

L'Edilizia Convenzionata e Agevolata è stata oggetto di particolare rilievo all'interno della politica assunta dall'Amministrazione Comunale per contribuire a fornire una risposta alle problematiche legate alle esigenze di abitazione, nonché per il sostegno dell'occupazione nel settore dell'edilizia notoriamente trainante.

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 8-6605 del 8.2.99 è stata approvata la Variante al Piano Regolatore relativa a due aree residenziali destinate all'edilizia economico popolare: R4BG – Borgo S. Giuseppe R4MO – Madonna dell'Olmo.

Le aree sono state assegnate agli operatori del settore favorendone la partecipazione ai Bandi di finanziamento regionale.

I PIANI DI ZONA

BORGIO S. GIUSEPPE

Alloggi	n.	209
Verde	mq.	20.555
Parcheggi	mq.	4.840

MADONNA DELL'OLMO

Alloggi	n.	101
Verde	mq.	8.374
Parcheggi	mq.	1.750

OPERATORI

“A.T.C Cuneo” - Cuneo Via S. Croce 11

COOPERATIVE

- “Marilena” - Cuneo C.so Giolitti 2
- “Flavia” - Cuneo C.so Giolitti 2
- “CO.E.FER.S.” - Cuneo Via Mondovì 2
- “La Quercia” - Savigliano Via Ghione 5
- “La Lavoratori” - Savigliano Via Ghione 5
- “Le Ghiande” - Caraglio Via C. Battisti 18/b
- “La Quiete” - Cuneo Piazza Galimberti 4
- “La Spinettese” - Cuneo Via Caraglio 16
- “Stella Polare” - Cuneo Via Caraglio 16
- “La Rocchetta” - Cuneo Via Caraglio 16
- “Venere” - Alba Via Accademia 7

IMPRESE

- “Edil GM” - Cuneo C.so Nizza 70/bis
- “CO.GE.IN.” - Savigliano Via E. Fermi 11
- “Baudino Pietro & C.” - Borgo S. Dalmazzo Via Tesoriere 14
- “CO.NA.RED.” - Cuneo Via 1° Maggio 8
- “Ferrero Attilio Costruzioni” - Ceva Via XX Settembre 21
- “Giordano Costruzioni” - Boves Via Padre Dutto 6
- “I.C.E.G.” - Cuneo Via F. Cavallotti 3
- “Toselli Sergio” - Mondovì P.za C. Battisti 2

FINANZIAMENTI REGIONALI

Fondo Investimenti Piemonte FIP 97 - FIP 99
Legge Regionale n. 31 del 6.12.1999
Legge Regionale n. 59 del 6.8.96
Legge Regionale n. 28 del 17.5.76

8° Programma Edilizia Agevolata
Legge n. 179 del 17.2.1992

COSTI

Gli alloggi costruiti su terreni espropriati e ceduti agli operatori in piena proprietà sono destinati in parte alla vendita ed in parte alla locazione.

La regolamentazione dei due differenti regimi è stabilita da apposita convenzione, disciplinante i prezzi di vendita ed i canoni di locazione secondo le vigenti leggi.

L'operatore è tenuto a far conoscere all'acquirente o locatario i contenuti della convenzione e dei capitolati delle opere, nonché ad applicare i prezzi di vendita o i canoni di locazione fissati.

Non sono dovuti costi per eventuali mediazioni commerciali.

Esempio di calcolo del prezzo di vendita di un alloggio tipo con superficie utile di mq. 95, e autorimessa, nel P.d.Z. Borgo S. Giuseppe:

Prezzo di vendita abitazione a mq. = € 1.092,00
Prezzo di vendita autorimessa a mq. = € 816,00

Calcolo:

Alloggio:

Sup. com. mq.121 x €/mq. 1.092,00 = € 132.132,00

Autorimessa:

Sup. utile mq. 18 x €/mq. 816,00 = € 14.688,00

TOTALE prezzo di vendita: = € 146.820,00



REQUISITI

Per l'acquisto o la locazione di un immobile costruito in edilizia agevolata e convenzionata, gli interessati devono essere, alla data di stipula del preliminare di vendita (in caso di acquisto della casa) o alla data di assegnazione (come risulta dal verbale della cooperativa), in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa vigente:

- essere cittadino italiano o di uno Stato membro della C.E.E. o extracomunitario residente in Italia da almeno cinque anni, con un'attività lavorativa stabile;
- avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa in uno dei Comuni compresi nell'ambito provinciale in cui ha sede l'intervento costruttivo;
- non essere titolare esso stesso o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, nell'ambito provinciale di cui sopra;
- non aver ottenuto, per sé o per altri membri del proprio nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito con il contributo concesso in qualunque luogo, dallo Stato o dal altro Ente pubblico;
- fruire di un reddito familiare, calcolato ai sensi dell'art. 21, primo comma, della legge n. 457/1978, non superiore ai limiti massimi fissati dalla legge medesima e successivi aggiornamenti.

Per alloggi adeguati alle esigenze del nucleo familiare si intende l'abitazione composta da un numero di vani esclusi cucina, servizi, ingresso, disimpegno, pari a quello dei componenti la famiglia, intendendo per cucina anche il locale adibito a pranzo comunicante con il cucinino. Le stanze da letto con superficie superiore a metri quadrati 14 si considerano idonee per due persone. I vani superiore a metri quadrati 25 si considerano pari a due qualora siano dotati di aperture che ne consentano la suddivisione nel rispetto delle norme igienico-edilizie.

L'alloggio composto da cinque o più vani è comunque idoneo. Si considera non idoneo l'alloggio o gli alloggi di cui il richiedente possieda solo la nuda proprietà o sia comproprietario con terzi non appartenenti al nucleo familiare. Si considera, infine, non idoneo l'alloggio fatiscente risultante da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso e/o l'agibilità interna ad uno o più componenti il nucleo familiare del titolare che siano motulesi deambulanti in carrozzina.

Nel caso di cittadini che intendano costituire una nuova famiglia i requisiti di cui sopra devono essere posseduti da entrambi, escludendo i componenti del nucleo familiare di appartenenza.

Nella determinazione dei limiti di reddito, il reddito complessivo del nucleo familiare è diminuito di € 516,46 per ogni figlio che risulti essere a carico; agli stessi fini, qualora alla formazione del reddito concorrono redditi da lavoro dipendente, questi redditi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio che risulti essere a carico, sono calcolati nella misura del 60 per cento. Ai fini della detrazione della quota prevista per ogni figlio che risulti essere a carico si precisa che, qualora il reddito familiare sia determinato da reddito da lavoro autonomo e da lavoro dipendente, la detrazione deve essere effettuata in proporzione su entrambi i redditi. Al reddito così determinato si devono aggiungere i redditi diversi (capitale, terreni, ecc.).

Gli alloggi costruiti con il finanziamento pubblico devono rispettare dei parametri tecnici che prescrivono, per le nuove costruzioni, la superficie utile massima degli alloggi non superiore a 95 metri quadrati e 18 metri quadrati per autorimessa o posto macchina.

LIMITI MASSIMI DI REDDITO

Acquisto (Imprese, Cooperative)..... € 32.278,56
Locazione (Cooperative Indivise, ATC)..€ 21.536,25

VINCOLI

I primi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto, gli alloggi non possono essere venduti o affittati, salvo autorizzazione dell'Ente competente (Regione o Comune), quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi, quali :

- il trasferimento del nucleo familiare in Comune diverso da quello di ubicazione dell'alloggio, per cambio attività lavorativa o pensionamento, ad una distanza non inferiore a 50 km. o comunque tale che sia ampiamente disagiata il rientro giornaliero nell'abitazione;
- motivi di salute di un componente del nucleo familiare (fino al secondo grado), per cui l'alloggio debba ritenersi non idoneo alla patologia;
- la necessità di dare o ricevere assistenza sanitaria ad un familiare (fino al secondo grado);
- la non idoneità dell'alloggio dovuta all'aumento del nucleo familiare;
- la separazione dei coniugi;
- il decesso di uno dei coniugi o acquisizione della proprietà in seguito all'atto di successione;
- la difficoltà a far fronte agli impegni finanziari in conseguenza alla diminuzione del reddito familiare o necessità di costose cure sanitarie;
- la necessità di riunire il nucleo familiare, in seguito a matrimonio.

Per annullare il vincolo dei cinque anni è necessario estinguere il mutuo e restituire i contributi usufruiti.

Decorsi cinque anni, dall'assegnazione o dall'acquisto, gli alloggi possono essere venduti o affittati senza autorizzazione, fatta eccezione per coloro che intendano subentrare nei benefici finanziari del venditore, qualora sull'alloggio gravi un mutuo agevolato.