

LA GIUNTA

Premesso che:

- a seguito della propria Deliberazione n. 140 del 9.7.2002, con atto a rogito del Segretario Generale Supplente del Comune di Cuneo Dr. P. TASSONE Rep. n. 10791 del 6.9.2002, veniva stipulata la convenzione con la Cooperativa Edilizia STELLA POLARE ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 865/71 e con le modalità di cui alla Legge n. 10/77 per la cessione di lotto edificatorio nel P.d.Z. R4BG - Borgo San Giuseppe al fine di realizzare n. 9 alloggi in edilizia agevolata;
- detto intervento risultava assegnatario di un finanziamento per n. 6 alloggi, di € 166.782,65, concesso a seguito della partecipazione al Bando Regionale "8° Programma di Edilizia Agevolata";
- in data 14.11.2005, con istanza prot. n. 59428, la Coop. STELLA POLARE ha richiesto di integrare la suddetta convenzione con l'inserimento di un ulteriore articolo che disciplina le modalità di attuazione dell'assegnazione/locazione, in quanto il Bando Regionale specifico cui l'operatore ha partecipato prevede che gli alloggi siano destinati alla locazione con patto di futura vendita; inoltre ha richiesto di precisare l'articolo 1 della Parte Seconda, con particolare riferimento al numero degli alloggi finanziati dalla Regione ed alla possibilità di realizzare i restanti alloggi in autofinanziamento;
- le norme da inserire nella sopra citata convenzione su proposta della Cooperativa, integrate con alcune altre disposizioni contenute nel Bando Regionale, sono le seguenti:

"ART. 7 bis – CRITERI E MODALITA' DI ATTUAZIONE
DELL'ASSEGNAZIONE/LOCAZIONE/CESSIONE DEGLI ALLOGGI

7 bis. 1 Atto di assegnazione o contratto di locazione

Trattandosi di intervento realizzato da cooperativa a proprietà divisa per nuova costruzione con finanziamento alla locazione e con patto di futura vendita, gli alloggi realizzati, destinati alla proprietà differita, sono assegnati in godimento ai soci in possesso dei prescritti requisiti, secondo norme, modalità, criteri e procedure stabilite dallo statuto sociale e dai regolamenti approvati dagli organi sociali della stessa cooperativa.

Il regolamento per l'assegnazione in godimento degli alloggi deve riportare:

- a) *Criteria e modalità, nonché procedure per la prenotazione e l'assegnazione degli alloggi;*
- b) *Modalità per la determinazione del canone di godimento in base a quanto previsto dall'art. 8 della L. 179/92, così come modificato dalla L. 136/99, e dalla convenzione comunale;*
- c) *La descrizione della composizione dei costi in base ai quali viene determinato l'ammontare del canone di godimento:*
 - *Costo dell'immobile/area*
 - *Oneri di urbanizzazione*
 - *Costi derivanti da lavori, progettazione e gestione degli interventi*
 - *Costo dell'intervento*
 - *Oneri di finanziamento*
 - *Oneri per la manutenzione programmata.*

Resta fermo che l'ammortamento del canone annuo, determinato dalla cooperativa, non può superare l'importo risultante dall'applicazione delle percentuali indicate nel punto 7bis 6 e che detto canone deve essere corrisposto dall'assegnatario per tutta la durata dell'uso di godimento dell'alloggio;

- d) Il criterio per determinare l'ammontare dell'apporto finanziario dell'assegnatario, a parziale copertura del costo dell'intervento, nonché le modalità di versamento; in caso di rinuncia la restituzione ed il riconoscimento, al socio, di un interesse sul capitale versato.
I versamenti in acconto non possono superare complessivamente il 50% del costo di cessione dell'alloggio, dedotte le quote di finanziamento a titolo di acconto in tranche pari al 10% ciascuna, sulla base dello stato di avanzamento dei lavori;*
- e) Il vincolo che l'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dall'interessato e dal suo nucleo familiare; eventuali deroghe devono essere espressamente previste dal regolamento e autorizzate dal Consiglio d'Amministrazione della cooperativa;*
- f) Il divieto di sublocazione anche parziale dell'alloggio, pena la decadenza dell'assegnazione a favore del socio;*
- g) Il richiamo o la descrizione degli articoli dello statuto o del regolamento che disciplinano i casi di rinuncia del socio all'assegnazione, di decadenza o di revoca dall'assegnazione dell'alloggio; in caso di morte dell'assegnatario si applicano le disposizioni previste dall'art. 17 della L. 179/92;*
- h) Il richiamo o la descrizione della normativa relativa alla realizzazione o al recupero di interventi di edilizia residenziale fruente di contributi pubblici, con riferimento ai requisiti soggettivi dei soci assegnatari;*
- i) La clausola che consente alla cooperativa di rivalersi, in caso di morosità giudizialmente accertata dell'assegnatario, anche sugli importi finanziari di cui alla lettera d), corrisposti dallo stesso assegnatario alla cooperativa.*

Nella determinazione del canone di godimento si dovrà tenere conto della necessità di rispettare l'equilibrio finanziario dell'intervento; pertanto, anche in sede di elaborazione del piano finanziario, devono essere valutate le caratteristiche delle risorse finanziarie impegnate per la copertura dei costi, compresa quella derivante dagli apporti finanziari dei soci.

L'atto di assegnazione in godimento dell'alloggio al socio è adottato dal Consiglio d'Amministrazione della cooperativa, nel rispetto delle regole societarie e della normativa vigente in materia.

7bis. 2 Durata del contratto/assegnazione

La durata iniziale del contratto di locazione non può essere inferiore ad anni otto, in conformità al comma 1 dell'art. 9 della L. 179/92; trascorso tale periodo, il contratto è risolto di diritto e l'operatore alienerà l'abitazione realizzata al socio assegnatario o al locatario che abbia provveduto ad effettuare tutti i versamenti previsti dal contratto di locazione.

Le parti possono concordare che eventuali somme dovute siano pagate attraverso l'accollo di un mutuo.

Le abitazioni possono essere cedute anche prima del termine degli otto anni, purché la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari, con esclusione delle vendite frazionate (comma 6 dell'art. 9 della L. 179/92); in tale caso deve comunque essere garantita la prosecuzione della locazione per l'intera durata del contratto e la prelazione a favore dell'affittuario.

L'operatore può anche alienare le singole abitazioni entro i sei mesi successivi all'ottavo anno, fatti salvi i diritti di prelazione.

Allo scadere dell'ottavo anno di locazione il conduttore può chiedere all'operatore una proroga del contratto di affitto oppure chiedere l'acquisto dell'alloggio.

Qualora l'operatore non concordi una proroga del contratto di affitto, l'alloggio dovrà essere liberato entro tre mesi, così come previsto nel successivo articolo 7bis 3.

7 bis. 3 Inadempienze dell'assegnatario o del locatario

Il socio assegnatario che non abbia provveduto al versamento dei canoni o delle spese condominiali per un importo complessivo pari a tre mensilità, se invitato a saldare quanto dovuto, tramite raccomandata A/R, è tenuto a provvedere entro i successivi 90 giorni.

Trascorso inutilmente tale termine, il contratto si intende risolto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

In caso di risoluzione del contratto, che deve essere comunicata dall'operatore all'ufficio competente con specificazione dei motivi che l'hanno determinata, il socio assegnatario deve liberare l'abitazione entro tre mesi dalla data di risoluzione; da tale data e per tutto il periodo di successiva occupazione dell'abitazione, il socio assegnatario è tenuto a corrispondere all'operatore il corrispettivo di godimento o il canone aumentato del 20%.

Trascorsi i tre mesi senza che la riconsegna dell'abitazione abbia avuto luogo, il socio assegnatario perde il diritto alla restituzione dell'apporto finanziario ed il deposito cauzionale fino alla concorrenza:

- dei mancati rispettivi di godimento e del canone;*
- delle maggiorazioni;*
- delle spese sostenute per la liberazione forzata dell'abitazione.*

La rifusione delle voci sopra elencate e l'eventuale ripristino delle condizioni di normalità dell'alloggio sono a carico del soggetto inadempiente.

7 bis. 4 Recesso dell'assegnatario o del locatario

Gli atti preliminari o il contratto di assegnazione/locazione devono prevedere e disciplinare specificatamente i casi di recesso dell'assegnatario o del locatario, sia prima della consegna dell'alloggio che dopo.

Il conduttore è libero di rescindere il contratto di affitto in qualunque momento, dandone preventiva comunicazione 30 giorni prima attraverso raccomandata A.R.

L'alloggio liberato dovrà in ogni caso essere assegnato in godimento a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi.

Il nuovo contratto di assegnazione/locazione non può avere durata inferiore al periodo di tempo che ancora residua per completare gli otto anni, di cui all'art. 9 comma 1 della L. 179/92.

7 bis. 5 Decesso dell'assegnatario o del locatario

Al socio assegnatario o al promettente locatario, che deceda prima della consegna dell'alloggio, può sostituirsi il coniuge superstite, non legalmente ed effettivamente separato, oppure in sua mancanza i figli minorenni.

Uguale diritto è riservato al convivente more uxorio e agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi alla data del decesso e purché in possesso dei requisiti soggettivi, richiesti per l'accesso all'alloggio, in vigore al momento del subentro.

Per l'individuazione dei conviventi aventi titolo si applicano le disposizioni previste dall'art. 17, comma 3 della L. 179/92.

Nel caso di più aventi diritto al subentro, oltre alla documentazione per l'accertamento della sussistenza del titolo e dei requisiti soggettivi, dovrà essere prodotta una dichiarazione sottoscritta da tutti gli aventi titolo, con la quale viene designato il subentrante.

Nel caso, invece, che il socio assegnatario deceda dopo la consegna dell'alloggio, si applicano le disposizioni previste dall'art. 17 della legge 179/92.

Il subentro è comunque subordinato alla verificata regolarità dei versamenti dovuti in base al contratto sottoscritto.

Nel caso di rinuncia al subentro si applicano le disposizioni di cui ai paragrafi 7 bis 3. e 7 bis4.

7 bis. 6 Canone di godimento canone di locazione e sua revisione

Il canone di godimento ed il canone di locazione sono determinati in base al prezzo di cessione dell'alloggio realizzato.

Le voci che concorrono alla determinazione del prezzo di cessione sono:

- Costo dell'immobile/area
- Oneri di urbanizzazione
- Costi derivanti da lavori, progettazione e gestione degli interventi
- Costo dell'intervento
- Oneri di finanziamento
- Oneri per la manutenzione programmata.

L'ammontare annuo del canone non può, comunque, essere superiore al 4,5% del prezzo di cessione dell'immobile stabilito in convenzione, così come previsto dal punto 1.3 della deliberazione CIPE del 5 agosto 1994, dedotti gli apporti finanziari dell'assegnatario;

La stessa deliberazione ha stabilito un importo massimo del canone annuo rapportato al reddito convenzionale, così come indicato nella tabella sottostante:

Reddito Convenzionale	Valore massimo del canone annuo
1° FASCIA	3,0 %
2° FASCIA	3,5 %
3° FASCIA	4,5 %

Il canone è aggiornato con cadenza non inferiore al biennio e non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti a carico del locatario e del socio assegnatario. L'aggiornamento è effettuato al termine di ciascun biennio e con effetto dal primo mese del biennio successivo.

Il canone annuo aggiornato ha come riferimento il valore dell'immobile stabilito in convenzione incrementato secondo l'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati. Tale indice parte dalla data di fine lavori alla data dello scadere del biennio.

L'operatore può comunque pattuire canoni di godimento o di locazione in misura inferiore a quella sopra indicata.

7bis. 7 Apporti finanziari dell'assegnatario o del locatario

All'atto della sottoscrizione del contratto di locazione può essere previsto il versamento di una somma, a titolo di deposito cauzionale, non superiore al 5% del prezzo di cessione/realizzazione dell'alloggio. Su tale deposito, il soggetto operatore si potrà rivalere nel caso in cui l'assegnatario non osservi gli obblighi, posti a suo carico dal contratto, per la corretta conservazione dell'alloggio, delle relative pertinenze, degli impianti e delle sue parti comuni. I contratti potranno prevedere che su tale somma non vadano riconosciuti gli interessi.

Inoltre, l'assegnatario/locatario può effettuare versamenti all'Operatore, come differenza tra il costo dell'intervento ed il finanziamento ottenuto; questi non possono superare, di norma, complessivamente il 50% del prezzo di cessione dell'alloggio, dedotta la quota di finanziamento, a titolo di acconto in tranche pari al 10% ciascuna, sulla base dello stato di avanzamento dei lavori; è tuttavia, facoltà dell'assegnatario o del locatario effettuare volontariamente versamenti eccedenti tale percentuale. I versamenti in acconto sono regolati dagli accordi fra le parti.

Qualora, l'intervento non sia realizzato totalmente o parzialmente, l'operatore dovrà restituire all'assegnatario/locatario interessato le somme versate a titolo di deposito e di acconto già corrisposte, maggiorate dell'interesse, calcolato dalla data del versamento alla data di restituzione, ad un tasso pari al tasso ufficiale di sconto, maggiorato di una percentuale concordata fra le parti."

7bis. 8 Determinazione del prezzo finale di assegnazione/cessione

Nel caso di contratti sottoscritti prima dell'ultimazione dei lavori: il prezzo di assegnazione o cessione finale, applicato per il trasferimento della proprietà dell'abitazione, al socio assegnatario o al locatario non può essere superiore al prezzo di cessione iniziale, definito alla data di ultimazione dei lavori così come convenuto nella convenzione.

Dal valore dell'immobile, calcolato alla data di ultimazione lavori, devono essere esclusi il deposito cauzionale e gli eventuali versamenti in acconto effettuati con decorrenza dalla data di versamento.

Nel caso di contratti sottoscritti dopo l'ultimazione lavori: il prezzo di assegnazione o cessione finale, applicato per il trasferimento della proprietà dell'abitazione, al socio assegnatario o al locatario è uguale al prezzo iniziale aggiornato alla data della sottoscrizione, così come definito all'art. 7 della D.C.R. 714-6794 del 21.6.1984."

- il testo dell'articolo 1 – Parte Seconda è sostituito con il seguente:

"PARTE SECONDA

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La Coop. STELLA POLARE si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento di edilizia residenziale, consistente in un edificio con una volumetria complessiva di mc. 2770 composto di dieci alloggi, di cui sei finanziati per la locazione e con patto di futura vendita.

Fermo restando la volumetria complessiva, il numero degli alloggi finanziati potrà essere aumentato, purchè autorizzato dalla Regione Piemonte.

La Cooperativa Edilizia inoltre si impegna ad osservare le caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il Comune di Cuneo, a fronte degli obblighi assunti dal concessionario con la presente convenzione, la esonera dalla corresponsione della quota di contributo afferente alla concessione ad edificare di cui all'art. 6 della Legge n. 10/1977, relativo alla parte oggetto di convenzionamento."

- occorre inoltre sostituire il titolo ed il secondo capoverso dell'articolo 10 con il seguente testo:

"ART. 10 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI FINANZIATI
CON CONTRIBUTO REGIONALE OCCUPAZIONI DEGLI ALLOGGI E SUCCESSIVE
ALIENAZIONI

Copia dell'attestato dell'ammissione al finanziamento dovrà essere allegato al rogito notarile di trasferimento dell'alloggio."

- infine, il primo capoverso dell'articolo 12 (TRASFERIMENTO O LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI – CLAUSOLE PER ATTI NOTARILI) è sostituito dal seguente:

"In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica dell'operatore, relativamente a tutti i diritti, oneri, ed obblighi nascenti dalla presente convenzione con esclusione solamente di quelli relativi agli artt. 2, 3, 4, 5, 7, 7 bis e 11, per i quali resta titolare l'operatore."

Visto l'atto a rogito del Segretario Generale Supplente del Comune di Cuneo Dr. P. TASSONE Rep. n. 10791 del 6.9.2002;

Visto l'art. 20 del Regolamento di contabilità;

Visti gli artt. 48 e 179 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni PREVIGLIANO, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1. di approvare l'inserimento dell'articolo 7 bis, nonché le modifiche agli Articoli 10 e 12 relativamente alla convenzione stipulata con l'atto a rogito del Segretario Generale Supplente del Comune di Cuneo Dr. P. TASSONE Rep. n. 10791 del 6.9.2002, come in premessa indicati;
2. di dare atto che rimangono invariati gli altri articoli della stessa convenzione;
3. di dare atto che l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
4. di dare atto che le spese di atto, registrazione, oneri vari saranno a totale carico della Cooperativa Edilizia "STELLA POLARE";
5. di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Tecnico Direttivo del Settore Programmazione del Territorio geom. Claudio Luciano.