore piuttosto che un altro, sul nastro di partenza tutti con le medesime possibilità di poter raggiungere il traguardo, poi gli uffici tecnici valuteranno i requisiti, però questa proposta è un'operazione di trasparenza.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben :** non è soddisfatto, ha fatto una domanda specifica, non partono tutti a pari, lo ha dimostrato, sono differenze insanabili tra cooperative e imprese.

**Il Sindaco-Presidente:** nessuno vuole mettere a bando l'area domani mattina, chi mi dice che non si insedia (faccio caso di scuola) una cooperativa che abbia tutte le certificazioni previste dall'art. 8? Non lo so.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben:** la certificazione ISO 9001 non si porta a casa in fretta, ci vogliono soldi per averla e persone che ci lavorano per ottenerla, magari la coop. Roseto se iniziasse

(4) In esecuzione della deliberazione C.C. n. 1 del 15.01.2009, si rettifica l'intervento del consigliere sig. Carlo Tarantola come segue: "... vista la richiesta al PASM ..."

(5) In esecuzione della deliberazione C.C. n. 1 del 15.01.2009, si rettifica l'intervento del Sindaco Presidente come segue: "non c'è nessuna volontà, fintanto che io sarò Sindaco nessuna richiesta neanche un metro quadro sarà chiesto"

Rosate, 04.03.2009

Il Segretario comunale  
dr.ssa Antonia Schiapacassa



subito a lavorare la otterrebbe nel 2015, se invece arriva cooperativa ipotetica da fuori che diventa residente allora questo mi fa insospettire.

**Il Sindaco-Presidente:** si va avanti sempre a sospetti.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben:** a Rosate ci sono imprese che hanno tutti i requisiti, invece le cooperative di Rosate non ce la faranno mai. Si chiede rispetto per intelligenza altrui.

*L'Assessore Valeriani esce alle ore 22.45, rientra alle ore 22,46.*

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni:** la richiesta a PASM non è rettifica di confini, ma ampliamento, le rettifiche erano per errori dovuti ad atti illogici, per la fretta, le rettifiche di confini sono di pochi mq, non era modesta la sua richiesta, senza informare il Consiglio è stato scritto, la cooperativa che arriva da esterno non è che si aggiudica, c'è un bando, non si tratta di argomento urgente, serve solo per un lotto, la spiegazione è che si tratta del prezzo da pagare per le elezioni del 2006, non c'è necessità di modificare, si poteva precisare qualcosa.

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola:** se si parte dal presupposto di equità, è contento perché ciò vuol dire che si accetteranno gli emendamenti, se possono arrivare altre cooperative o imprese con i requisiti, allora che senso ha fare ora che non c'è interesse, quando ci sarà interesse allora si metterà mano al Regolamento, con condivisione, si devono accogliere le perplessità della minoranza, se si vuole essere equi allora gli emendamenti saranno accolti.

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni:** la attuale aggiudicazione è arrivata dopo 7 anni, ora che urgenza c'è? Non c'è logica con la crisi che c'è saranno pochi coloro che hanno soldi per acquistare una casa anche PEEP, proprio perché questa amministrazione ha aumentato i costi per costruire, gli oneri di urbanizzazione e di edificazione (minimo 10.000 euro per appartamento).

Si passa alla lettura e votazione degli emendamenti presentati dalla minoranza.

La minoranza chiede informazioni al Segretario se sia possibile sia per emendamenti, sia per la votazione finale della deliberazione il voto segreto. Il fatto che i cinque consiglieri di minoranza facciano richiesta di voto segreto è sufficiente o no?

Il capogruppo di maggioranza accetta il voto segreto.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben:** sugli emendamenti si vota normalmente, si chiede il voto segreto solo per la votazione finale.

**Il Sindaco-Presidente:** legge l'art. 26 c. 2 del regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale. Per il voto segreto ci deve essere la richiesta di almeno un terzo dei consiglieri presenti. Cominciamo a votare gli emendamenti, poi decidiamo.

1) emendamento soppressivo n. 1 (all. 1).

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben** legge l'emendamento.

*Serafini esce alle ore 22.59, entra alle ore 23.06*

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni:** aggiunge che l'emendamento è proposto per non creare distorsione di mercato.

Si passa alla votazione: con voti favorevoli n. 5 (Cattoni, Del Ben, Crespi, Tarantola C.; Tarantola MG), contrari n. 11 l'emendamento n. 1 è respinto.

2) **Il consigliere sig. Carlo Tarantola** legge l'emendamento modificativo n. 1 (all. 2)

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben:** spiega che con l'emendamento si mette equilibrio, si parte tutti a pari.

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni:** aggiunge: se le precedenti amministrazioni Pasi erano verso un senso, in base alle votazioni si vede se c'è volontà o meno, oggi non c'è logica, si cambia ciò che è stato fatto. Occorre sentire il parere dei consiglieri, va bene voto palese.

Si passa alla votazione: con voti favorevoli n. 5 (Cattoni, Del Ben, Crespi, Tarantola C.; Tarantola MG), contrari n. 11 l'emendamento modificativo n. 1 è respinto.

*Il consigliere Previtali esce alle ore 23,05, rientra alle ore 23,06.*

Quindi la maggioranza propone di suddividere in die parti l'emendamento essendo d'accordo sulla prima modifica e contraria alla seconda, la minoranza chiede di votare l'emendamento nella sua totalità.

**3) Il consigliere sig. Daniele Del Ben:** legge e spiega l'emendamento modificativo n. 2 (all. 3)

Si passa alla votazione: con voti favorevoli n. 5 (Cattoni, Del Ben, Crespi, Tarantola C.; Tarantola MG), contrari n. 11 l'emendamento modificativo n. 2 è respinto.

**4) Il consigliere sig. Daniele Del Ben** legge e spiega l'emendamento mod.n. 3 (all.4)

Si passa alla votazione: con voti unanimi l'emendamento n. 3 è accolto.

**5) Il consigliere sig. Carlo Tarantola** legge e spiega l'emendamento mod. n. 4 (all.5)

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni** spiega la logica della modifica: serve un percorso chiaro, non si vede la necessità di avere un organo così pesante.

Si passa alla votazione: con voti favorevoli n. 5 (Cattoni, Del Ben, Crespi, Tarantola C.; Tarantola MG), contrari n. 11 l'emendamento mod. n. 4 è respinto.

**6) Il consigliere sig.ra Maria Grazia Tarantola** legge l'emendamento mod. n. 5 (all. 6). La premessa è condivisa, ma con questa norma paradossalmente si consente a chi ha una abitazione di proprietà a distanza maggiore di 50 km dal Comune di Rosate, al mare, lago o montagna, ma non nel Comune di Rosate, che non si trova in stato di disagio abitativo, di comperarsi un alloggio accedendo alla Edilizia Pubblica Popolare.

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni:** non si deve allargare una cosa che non rientra nella logica.

Si passa alla votazione: con voti unanimi l'emendamento mod. n. 5 è accolto.

**7) Il consigliere sig. Daniele Del Ben** legge l'emendamento mod. n. 6 (all. 7)

Si passa alla votazione: con voti unanimi l'emendamento n. 6 è accolto.

**8) Il consigliere sig. Carlo Tarantola** legge l'emendamento mod. n. 7 (all.8 )

Si passa alla votazione: con voti favorevoli n. 5 (Cattoni, Del Ben, Crespi, Tarantola C.; Tarantola MG), contrari n. 11 l'emendamento mod. n. 7 è respinto.

**9) Il consigliere sig. Daniele Del Ben** legge l'emendamento aggiuntivo n. 1 (all.9 )

Si passa alla votazione: con voti favorevoli n. 5 (Cattoni, Del Ben, Crespi, Tarantola C.; Tarantola MG), contrari n. 11 l'emendamento aggiuntivo n. 1 è respinto.

**10) Il consigliere sig. Daniele Del Ben** legge l'emendamento aggiuntivo n. 2 (all. 10)

Si passa alla votazione: con voti favorevoli n. 5 (Cattoni, Del Ben, Crespi, Tarantola C.; Tarantola MG), contrari n. 11 l'emendamento n. 2 è respinto.

**11) Il consigliere sig. Carlo Tarantola** legge l'emendamento aggiuntivo n. 3 (all.11 )

Si passa alla votazione: con voti favorevoli n. 5 (Cattoni, Del Ben, Crespi, Tarantola C.; Tarantola MG), contrari n. 11 l'emendamento n. è respinto.

*Viene chiesta Sospensione della seduta alle ore 23,34. Si rientra alle ore 0.05.*

**Il consigliere sig. Carlo Meroni:** fa la seguente dichiarazione: in commissione Urbanistica si è chiesto se il regolamento andava bene . Si poteva dire di no, quindi si poteva fare in modo diverso. Il Sindaco-Presidente propone quindi di passare alla votazione.

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni:** propone la questione sospensiva (all. D).

Nota insistenza ad approvare qualcosa, chiede cosa cambi se si aspetta, si può fare approfondimento, il cambiamento è troppo radicale.

Si passa alla votazione della questione sospensiva.

Con voti favorevoli n. 5 (Cattoni, Del Ben, Crespi, Tarantola C.; Tarantola MG), contrari n. 11 la questione sospensiva è respinta.

Prima della votazione finale i capigruppo fanno le seguenti dichiarazioni di voto:

**Il consigliere sig. Carlo Tarantola:** fa notare la sua delusione perché sono stati accolti gli emendamenti meno significativi, a parole si parla di equità, ma in realtà non esiste, lui vota contrario, avrebbe preferito che ci fosse sospensione per discutere ancora, perché ciò che si va ad approvare va a incidere sulla vita sociale di Rosate, noi rappresentiamo il 60% della gente che vive a Rosate, non c'è urgenza di questo provvedimento, legge le parole scritte nel programma elettorale di Rosate Viva "noi non abbiamo interessi personali da difendere, siamo persone libere da condizionamenti e il nostro pensare e agire è unicamente orientato al bene della comunità", bene, noi di non essere condizionati lo abbiamo fatto vedere questa sera con questi emendamenti. Queste parole le avete scritte nel nel preambolo del programma elettorale presentato ai cittadini, se non siete condizionati sapete come votare, se voterete a favore di questo regolamento il vostro condizionamento è palese.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben:** si associa a quanto detto da Carlo Tarantola, ci vuole sospensiva. E' tuffo nel passato, una volta nemici, ma oggi amici.

**Il consigliere sig.ra Maria Grazia Tarantola:** voto contrario, non per partito preso, si sono fatte dichiarazioni di trasparenza, ma per gli emendamenti hanno riflettuto in venti minuti, non si può fare in poco tempo, non fa richiamo a coscienza, ma a senso di responsabilità e coerenza, mettere in pratica non c'è urgenza, la proposta di Cattoni è sensata, ha importanza notevole, involontariamente si fanno scelte a cuor leggero.

**Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni:** chiede che il capogruppo di maggioranza faccia dichiarazione di voto o richiede il voto immediato (Meroni: immediato), è atto di trasformismo, si adatta alla situazione del momento, non c'è necessità, i cittadini devono prendere coscienza, esprimere le proprie idee, non si tiene conto della maggioranza dei cittadini e del comitato, i cittadini sono ignorati, pertanto si voterà contrario.

**Il consigliere sig. Alessandro Crespi:** condivide che in pochi minuti non si possa decidere, chiede pertanto di rimandare la votazione.

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 5 (Cattoni, Del Ben, Crespi, Tarantola C.; Tarantola MG),

## DELIBERA

1. di approvare il "Regolamento per l'individuazione del possibile concessionario in diritto di superficie di lotti per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (erp)" e la "bozza di convenzione tipo" qui allegati quali parti integranti e sostanziali del presente atto, costituito da n. 18 articoli il regolamento e n. 34 articoli la bozza di convenzione tipo, **accogliendo e recependo i seguenti emendamenti presentati dalla minoranza, qui allegati:**
  - emendamento modificativo n. 3 (all. 4)
  - emendamento modificativo n. 5 (all. 6)
  - emendamento modificativo n. 6 (all. 7)



Allegato delibera C.C./G.M.  
n. 64 del 20.11.08

ALL. A



**COMUNE DI ROSATE**

**ASSESSORATO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

**REGOLAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL POSSIBILE  
CONCESSIONARIO IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI LOTTI PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA (ERP).**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 64 DEL 20.11.2008

## **INDICE**

- Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**
- Art. 2- OBIETTIVI**
- Art. 3 - TIPOLOGIE DEGLI ALLOGGI**
- Art. 4 - SOGGETTI AMMESSI AI BANDI**
- Art. 5 - DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**
- Art. 6 – PUBBLICAZIONE**
- Art. 7 - CONTENUTI DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO**
- Art. 8 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**
- Art. 9 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE**
- Art. 10 - LAVORI DELLA COMMISSIONE**
- Art. 11 - MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**
- Art. 12 - ASSEGNAZIONE**
- Art 13 – ALLEGATI**
- Art. 14 - ASSEGNAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ERP**
- Art. 15 - SOGGETTI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE TEMPORANEA**
- Art. 16 - MODALITA' DI LOCAZIONE O COMODATO DI ALLOGGI**
- Art. 17 - CORRISPETTIVO PER ASSEGNAZIONE INTERVENTI**
- Art. 18 – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

## Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di assegnazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica da concedere in diritto di superficie, nonché le modalità di assegnazione degli alloggi realizzati dai soggetti attuatori degli interventi.

## Art. 2- OBIETTIVI

Con riferimento alle più generali politiche di soddisfacimento del "bisogno casa" l'attuazione dell'intervento consente di soddisfare il fabbisogno abitativo locale riferito in particolar modo alle fasce più deboli che abbiano comunque le caratteristiche per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata.

Inoltre l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica nella forma prevista dal presente regolamento rappresenta, una possibilità per intercettare anche la dimensione del disagio abitativo legata alle capacità di reddito.

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti macchina che il concessionario realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:

- a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;
- b) avere la residenza anagrafica a Rosate da almeno 3 anni dalla data di pubblicazione del bando, oppure essere nativi di Rosate, oppure figlio di genitori residenti in Rosate alla data della nascita, oppure essere stati residenti in Rosate per un periodo non inferiore a 5 anni oppure essere lavoratori dipendenti da almeno 3 anni di ditte/società/enti ecc... aventi sede legale o operativa in Rosate.
- c) **non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare: a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico- sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani.** Tale requisito deve sussistere sia alla data di approvazione della convenzione sia alla data di stipula del rogito notarile di cessione/assegnazione. Nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso non costituisce impedimento per l'assegnazione/acquisizione del nuovo alloggio; nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'assegnatario/acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati;
- d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita o di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concesse dello Stato o di altro Ente pubblico;
- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare non superiore a quello massimo determinabile ai sensi degli della delibera di Giunta Regione Lombardia 28 giugno 1999 N° VI/43922 e successivi decreti applicativi.

Oltre ai nuclei familiari anagrafici comunque conviventi, possono acquisire gli alloggi, per un massimo di n.2 per categoria, anche le categorie di persone di seguito elencate sempreché gli interessati dichiarino di voler costituire un proprio nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a-b-c-d-e: persone singole, purché maggiorenni; nubendi.

E' vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.

Le richieste plurime di assegnazione presentate dalla stessa persona, o membri del nucleo familiare, verranno considerate nulle.

Nel caso in cui gli assegnatari siano nubendi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi i requisiti di cui alle lettere c), d), e) dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Il Concessionario si impegna a fornire al Comune nel momento in cui verranno ceduti i singoli alloggi, e comunque prima della consegna degli alloggi stessi, i documenti comprovanti che le persone acquirenti hanno i requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte del Concessionario comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

Al fine di cui sopra si intende per cessione anche il verbale di assegnazione.

E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzandi e/o realizzati di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro mesi 6 (sei) dalla data di consegna dell'alloggio stesso o dalla data del rogito notarile di acquisto per gli alloggi già realizzati, a pena della risoluzione dei relativi atti di assegnazione/acquisto promossa dal comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

### **Art. 3 - TIPOLOGIE DEGLI ALLOGGI**

- Gli alloggi destinati alla cessione in diritto di superficie dovranno avere i requisiti previsti dalla normativa nazionale e regionale dell'edilizia residenziale pubblica e tipologie edilizie con superficie utile e convenzionale rispondente allo standard abitativo regionale, prevedendo tagli di alloggi differenziati per soddisfare le diverse esigenze abitative con tre dimensioni massime:
  - fino a 40 mq.
  - da mq.41 a mq.65
  - da mq. 66 a mq.95.
- Le percentuali verranno stabilite in sede di approvazione del bando da parte della Giunta Comunale.
- Gli eventuali alloggi destinati alla locazione a canone agevolato dovranno avere i requisiti previsti dalla normativa nazionale e regionale dell'edilizia residenziale pubblica e tipologie edilizie con superficie utile e convenzionale rispondente allo standard abitativo regionale e comunque con un massimo di mq.65.

#### **Art. 4 - SOGGETTI AMMESSI AI BANDI**

Sono ammessi a partecipare: gli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, le società cooperative edilizie e loro consorzi e le imprese edili e loro consorzi.

#### **Art. 5 - DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

Le istanze di partecipazione al bando dovranno pervenire, con consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Rosate Via Vittorio Veneto n.2, o a mezzo raccomandata a.r. o a mezzo agenzia di recapito autorizzata, a pena di esclusione, entro il termine fissato dal bando.

Il termine è perentorio e pertanto non verranno prese in esame domande pervenute all'Ufficio Protocollo del Comune oltre tale scadenza, nemmeno se aventi natura di istanza sostitutiva o integrativa, pertanto il recapito del plico entro il termine rimane ad esclusiva responsabilità del soggetto che intende partecipare al bando.

Non si terrà conto di domande pervenute prima della data di pubblicazione all'Albo pretorio del presente bando.

Il plico "A" sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante il nominativo del mittente dovrà riportare ben visibile l'indicazione "DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DI INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ....."

Il plico "A", al suo interno, oltre alla documentazione obbligatoria, a pena di esclusione, di cui all'Art. 7 dovrà contenere un'altra busta, plico "B", sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante il nominativo del mittente e riportante ben visibile l'indicazione "DOCUMENTAZIONE PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI".

Il plico "B" dovrà contenere l'ulteriore documentazione necessaria per l'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 8.

Il recapito del plico "A" a mano o a mezzo posta rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Costituiscono motivo di esclusione le istanze avanzate da operatori:

- con i quali l'Amministrazione Comunale abbia in corso contenziosi relativi a partecipazione a gare di evidenza pubblica;
- non redatte secondo le modalità contenute nel successivo art. 7 dando espressamente atto che è obbligatorio l'utilizzo del modello all. 1 al presente bando.

#### **Art. 6 – PUBBLICAZIONE**

Il bando di assegnazione deve essere reso noto mediante:

- pubblicazione all'Albo pretorio del Comune di Rosate sino alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande di assegnazione;
- sito internet del Comune di Rosate; affissioni manifesti in loco e/o nel periodico Comunale

#### **Art. 7 - CONTENUTI DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO**

Il plico "A" avente le caratteristiche indicate al precedente art. 3 deve contenere obbligatoriamente al suo interno la seguente documentazione:

- Richiesta di assegnazione consistente nella compilazione in ogni sua parte del modello allegato al bando (al fine di agevolare la comparazione delle candidature è

fatto obbligo, a pena di esclusione, di utilizzare il modello allegato al presente regolamento completandolo in ogni sua parte) e gli allegati, se dovuti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare controlli a campione al fine di verificare la veridicità di quanto dichiarato.

L'operatore dichiarato assegnatario dovrà presentare al Comune di Rosate entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la documentazione comprovante tutto ciò che è stato oggetto di autocertificazione.

- Copia dell'atto costitutivo e dello statuto
- Copia dell'estratto del libro dei soci da cui risulti il numero e l'elenco dei soci iscritti alla cooperativa (*solo per Cooperative*) che chiedono l'assegnazione di cui al bando.
- Elenco composto da un numero di possibili assegnatari pari al numero degli alloggi previsti dal bando (soci per le cooperative).
- Dichiarazione resa ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000 di impegno ad assegnare il 100% degli alloggi realizzati ai soggetti in possesso dei requisiti richiesti.
- Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese;
- Numero di partita I.V.A.

#### **Art. 8 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

**Attribuzione dei punteggi per ogni singolo operatore in base alla documentazione contenuta nei plichi "A" e "B".**

La Commissione giudicatrice procederà all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo operatore richiedente secondo gli indicatori riportati nella seguente tabella:

- 1) Enti pubblici istituzionali  
Punti 6  
*(il punteggio verrà attribuito solo nel caso in cui l'Ente dichiari espressamente che gli alloggi realizzati saranno destinati esclusivamente alla locazione)*
- 2) Cooperative edilizie  
Punti 5
- 3) Imprese edili e loro consorzi  
Punti 5
- 4) Cooperativa o Impresa con autocertificazione in cui dichiara di aver rispettato fedelmente i requisiti di assegnazione degli alloggi a lavori effettuati precedentemente sul territorio Regione Lombardia  
Punti 3
- 5) Cooperativa o Impresa avente sede legale o operativa in Rosate  
Punti 2
- 6) Cooperativa o Impresa certificata ICMQ UNI EN ISO 9001:2000  
Punti 2
- 7) Iscrizione all'Albo nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione e dei loro consorzi oppure impresa in possesso dei

requisiti previsti per la partecipazione alle gare di appalto per la realizzazione di lavori pubblici per categoria di lavori ed importo adeguato all'intervento (OG1 non inferiore classifica IV)  
Punti 2

- 8) Proposta di utilizzo di materiali ecocompatibili, argomentate con esauriente relazione illustrativa  
fino a Punti 2
- 9) Proposte di utilizzo di fonti di energia alternativa (impianti di cogenerazione, pannelli solari, pannelli fotovoltaici, ecc.) argomentate con esauriente relazione illustrativa  
fino a Punti 2
- 10) Previsione di locazione di alloggi a canone agevolato  
*1 punto ogni alloggio dato in locazione fino ad un massimo di 3 punti*  
fino a Punti 3

#### **Art. 9 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE**

1. Le domande pervenute sono esaminate da una Commissione tecnica costituita da:
  - a) Responsabile del Settore Territorio Ambiente Lavori Pubblici; Presidente;
  - b) Responsabile del Settore Sociale;
  - c) Un rappresentante indicato dall'Amministrazione Comunale;
  - d) Un rappresentante indicato dai gruppi di minoranza del consiglio comunale;
  - e) Un rappresentante indicato da una delle Associazioni più rappresentative delle Cooperative Edilizie operanti a livello provinciale;
  - f) Un rappresentante indicato da una delle Associazioni più rappresentative delle Imprese Edilizie operanti a livello provinciale; (ASSIMPREDIL)
  - g) Un esperto in materia giuridico – amministrativa.
2. Le funzioni di segretario verbalizzante verranno svolte da un funzionario comunale o, in caso di assenza, da uno dei componenti la Commissione.
3. I rappresentanti saranno indicati dalle varie associazioni di appartenenza e dall'Amministrazione Comunale e dai Gruppi di Minoranza del Consiglio Comunale non possono essere né Assessori né Consiglieri Comunali del Comune di Rosate
4. La Commissione è nominata con delibera di Consiglio Comunale.

#### **Art. 10 - LAVORI DELLA COMMISSIONE**

La commissione, in quanto collegio perfetto, risulta legittimamente operante con la contestuale presenza di tutti i suoi componenti e decide a maggioranza assoluta degli stessi.

La partecipazione alle sedute della Commissione può avvenire anche tramite strumentazioni tecnologiche, quali la video – conferenza, purché venga comunque assicurata e garantita l'equivalente possibilità di visione ed esame degli atti oggetto della seduta.

La commissione decide in ordine all'ammissione dei richiedenti alle procedure di assegnazione di cui al presente regolamento, attribuisce i punteggi e forma la graduatoria.

La Commissione valuterà, in seduta pubblica, dopo aver comunicato ai partecipanti al bando l'ora e la data di apertura del plico "A", in via preliminare la completezza della documentazione obbligatoria prevista dall'art. 5 e concluderà questa fase con la predisposizione di un verbale nel quale verrà indicato l'elenco degli operatori ammessi/esclusi alla fase successiva ossia all'esame di quanto contenuto nel plico "B". Verranno considerate "non valutabili" le proposte di quegli operatori che abbiano ommesso di presentare la documentazione obbligatoria prevista dal precedente art. 7.

Successivamente, la commissione procederà alla valutazione della documentazione contenuta nel plico "A" e "B" attribuendo i punteggi secondo gli indicatori previsti nell'art. 8.

La Commissione giudicatrice a seguito dell'istruttoria delle istanze procederà a stilare apposita graduatoria di merito nel rispetto dei punteggi indicati all'art. 8.

In caso di parità di punteggio si procederà all'assegnazione dell'area mediante il rilancio in caso di parità il sorteggio dell'operatore.

La graduatoria ha validità un anno dalla data di esecutività della delibera di approvazione

#### **Art. 11 - MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**

1. Per gli indicatori contraddistinti, al precedente art. 8, con i numeri 1, 2, 3, 4, 5 e 6, 7 la Commissione attribuirà i punteggi riportati in corrispondenza degli stessi, ove riscontri, nella documentazione prodotta in allegato alla domanda, il soddisfacimento del criterio medesimo.

2. Per gli indicatori contraddistinti, al precedente art. 8, con i numeri 8, 9 e 10, la Commissione attribuirà il punteggio mediante metodo proporzionale, ove riscontri, nella documentazione prodotta in allegato alla domanda, il soddisfacimento del criterio medesimo.

#### **Art. 12 – ASSEGNAZIONE**



L'eventuale concessione del lotto all'operatore primo classificato in graduatoria, verrà deliberata dalla Giunta comunale previa verifica della seguente documentazione:

- a) grado di fattibilità della proposta in relazione alle caratteristiche del lotto alla capacità operativa del concessionario nonché alla qualità della progettazione edilizia - urbanistica con particolare riferimento alla tipologia degli edifici nel rispetto delle tipologie esistenti nelle aree circostanti all'intervento da realizzare.
- b) rapporto qualità prezzo per valutare il rispetto degli obiettivi precisati dal bando
- c) elenco di possibili assegnatari di alloggio in numero almeno pari all'entità dell'intervento proposto, solo per le cooperative

### **Art 13 – ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente regolamento il modello obbligatorio per la richiesta di assegnazione (Allegato 1) e la bozza di convenzione tipo (allegato 2).

### **Art. 14 - ASSEGNAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ERP**

1. L'assegnazione degli interventi di ERP è disposta sulla base della graduatoria approvata dalla Giunta Comunale. Gli interventi da concedere in diritto di superficie sono assegnati dall'amministrazione comunale nella loro globalità, nel rispetto e in applicazione dei criteri stabiliti dall'art. 35 della Legge 865/71 e come meglio specificato nel seguito.

2. Il diritto di superficie viene concesso per un periodo di 99 anni. Gli alloggi realizzati sulle aree concesse in tale regime possono essere venduti o locati a soggetti che ne abbiano titolo, con i prezzi ed i canoni stabiliti nella convenzione stipulata con il Comune nel rispetto di quanto stabilito ai precedenti articoli.

3. Il possibile assegnatario, dell'area entro 30 gg. dalla comunicazione dell'approvazione della graduatoria, provvede, pena il passaggio al successivo soggetto in graduatoria, presenta il progetto preliminare dell'intervento che la Giunta Comunale provvede ad esaminare entro i successivi 30 giorni.

Qualora la Giunta Comunale approvi il progetto il possibile assegnatario provvede entro 60 giorni a presentare il progetto esecutivo (con le eventuali modifiche richieste dalla Giunta Comunale), il Quadro economico

4. La convenzione ex art 35 della legge 865/1971, previa assegnazione definitiva dell'intervento, tra soggetto assegnatario ed Amministrazione comunale sarà stipulata successivamente:

a) all'approvazione, divenuta efficace, del progetto esecutivo delle opere con la definizione del relativo QTE di previsione, i cui dati tecnico-economici ne dovranno costituire elemento essenziale;

5. La mancata stipula della convenzione entro 60 giorni dalla comunicazione dell'assegnazione costituisce motivo valido per la revoca dell'assegnazione dell'intervento, le quali saranno oggetto di nuova assegnazione, con le stesse modalità della prima assegnazione (scorrendo la graduatoria, o, se esaurita attraverso nuovo bando).

### **Art. 15 - SOGGETTI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE TEMPORANEA**

1. Gli assegnatari di eventuali alloggi riservati alla locazione saranno individuati dall'Amministrazione comunale previa istruttoria da parte di un'apposita Commissione tecnica, nominata e presieduta dal Responsabile del Settore competente.

#### **Art. 16 - MODALITA' DI LOCAZIONE O COMODATO DI ALLOGGI**

1. Le modalità di locazione o comodato e i criteri con cui verranno individuati i destinatari degli alloggi a tale scopo riservati, saranno dettagliatamente definiti con una apposita convenzione da stipularsi tra il soggetto assegnatario dell'area e l'Amministrazione comunale, prima della ultimazione ed abitabilità degli alloggi stessi.

2. Il canone base di locazione, riferito alla data del rilascio della licenza di abitabilità e d'uso, non potrà essere superiore al 4% del prezzo massimo di prima cessione. Il successivo livello dei canoni di affitto sarà concordato con l'Amministrazione Comunale; qualora dovessero intervenire nel frattempo leggi o decreti riguardanti il canone di affitto dei fabbricati, i canoni di affitto come sopra stabiliti debbono adeguarsi a questi ultimi.

3. Nel caso in cui il soggetto assegnatario dell'area manifesti l'intenzione di cedere a terzi la proprietà degli alloggi riservati alla locazione o comodato, si obbliga a riconoscere il diritto di prelazione al Comune con le modalità previste dalla convenzione.

#### **Art. 17 - CORRISPETTIVO PER ASSEGNAZIONE INTERVENTI**

Il valore del corrispettivo per l'assegnazione dell'area dell'intervento sarà determinato dalla Giunta Comunale sulla base del valore delle aree e dei volumi da assegnare e dei costi di urbanizzazione delle aree e spese generali. Le somme dovranno essere versate dall'assegnatario con le modalità stabilite dall'allegata bozza di convenzione.

#### **Art. 18 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. L'assegnatario dovrà versare all'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro dei titoli abilitativi a costruire gli edifici, gli oneri di urbanizzazione
2. Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.





.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

3. che la cooperativa è iscritta All'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente (DM 23.06.2004) con il n. .... (compilare solo da parte di cooperative/consorzi);
4. che non esistono motivi per cui l'Ente/Impresa/Cooperativa/Consorzio si trovi in condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 120 della L. 689/1981;
5. che l'Ente/Impresa/Cooperativa/Consorzio dispone di adeguata capacità operativa in rapporto all'entità dell'intervento per cui propone la propria candidatura;
6. che nei confronti dell'Ente/Impresa/Cooperativa/Consorzio non sono state avviate procedure per la dichiarazione di fallimento, che l'Ente/Impresa/Cooperativa/Consorzio non si trova in stato di liquidazione, amministrazione controllata e di concordato preventivo e che tali situazioni non si sono verificate negli ultimi cinque anni;
7. che l'Ente/Impresa/Cooperativa/Consorzio non è stata assoggettata a sanzioni per il mancato rispetto dei patti convenzionali di precedenti interventi realizzati nei piani di edilizia economico popolare del Comune di Rosate;
8. che coloro che hanno la legale rappresentanza della l'Ente/Impresa/Cooperativa/Consorzio non hanno riportato condanne per delitti;
9. che l'Ente/Impresa/Cooperativa/Consorzio è in regola con il versamento dei contributi di sicurezza sociali (INPS, INAIL, Cassa Edile, ecc) relativi ai propri addetti e con il versamento delle imposte e tasse secondo le disposizioni di legge;
10. che la Cooperativa/Consorzio è iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione di cui all'art. 13 della L. 31.01.1992 n. 59, con il n. (compilare solo da parte di cooperative/consorzi);
11. che non esistono motivi che a norma della legislazione antimafia impediscano all'Ente/Impresa/Cooperativa/Consorzio la lecita stipulazione dei contratti con la Pubblica Amministrazione
12. che non esistono conflitti d'interesse connessi a contenziosi giudiziari con il Comune di Rosate relativi ad inadempienze civilistiche derivanti da obblighi convenzionalmente assunti;
13. di essersi recato nell'area del comparto Lotto ..... dove dovrà realizzarsi l'intervento edilizio e di aver preso conoscenza delle condizioni locali e di tutte le circostanze generali e particolari e di non aver alcuna riserva da formulare a riguardo;
14. che tutti gli alloggi, box, posti auto e pertinenze saranno ceduti secondo le indicazioni contenute nella convenzione che sarà stipulata con il Comune di Rosate;
15. di accettare incondizionatamente la sanzione della revoca dell'assegnazione in caso di mancato rispetto di anche uno solo degli impegni assunti con la presente richiesta e/o contenuti nel bando ovvero in caso di attestazioni poi risultate non veritiere

ALLEGATA



- a) Copia dell'atto costitutivo e dello statuto
- b) Copia dell'estratto del libro dei soci da cui risulti il numero e l'elenco dei soci iscritti alla Cooperativa (*solo per Cooperative*)
- c) Elenco, da presentarsi a cura delle sole cooperative, composto da almeno n. .... possibili assegnatari (soci) in possesso dei requisiti
- d) Dichiarazione resa ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000 di impegno ad assegnare il 100% degli alloggi realizzati alle seguenti categorie:
  - nuclei familiari residenti da almeno 3 anni in Rosate, alla data di pubblicazione del bando oppure nativi, oppure figlio di genitori residenti in Rosate alla data della nascita, oppure già residenti in Rosate per un periodo non inferiore a 5 anni oppure lavoratori dipendenti da almeno 3 anni di ditte/società/enti ecc... aventi sede legale o operativa in Rosate.
  - giovani coppie e nubendi (in cui entrambi i componenti non devono superare i 35 anni di età) dei quali almeno uno dei soggetti residente da almeno 3 anni in Rosate, alla data di pubblicazione del bando oppure nativo, oppure figlio di genitori residenti in Rosate alla data della nascita, oppure già residente in Rosate per un periodo non inferiore a 5 anni oppure lavoratore dipendente da almeno 3 anni di ditte/società/enti ecc... aventi sede legale o operativa in Rosate.
- e) Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese
- f) Numero di partita I.V.A.
- g) Fotocopia della carta d'identità del dichiarante

.....  
(firma)

**PROPOSTA**

CONVENZIONE ai sensi dell'art. 35, comma 7° e 8°, della legge 22-10-1971 n. 865, fra il COMUNE DI ROSATE (MI) e ..... per la concessione in diritto di superficie di area nel comprensorio ..... del vigente piano di zona per l'edilizia economica e popolare

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno .....il giorno.....del mese di .....

In Rosate, presso la Casa Municipale in Via Vittorio Veneto n. 2

Avanti a me.....- Notaio in .....

iscritto nel Collegio notarile di .....

sono presenti i signori:

- .....nato a .....il.....  
....., domiciliato per la carica presso la Casa Municipale, nella sua qualità di .....del COMUNE DI ROSATE, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera della Giunta Comunale in data.....n. ....che, munita di tutti i suoi allegati, in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A".

- .....nato a ..... il .....  
domiciliato a ....., Via .....n. ...., nella qualità di ..... della Società o cooperativa "....."con sede in .....n. ....capitale sociale di €.....= iscritta presso la Cancelleria delle Società Commerciali del Tribunale di .....al n.....Soc.....Vol.....Fasc. in forza di Procura speciale in data odierna n.....di mio repertorio che, in originale, qui si allega sotto "B" (in seguito chiamata "Impresa" o cooperativa).

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano d'accordo fra di loro e col mio consenso, all'assistenza dei testimoni al presente atto, al quale premettono:

- che l'Impresa o cooperativa ha chiesto al Comune di Rosate con istanza Prot. n. ....del....., e allegata alla sopra citata delibera di Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 35, comma 7° e 8°, della legge 22 Ottobre 1971 n. 865, l'assegnazione in diritto di superficie, di area a parte del Comprensorio.....del vigente Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare per la costruzione di un edificio civile abitazione da assegnare in proprietà e/o in locazione;

- che con delibera consiliare n. 88 del 10 Ottobre 1977 è stato adottato il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, successivamente approvato dalla Regione Lombardia, con delibera della Giunta Regionale n. 25700 del 20 Novembre 1979 e allegata alla sopraccitata delibera n. 48;

- che con deliberazione in data ..... n. .... , esecutiva ai sensi di legge la Giunta Comunale ha individuato l'Impresa o cooperativa quale assegnatario, in diritto di superficie del suolo, ai sensi dell'art. 35 comma 7° della legge n. 865 del 1971, dell'area residenziale a parte del Comprensorio .....indicato con la lettera "E" nella planimetria allegata alla sopraccitata delibera n. .... , della superficie di mq. ....circa, per la realizzazione di un edificio di civile abitazione con caratteristiche di edilizia economica e popolare, della volumetria di mc. ....;

- che per la realizzazione del predetto Piano di Zona, il Comune di Rosate ha acquistato l'area interessata all'insediamento dell'Impresa, come risulta dalla delibera della Giunta Comunale n. ...., esecutiva ai sensi di legge;

- che il comune con delibera Consiliare n. .... del ..... ha determinato i criteri di cui all'art. 35, comma 8°, della legge 865/1971.

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti sopra intervenute convengono e stipulano quanto segue, in modo fin d'ora definitivo ed impegnativo per l'Impresa o cooperativa " ..... " , la quale si obbliga anche per i suoi successori ed aventi causa:

### Art.1

Per l'attuazione del Piano di Zona 167, il Comune di Rosate come sopra rappresentato, ai sensi dell'art. 35, 7° e 8° comma, della legge 22/10/1971 n. 865, trasferisce in diritto di superficie all'Impresa o Cooperativa " ....." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, l'area con destinazione residenziale nel vigente Piano di Zona Comprensorio ..... di Rosate, della superficie di mq. ....circa, indicata con la lettera " .... " nella planimetria allegata alla delibera qui allegata sotto A, e da distinguere nel N.C.T. di detto Comune in base al tipo di frazionamento n. .... che, approvato il ..... verrà allegato alla voltura del presente , come segue:

Foglio ..... Mappale.....di ha .....

#### COERENZE:

- a nord -
- a est -
- a ovest -
- a sud -

L'area è trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con accessioni e pertinenze, servitù attive e passive d'ogni genere, con la garanzia della piena proprietà e sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e con garanzia per l'evizione.

L'Impresa o cooperativa ha da oggi la piena disponibilità di quanto in contratto con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

L'area in oggetto pervenne al Comune di Rosate, con maggior corpo, per atto in data ..... N. .... di rep. Notaio ..... di ....., registrato a ..... il ..... al n. .... - trascritto a ..... il ..... ai n.i .....-

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

## **Art. 2**

Sulla area descritta al precedente art. 1, l'Impresa o cooperativa si obbliga a realizzare, nei tempi e con le modalità e caratteristiche più oltre indicate, un fabbricato per civile abitazione del volume massimo di mc .....

## **Art. 3**

La durata della concessione di cui al precedente art. 1 viene fissata in anni 99 a partire dalla data di registrazione della presente convenzione e potrà essere rinnovata secondo quanto previsto nei successivi artt. 10 e 25 della Convenzione.

L'edificio realizzando a cura e spese del Concessionario e le sue pertinenze, viene fin d'ora riconosciuto di esclusiva proprietà del Concessionario e dei suoi aventi causa per tutta la durata della concessione. Alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune, senza indennità alcuna.

Il concessionario e suoi aventi causa si obbligano a conservare in buona condizione gli immobili realizzandi, per tutta la durata della concessione, con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **Art. 4**

L'Impresa o cooperativa versa alla firma del presente e davanti a me Notaio, al Comune di Rosate, la somma di € ..... = (.....), quale corrispettivo dovuto ai sensi dell'art. .... del testo di convenzione allegato alla delibera allegato A, in assegni circolari; il Comune di Rosate, come sopra rappresentato, accetta e rilascia liberatoria e finale quietanza della somma riscossa quale corrispettivo del costo del terreno desunto



dall'art. .... del testo di Convenzione, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale.

#### **Art. 5 (accolto emendamento modificativo n. 3)**

L'Impresa o cooperativa si impegna nei confronti del Comune di Rosate, che accetta,  
al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. .... del citato testo di Convenzione, nella misura di  
€.....= pari al 25%, all'atto del ritiro del  
**Permesso di Costruire**  
€ .....= pari al 25% al 6° mese dal rilascio del  
**Permesso di Costruire**  
€ .....= pari al 25% al 12° mese dal rilascio del  
**Permesso di Costruire**  
€ .....= pari al 25% al 18° mese dal rilascio del  
**Permesso di Costruire**

A garanzia del pagamento di quanto sopra, l'Impresa o cooperativa presenta qui all'atto polizza fidejussoria per l'importo di Euro .....= rilasciata dalla Società .....  
in data .....

#### **Art. 6**

L'Impresa o cooperativa nei confronti del Comune di Rosate si impegna:

- a ricevere la consegna dell'area concessa in diritto di superficie, e descritta all'art. 1, non appena ne riceverà comunicazione da parte del Comune e comunque non oltre 30 giorni da tale avviso;
- a realizzare sull'area concessa in diritto di superficie e indicata con la lettera " ... " nella planimetria sopraccitata, in conformità alle previsioni e prescrizioni del Piano di Zona vigente, e del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Rosate, un edificio residenziale avente caratteristiche costruttive e tipologiche conformi alle disposizioni di legge in materia di edilizia Economica e Popolare per quanto riguarda gli elementi e gli standards edilizi ( distribuzione e dimensione degli ambienti, materiali, rifiniture ecc. ), anche alla luce delle norme di cui al D.M. 5-7-75 ed al Regolamento Locale d'Igiene;
- ad iniziare la costruzione dell'edificio di cui al comma precedente entro 6 mesi dalla data di consegna dell'area da parte del Comune e comunque entro il periodo di validità del Permesso di Costruire o DIA.  
I lavori si intendono iniziati quando risultano iniziate le opere di fondazione;
- ad ultimare la costruzione dell'edificio entro tre anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire o DIA ad edificare. I lavori si intendono ultimati alla data del relativo verbale da redigersi con l'intervento del Comune.

#### **Art. 7**

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

#### **Art. 8**

I termini di ultimazione dei lavori relativi all'edificio residenziale non possono essere prorogati.

Nel caso si rendesse necessario, per motivi di documentata necessità e di forza maggiore, una proroga alla concessione originaria, l'Impresa o cooperativa dovrà richiedere un nuovo Permesso di Costruire o DIA per la parte dei lavori non completata ed assoggettarsi al pagamento degli oneri relativi alla parte non attuata o ultimata.

#### **Art. 9**

Gli alloggi che l'Impresa o cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie secondo il precedente art. 1 verranno trasferiti in proprietà e/o dati in locazione a persone aventi i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia di edilizia residenziale pubblica.

L'Impresa o cooperativa si obbliga, nei confronti del Comune, ad inserire negli atti di cessione degli alloggi, loro pertinenze e parti comuni dell'edificio, le disposizioni di cui all'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865, con esplicito riferimento al prezzo di cessione degli alloggi, stabilito con criteri fissati dagli artt. 13,14,15 della presente convenzione.

#### **Art. 10**

La concessione del diritto di superficie è rinnovabile alla sua scadenza per uguale periodo, salvo il caso in cui esistano motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità che sconsiglino il rinnovo; pertanto l'Impresa o cooperativa prende atto a tutti gli effetti per sé ed aventi causa, che i criteri per la determinazione del corrispettivo che sarà dovuto all'atto del rinnovo della concessione sono quelli determinati nel successivo art. 25; per quanto riguarda i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di cui al successivo art. 14.

Il Comune di Rosate ha il diritto di prelazione nei primi dieci anni sull'acquisto delle unità immobiliare posti in vendita dagli assegnatari/acquirenti e loro aventi causa.

Potrà esercitarlo per sé o per soggetti da lui individuati, in possesso dei requisiti di legge.

Nel caso in cui l'area fosse assegnata ad una Cooperativa, prima che al Comune di Rosate, la prelazione spetta alla Cooperativa. Conseguentemente il Comune comunicherà alla Cooperativa di aver concesso la deroga al divieto di alienazione prima del termine previsto.

La Cooperativa entro 30 giorni dalla comunicazione potrà segnalare al Comune il nominativo di un socio in possesso dei requisiti di legge. In caso di mancata segnalazione provvederà direttamente il Comune ad individuare l'assegnatario/acquirente.

In ogni caso il diritto di prelazione della Cooperativa o del Comune di Rosate dovrà essere esercitato entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione dell'offerta di vendita al prezzo calcolato ai sensi della presente convenzione.

#### **Art. 11**

Il Comune di Rosate si impegna a realizzare ed ultimare le opere di urbanizzazione afferenti alla costruzione eventualmente mancanti entro il periodo di tre anni dalla data di sottoscrizione del presente atto.

#### **Art.12**

L'impresa o cooperativa garantisce che gli assegnatari sono persone che possono beneficiare di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica a termini di legge.

#### **Art. 13 (accolto emendamento modificativo n. 5)**

Gli alloggi possono essere trasferiti e/o locati esclusivamente a chi, all'atto dell'acquisto o della locazione:

- a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;
- b) avere la residenza anagrafica a Rosate da almeno 3 anni dalla data di pubblicazione del bando, oppure essere nativi di Rosate, oppure figlio di genitori residenti in Rosate alla data della nascita, oppure essere stati residenti in Rosate per un periodo non inferiore a 5 anni oppure essere lavoratori dipendenti da almeno 3 anni di ditte/società/enti ecc... aventi sede legale o operativa in Rosate.
- c) **non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare: a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico- sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo**

**familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani.** Tale requisito deve sussistere sia alla data di approvazione della convenzione sia alla data di stipula del rogito notarile di cessione/assegnazione. Nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso non costituisce impedimento per l'assegnazione/acquisizione del nuovo alloggio; nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'assegnatario/acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati;

d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita o di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concesse dello Stato o di altro Ente pubblico;

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare non superiore a quello massimo determinabile ai sensi degli art. 20 e 21 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Oltre ai nuclei familiari anagrafici comunque conviventi, possono acquisire gli alloggi, per un massimo di n.2 per categoria, anche le categorie di persone di seguito elencate sempreché gli interessati dichiarino di voler costituire un proprio nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a-b-c-d-e:

persone singole, purché maggiorenni;  
nubendi.

E' vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.

Le richieste plurime di assegnazione presentate dalla stessa persona, o membri del nucleo familiare, verranno considerate nulle.

Nel caso in cui gli assegnatari siano nubendi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi i requisiti di cui alle lettere c), d), e) dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Ai fini della verifica dei requisiti di cui al precedente punto a) e seguenti, l'Impresa o cooperativa dovrà presentare, all'atto della assegnazione, l'elenco degli assegnatari corredata dalla relativa documentazione a dimostrazione dei requisiti richiesti.

Ai fini del requisito di cui al precedente punto c) è da considerarsi idoneo ed adeguato l'alloggio composto di un numero di vani, esclusi gli accessori, che, in rapporto al numero di componenti il nucleo familiare dell'acquirente o del locatario, goda di un indice di affollamento non superiore ad 1; tale vincolo non viene applicato nel caso di alloggi che siano stati dichiarati inidonei o inabitabili dall'autorità competente.

Ai fini della presente convenzione, per la determinazione del nucleo familiare, si applica la disposizione di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 1035 del 30/12/1972, comma 3°, e successive modifiche ed integrazioni.

E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzandi e/o realizzati di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro mesi 6 (sei) dalla data di consegna dell'alloggio stesso o dalla data del rogito notarile di acquisto per gli alloggi già realizzati, a pena della risoluzione dei relativi atti di assegnazione/acquisto promossa dal comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

#### Art. 14

Il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi, delle autorimesse e degli accessori viene stabilito, salva la revisione di cui al successivo art. 15, in €. .... /mq. di superficie complessiva (Sc), determinata secondo quanto stabilito dall'art. 1 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 23/05/1984 n. 258. Tale valore dovrà essere dimostrato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera " ..".

Il piano di ripartizione dei capitali investiti contiene anche l'esatto numero degli alloggi, delle autorimesse e/o dei posti macchina costruibili, le loro caratteristiche tipologiche, un circostanziato piano finanziario con l'indicazione del costo complessivo dell'edificio e dei finanziamenti.

Tale piano di ripartizione è stato approvato dal Comune il quale si riserva di verificare il costo finale degli alloggi, delle autorimesse e/o dei posti macchina a costruzione ultimata, a tal fine il concessionario si obbliga a presentare al Comune il quadro economico finale prima della consegna degli stessi agli acquirenti.

Le autorimesse costituiscono pertinenze degli alloggi cui sono riferite e non possono essere cedute dal Concessionario separatamente dagli alloggi stessi.

Tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni da parte dei singoli acquirenti.

I posti macchina coperti costituiscono invece pertinenze dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere ceduti esclusivamente agli acquirenti degli alloggi ivi realizzandi.

In nessun caso possono essere ceduti allo stesso nucleo familiare, né, successivamente, possono essere acquisiti dallo stesso nucleo familiare più di n. 2 (posti) macchina oltre all'alloggio ed autorimessa.

#### **Art. 15 (accolto emendamento modificativo n. 6)**

E' consentita una revisione del prezzo massimo di prima cessione degli alloggi e degli accessori, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a partire **dalla data di inizio lavori**.

La revisione avverrà secondo le seguenti modalità:

- l'aliquota del 13,5% del prezzo massimo di prima cessione corrispondente, di massima, al corrispettivo del suolo urbanizzato, non subirà alcuna revisione;
- la restante aliquota del 86,5% del prezzo massimo di prima cessione subirà la variazione percentuale, in più o in meno, verificatasi tra le indicazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale alla data della trascrizione della presente convenzione e l'ultimo indice disponibile alla data della presentazione della domanda di rilascio della licenza di abitabilità e d'uso.

La somma dei due valori costituirà il prezzo definitivo per mq.

#### **Art. 16**

Il canone base di locazione, riferito alla data del rilascio della licenza di abitabilità e d'uso, non potrà essere superiore per i primi quattro anni, al 4% del prezzo massimo di prima cessione; il successivo livello dei canoni di affitto sarà concordato con l'Amministrazione Comunale; qualora dovessero intervenire nel frattempo leggi o decreti riguardanti il canone di affitto dei fabbricati, i canoni di affitto come sopra stabiliti debbono adeguarsi a questi ultimi.

#### **Art. 17**

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti macchina ceduti dal concessionario non possono essere alienati a nessun titolo, né su di esse può costituirsi alcun titolo reale di godimento per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data di prima cessione.

Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i 10 (dieci) anni di cui al 1° comma, e nei casi di deroga, la cessione degli alloggi, delle autorimesse e/o dei posti macchina coperti potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare convenzionata.

Per la vendita, successiva alla prima, di alloggi, autorimesse, accessori e parti comuni di pertinenza dell'alloggio, il prezzo massimo di cessione sarà determinato secondo il seguente procedimento:

- il prezzo di prima cessione di cui ai precedenti artt. 14 e 15, della presente Convenzione, subirà la variazione percentuale, in più o in meno, verificatasi tra le indicazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale alla data del primo rogito di trasferimento e l'ultimo indice disponibile riferito al mese precedente la data dei rogiti successivi;
- al valore determinato come al punto precedente, verrà applicato, in relazione all'età dell'edificio, una percentuale di deprezzamento secondo i dati seguenti:
  - da 0 a 5 anni 0%;
  - da 6 a 10 anni dell'1,50% annuo
  - da 11 a 20 anni dello 1,00% annuo
  - da 21 a 30 anni dello 0,75% annuo
  - oltre 30 anni il 25%.

Il mancato inserimento negli atti di trasferimento degli alloggi di tutte le clausole limitative della proprietà, contenute nella presente Convenzione, comporterà la decadenza della concessione dell'area.

#### **Art. 18**

Il rapporto di locazione non potrà avere durata inferiore a quattro anni, rinnovabili a semplice richiesta del conduttore per altro pari periodo e così via.

In caso di perdita dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi Economici e Popolari di cui all'art. 13 della presente convenzione, la locazione non potrà essere rinnovata.

E' sempre vietata la sublocazione e il comodato.

#### **Art. 19**

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

- dichiarerà di possedere i requisiti di cui all'art. 13 della presente convenzione;
- dichiarerà di impegnarsi, nel caso di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione, a comunicarlo, mediante raccomandata

da inviarsi al locatore entro sei mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonché a lasciare libero l'immobile alla prima scadenza contrattuale;

- dichiarerà di impegnarsi a non sublocare in nessun caso l'immobile e a non darlo in comodato;

- si impegnerà, ad ogni eventuale richiesta di rinnovo della locazione, a confermare per iscritto la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 13 della presente convenzione.

#### **Art. 20**

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé e suoi aventi causa dichiarerà:

- di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a rispettarla;

- di possedere i requisiti di cui all'art. 13 della presente Convenzione;

- che, qualora intendesse affidare l'immobile a terzi, questi dovranno obbligatoriamente possedere i requisiti di cui all'art. 13 e si impegnerà a rispettare le norme dettate dagli artt. 16 e 18 della presente convenzione;

- di accettare e rispettare, nel caso di successiva vendita o trasferimento, le norme degli artt. 14 e 15 della presente convenzione.

#### **Art. 21**

In forza del trasferimento degli immobili, gli acquirenti, e, successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della parte concessionaria, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

#### **Art. 22**

L'alienazione dell'immobile dovrà essere preceduta da preavviso scritto da inoltrare, entro i tre mesi, al Comune; questi effettuerà gli opportuni controlli sul prezzo di cessione stabilito e sul possesso dei requisiti soggettivi da parte degli acquirenti. In ogni caso di trasferimento, la parte venditrice dovrà trasmettere al Comune copia autentica della nota di trascrizione (che dovrà comprendere le clausole di cui all'art. 20 della presente convenzione).

Copia del contratto di locazione (debitamente registrato e comprendente le clausole di cui all'art. 19) e copia della eventuale disdetta, dovranno essere trasmesse al Comune a cura del Concessionario, che è tenuto ad affittare l'alloggio entro tre mesi dal giorno in cui lo stesso si è reso libero.



Trascorso tale termine infruttuosamente, il Comune dovrà procedere all'assegnazione dell'alloggio ai richiedenti aventi i requisiti di cui all'art. 13 della presente convenzione.

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

#### **Art. 23**

Il concessionario è tenuto ad eseguire tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie per una conveniente conservazione della condizione abitativa dell'alloggio; a tale fine il Comune si riserva di effettuare periodicamente gli opportuni controlli ed, in caso di accertata incuria, provvederà a sostituirsi al concessionario nell'esecuzione delle opere necessarie addebitandogli l'onere relativo, aumentato dell'importo delle spese generali.

#### **Art. 24**

I costi di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari, se superiori al 20% del canone di locazione annuo, dovranno riportare un visto di congruità da parte del Comune.

#### **Art. 25**

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

#### **Art. 26**

La violazione o l'inadempimento da parte dell'Impresa o cooperativa o suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli determinerà, in aggiunta all'applicazione a iniziativa del Comune delle sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge vigente e dai regolamenti del Comune di Rosate, la risoluzione del contratto di concessione dell'area con conseguente estinzione del diritto di superficie qualora:

- l'Impresa o cooperativa non provveda all'inizio o all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio entro trenta giorni dalla scadenza del termine perentorio ed ultimativo intimato alla stessa Impresa dal Sindaco del Comune per l'inizio o il completamento delle opere in questione;
- l'Impresa o cooperativa realizzi opere di edilizia gravemente difformi da quelle previste in Convenzione, salvo ovviamente l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;

- si verificano modifiche negli scopi istituzionali dell'Impresa o cooperativa, che siano in contrasto con le finalità della presente convenzione, con riferimento alle norme della Legge 22/10/1971 n. 865;
- l'Impresa o cooperativa ed i suoi aventi causa pongono in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;
- si verifichi il fallimento della Impresa, o scioglimento della cooperativa;
- l'Impresa o cooperativa non provveda all'integrale pagamento dei corrispettivi determinati al precedente art. 5 nei termini previsti;
- sia notificata al Comune a mezzo Ufficiale Giudiziario, su eventuale istanza dell'Istituto di Credito che ha concesso mutuo ipotecario per il finanziamento della costruzione, l'inadempienza nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

La risoluzione è dichiarata con diffida, deliberata dalla Giunta Comunale di Rosate, da trascriversi a cura del Comune ed a spese del concessionario e da notificarsi nelle forme di rito sia all'Impresa o cooperativa, o ai suoi aventi causa, sia agli eventuali interessati.

#### **Art. 27**

Per effetto della risoluzione del Contratto di trasferimento della proprietà, gli immobili costruiti, o parte degli stessi, passeranno in proprietà del Comune. In tal caso, gli immobili verranno dati dal Comune in locazione a persone aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi Economici e Popolari.

#### **Art. 28**

In caso di inosservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, per i quali non sia prevista la risoluzione del contratto, può essere applicata una sanzione pecuniaria fino a € 516,00, la cui misura e le cui modalità di applicazione saranno determinate con deliberazione della Giunta Comunale in relazione all'importanza delle violazioni o inadempimenti.

A garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Concessionario ha prestato a favore del comune di Rosate idonea fideiussione bancaria o assicurativa della ..... dell'importo di Euro ..... pari al 20% dell'importo complessivo risultante dal quadro economico dell'intervento.

La fideiussione è stata stipulata con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Responsabile del Settore Tecnico del comune di Rosate entro 90 giorni dalla verifica di integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione.

Fatte salve le sanzioni di cui al presente articolo, in caso di violazione degli obblighi assunti dal concessionario, il comune potrà liberamente escutere la fideiussione, con esclusione delle preventiva escussione, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 30 giorni per gli adempimenti.

Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Ente assicurativo o bancario.

#### **Art. 29**

I componenti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero da ogni responsabilità al riguardo da parte del Signor Conservatore.

#### **Art. 30**

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti, escluse quelle espressamente previste a carico del Comune, sono a carico dell'Impresa o cooperativa, la quale dichiara che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge 22/10/1971 n. 865 – art. 74, del T.U. sull'edilizia Economica e Popolare 28/04/1938 n. 1165, dall'art. 32 del D.P.R. 29/09/1973 n. 601 e, comunque, delle disposizioni fiscali ad essa più favorevoli.

#### **Art. 31**

Le parti componenti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio:  
il Comune di Rosate in Rosate Via Vittorio Veneto n. 2  
la Società o cooperativa " ..... " in ..... Via  
..... n. ....

#### **Art. 32**

Le controversie eventuali che dovessero sorgere dall'interpretazione e dall'applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Vigevano.

#### **Art. 33**

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 non è dovuto in forza degli impegni assunti dall'Impresa o cooperativa con la presente convenzione, anche in considerazione che gli elementi di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 sono già contenuti nella presente convenzione.

#### **Art. 34**

Per quanto non previsto o specificato, si intendono qui riportate tutte le norme di legge che regolano la materia, del presente atto, ma non degli allegati per espressa dispensa.....delle parti, io Notaio ho dato lettura alle stesse che lo approvano e sottoscrivono con me Notaio.

Si unisce certificato di destinazione urbanistica sotto la lettera ".." rilasciato dal Comune di Rosate in data ..... n. e da tale data non sono state apportate modifiche agli strumenti urbanistici.

Allegato delibera C.C./G.M.  
n. 64 del 20.11.08

1

ell. 1

AL SINDACO DI ROSATE  
Signor Pierluigi Pasi

OGGETTO: ordine del giorno n° 5 del Consiglio Comunale del 20/11/2008  
"APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P".

### EMENDAMENTO SOPPRESSIVO N° 1

Il presente emendamento si pone l'obiettivo di assicurare le medesime possibilità di competere per l'aggiudicazione della concessione anche per le Imprese/Cooperative che non hanno residenza a Rosate.

Assegnare un maggior punteggio alle Imprese/Cooperative di Rosate, lede il principio di libera concorrenza e dunque limita nei fatti la possibilità di successo per i soggetti non residenti nel nostro Comune.

Si chiede pertanto di sopprimere il punto 5 dell'articolo 8 del regolamento.

ROSATE, 20 NOVEMBRE 2008

*Luigi B.*  
*Costo Brantola*  
*P. Ottomè*  
*Alessandro C.*  
*rep. Pasi*

AL SINDACO DI ROSATE  
Signor Pierluigi Pasi

OGGETTO: ordine del giorno n° 5 del Consiglio Comunale del 20/11/2008  
"APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P".

### EMENDAMENTO MODIFICATIVO N° 1

Il presente emendamento riscontra lo squilibrio nei criteri di valutazione a discapito delle cooperative e a favore delle imprese.

Infatti la scelta di assegnare punteggio a chi propone alloggi in locazione risulta essere penalizzante per le cooperative e così pure la richiesta di certificazione ISO 9001-2000.

A nostro parere la qualità del prodotto è garantita dai soci che hanno tutto l'interesse a che i loro alloggi siano costruiti nel rispetto della filosofia della certificazione.

A tale proposito, si ricorda che gli interventi sostenuti dalla cooperativa Roseto hanno avuto sempre esito positivo con soddisfazione dei soci.

Si chiede pertanto di modificare l'articolo 8 del Regolamento come segue:

2) Cooperative edilizie.

Punti 10

10) Previsione di locazione di alloggi a canone agevolato.

1 punto ogni alloggio dato in locazione fino ad un massimo di 3 punti con l'obbligo di darne in locazione almeno il 30%

Punti 3

ROSATE, 20 NOVEMBRE 2008

*Carlo Borzotta*  
*Pierluigi Pasi*  
*Federico Pasi*  
*P. Cattolici*  
*Alessandro S.*

regio delibera C.C./G.M.  
n. 64 del 20.11.08

ell. 3

3

AL SINDACO DI ROSATE  
Signor Pierluigi Pasi

OGGETTO: ordine del giorno n° 5 del Consiglio Comunale del 20/11/2008  
"APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P".

### EMENDAMENTO MODIFICATIVO N° 2

Per soddisfare il fabbisogno abitativo locale, riferito in particolare modo alle fasce più deboli e, tra queste, le famiglie numerose, si propone di contenere il canone di locazione e di prevedere, in tal caso, una metratura adatta ai nuclei familiari numerosi.

Si chiede pertanto di modificare gli articoli 3 e 16 del Regolamento come segue:

art. 3. Gli eventuali alloggi destinati alla locazione a canone agevolato dovranno avere i requisiti previsti dalla normativa nazionale e regionale dell'edilizia residenziale pubblica e tipologie edilizie con superficie utile e convenzionale rispondente allo standard abitativo regionale e comunque con un massimo di mq. 95.

Art. 16 punto 2. Il canone base di locazione, riferito alla data del rilascio della licenza di abitabilità e d'uso, non potrà essere superiore al 3% del prezzo massimo di prima cessione.

ROSATE, 20 NOVEMBRE 2008

Carlo Toraniti  
famiglia B  
P. Cattolici  
Alessandro G.  
M. M. M.

all. 4

4

Allegato delibera G.C./G.M.  
n. 64 del 20.11.08.

AL SINDACO DI ROSATE  
Signor Pierluigi Pasi

OGGETTO: ordine del giorno n° 5 del Consiglio Comunale del 20/11/2008  
"APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P".

### EMENDAMENTO MODIFICATIVO N° 3

Nell'ipotesi che la concessione fosse assegnata ad una cooperativa, la ripartizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria prevista in convenzione, sarebbe particolarmente impegnativa per i soci iscritti che si troverebbero ad affrontare inizialmente un peso economico eccessivo. Difatti gli oneri andrebbero a sommarsi agli altri costi necessari per iniziare l'intervento edificatorio.

Si chiede pertanto di modificare l'articolo 5 della Convenzione ripartendo il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito proposto:

- 25% all'atto del ritiro del permesso di costruire;
- 25% al sesto mese dal rilascio del permesso di costruire;
- 25% al 12° mese dal rilascio del permesso di costruire;
- 25% al 18° mese dal rilascio del permesso di costruire;

ROSATE, 20 NOVEMBRE 2008

Foto Toranica  
P. Pasi  
P. Pasi  
Rosate



Allegato delibera C.C./G.M.  
n. 64 del 20.11.08

5  
ell. 5

AL SINDACO DI ROSATE  
Signor Pierluigi Pasi

OGGETTO: ordine del giorno n° 5 del Consiglio Comunale del 20/11/2008  
"APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P".

#### EMENDAMENTO MODIFICATIVO N° 4

Non si comprendono i motivi per cui si debba comporre una commissione giudicatrice tanto impegnativa che ha unicamente il compito di verificare la congruità della documentazione presentata e conseguentemente assegnare il punteggio come da articolo 8 del regolamento.

Laddove non previsto da legislazione superiore, si chiede di modificare l'articolo 9 del Regolamento limitando la composizione della Commissione come di seguito specificato:

- responsabile settore tecnico comunale;
- segretario comunale;
- dipendente ufficio tecnico e/o segreteria con funzioni di verbalizzante.

ROSATE, 20 NOVEMBRE 2008

Fede Fogantola  
P. Pasi  
Alessandro G.  
Napitole

AL SINDACO DI ROSATE  
Signor Pierluigi Pasi

OGGETTO: ordine del giorno n° 5 del Consiglio Comunale del 20/11/2008  
"APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P".

### EMENDAMENTO MODIFICATIVO N° 5

Nel regolamento presentato, si citano nell'art. 2 gli "OBIETTIVI".  
Si scrive. "Con riferimento alle più generali politiche di soddisfacimento del "bisogno casa" l'attuazione dell'intervento consente di soddisfare il fabbisogno abitativo locale riferito in particolar modo alle fasce più deboli che abbiano comunque le caratteristiche per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata. Inoltre l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica, nella forma prevista dal presente regolamento, rappresenta una possibilità per intercettare anche la dimensione del disagio abitativo legato alle capacità di reddito". Obiettivi condivisibili.  
Non si capisce allora perché si consenta, a chiunque posseda un'abitazione di proprietà a distanza superiore di 50 chilometri dal Comune di Rosate (misurata in linea retta tra le sedi municipali), di accedere all'edilizia residenziale pubblica.  
Con questa norma, paradossalmente, chi è proprietario di una casa al mare, in montagna o al lago ma non (per motivi sconosciuti) nel Comune di Rosate, e dunque si suppone non faccia parte delle fasce più deboli e neppure viva uno stato di disagio abitativo legato alla capacità di reddito, può comperarsi un alloggio accedendo all'edilizia pubblica popolare.

Si propone dunque di modificare l'art. 13 della Convenzione come di seguito specificato;

- non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare: a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-

sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani.

ROSATE, 20 NOVEMBRE 2008

Luigi H  
Corso Torcicchia  
Rosate  
P. Cattani  
Alessandro S.

7  
ell. 7

Allegato delibera C.C./G.M.  
n. 64 del 20.11.08

AL SINDACO DI ROSATE  
Signor Pierluigi Pasi

OGGETTO: ordine del giorno n° 5 del Consiglio Comunale del 20/11/2008  
"APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P".

### EMENDAMENTO MODIFICATIVO N° 6

All'articolo 6 della Convenzione proposta si stabilisce che l'inizio dei lavori debba avvenire entro 6 mesi dalla data di consegna dell'area da parte del Comune. Al successivo articolo 15 si consente una revisione del prezzo massimo di prima cessione a partire dalla data di trascrizione della presente convenzione.

Ci sembra normale e coerente che, un'eventuale revisione prezzi, debba avere la stessa scadenza dell'inizio dei lavori.

Si propone dunque di modificare l'art. 15 della Convenzione come di seguito specificato;

- E' consentita una revisione del prezzo massimo di prima cessione degli alloggi e degli accessori, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a partire dalla data di inizio lavori.

ROSATE, 20 NOVEMBRE 2008

*Federico Piantola*  
*Presidente*  
*Assessore*  
*P. La Torre*  
*Alessandro S.*

Allegato delibera C.C./G.M.  
n. 64 del 10.11.08

AL SINDACO DI ROSATE  
Signor Pierluigi Pasi

OGGETTO: ordine del giorno n° 5 del Consiglio Comunale del 20/11/2008  
"APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P".

### EMENDAMENTO MODIFICATIVO N° 7

Il presente emendamento si propone di evitare che l'acquisto di un alloggio in edilizia economico-popolare possa trasformarsi in una operazione finanziaria.

L'articolo 13 della Convenzione prevede, tra i requisiti, la residenza anagrafica a Rosate da almeno 3 anni. Considerato il ricambio demografico che si registra ormai da diverso tempo, si ritiene che 3 anni siano insufficienti per comprendere se l'acquisto dell'alloggio avvenga per abitarvi almeno i dieci anni previsti dalla Convenzione e non, al contrario, per una mera speculazione.

Si propone dunque di modificare l'art. 13 della Convenzione come di seguito specificato;

- punto b) avere la residenza anagrafica a Rosate da almeno 7 anni dalla data di pubblicazione del bando.....

ROSATE, 20 NOVEMBRE 2008

*Pierluigi Pasi*  
*Roberto Torricelli*  
*P. Cattani*  
*Alessandro G.*  
*M. Pasi*

all. 9

9

Allegato delibera C.C./C.M.  
n. 64 del 10.11.08

AL SINDACO DI ROSATE  
Signor Pierluigi Pasi

OGGETTO: ordine del giorno n° 5 del Consiglio Comunale del 20/11/2008  
"APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P".

### EMENDAMENTO AGGIUNTIVO N° 1

Il presente emendamento si propone di impedire il lievitare del prezzo di prima cessione attraverso la formula della "revisione prezzi".

Si chiede pertanto di aggiungere all'articolo 15 della Convenzione il seguente punto:

- in nessun caso, salvo proroghe concesse dal Comune di Rosate, potrà essere richiesta una variazione del prezzo di prima vendita dopo il 30° mese dall'inizio dei lavori".

ROSATE, 20 NOVEMBRE 2008

*Franco*  
*Roberto*  
P. Cattani  
Alessandro S.  
Cordò

all. 10

Allegato delibera C.C./G.M.  
n. 64 del 20.11.08

10

AL SINDACO DI ROSATE  
Signor Pierluigi Pasi

OGGETTO: ordine del giorno n° 5 del Consiglio Comunale del 20/11/2008  
"APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P".

### EMENDAMENTO AGGIUNTIVO N° 2

Il presente emendamento si propone di garantire cooperative con un numero alto di soci iscritti. Un numero di soci iscritti, superiore al numero degli alloggi, è propedeutico alla costituzione di una graduatoria a cui accedere in caso di cessione anticipata dell'alloggio.

Si chiede pertanto di aggiungere all'articolo 8 del Regolamento il seguente punto:

- 11) Cooperative o Imprese con un maggior numero di iscritti rispetto al numero degli alloggi previsti e con una graduatoria a cui accedere in caso di cessione dell'alloggio entro i 10 anni.  
Punti 5

ROSATE, 20 NOVEMBRE 2008

Frank J.B.  
P. Cattori  
Alessandro  
Codo Torantolo

Allegato delibera C.C./G.m.  
n. 64 del 20.11.08

ell. 11

4

AL SINDACO DI ROSATE  
Signor Pierluigi Pasi

OGGETTO: ordine del giorno n° 5 del Consiglio Comunale del 20/11/2008  
"APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P".

### EMENDAMENTO AGGIUNTIVO N° 3

Il presente emendamento si propone di creare l'alternanza nell'assegnazione della concessione ed evitare negli anni una sorta di regime monopolistico.

Si chiede pertanto di aggiungere all'articolo 8 del Regolamento il seguente punto:

- 12) Aggiudicazione dell'ultima concessione in ordine temporale nel Comune di Rosate.  
Punti -6

ROSATE, 20 NOVEMBRE 2008

*Luigi B.*  
*Prodotto*  
*P. Antoni*  
*Alessandro G.*  
*Co. Rosate*



Rosate, 20 novembre 2008

Al Sindaco di Rosate Sig. Pierluigi Paoli

Art. 21 - Questione sospensiva

O.d.g. No 5 - Regolamento Edilizia Residenziale Pubblica

Con la presente si fa notare che:

- a) si tratta di regole importanti per un comparto delicato che interessa da vicino i Cittadini;
- b) proprio per questo, sarebbe auspicabile un'ampia convergenza delle forze Consiglieri;
- c) allo stato si evidenziano varie differenze non marginali;
- d) ad oggi, non appare una necessità pratica di applicazione nel breve.

SI CHIEDE, pertanto

di soprassedere alla discussione sul punto richiamato rinviandola per due-tre mesi, onde consentire un adeguato approfondimento e riflessione per arrivare ad una formulazione degli articoli su basi più condivise

P. Cattani.

# COMUNE DI ROSATE

SEDUTA DI GIUNTA DEL <sup>C.C.</sup> 20/11/08 DELIBERA N. 64  
(Art.49 DLGS n.267/2000)

=====

**OGGETTO:**

**APPROVAZIONE REGOLAMENTO E CONVENZIONE TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.R.P.**

\_\_\_\_\_  
**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Visto con parere favorevole.

Il, 20.11.08

Il Responsabile del Servizio Interessato

\_\_\_\_\_  
**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Visto con parere favorevole.

Il, \_\_\_\_\_

Il Responsabile di Ragioneria

\_\_\_\_\_  
**PARERE DI LEGITTIMITA'**

Visto con parere favorevole.

Il, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

\_\_\_\_\_  
**PARERE DI COPERTURA FINANZIARIA**

Visto si assicura la copertura finanziaria.

Il, \_\_\_\_\_

Il Ragioniere

\_\_\_\_\_  
**L'UFFICIO DEL REVISORE DEL CONTO**

Si esprime parere favorevole alla citata \_\_\_\_\_ di bilancio.

Il, \_\_\_\_\_

Il Revisore del Conto

\_\_\_\_\_

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Pierluigi Pasi

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

---

### **PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE**

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 13/01/2009 al 28/01/2009 .

Rosate, 13/01/2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

---

### **ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione , insussistenti iniziative, denunce di vizi di illegittimità o di incompetenza, di cui all'articolo 134 comma 3° del testo unico D.Lgs. n. 267/2000

Rosate, 24/01/2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

---

### **COPIA CONFORME**

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, 13/01/2009

IL FUNZIONARIO DELEGATO  
Dr.ssa Fionn Annalisa

