



Federazione Regionale USB Basilicata

Art. 35 Legge n. 865 del 22/10/1971 - Case popolari ed economiche - L'Edilizia convenzionata



Potenza, 12/11/2012

Articolo 35 Legge 865 del 22 Ottobre 1971 - Case popolari ed economiche. (N.D.R.: Per l'interpretazione della disposizione di cui al comma 11 del presente articolo, vedi il comma 4 dell'art. 7 della legge 30/4/99, n.136. Per l'applicazione delle disposizioni di cui al Legge del 22 ottobre 1971 n. 865 presente articolo vedi il comma 6 dell'art. 7 della medesima legge 136/99. Vedi anche l'art. 18 della medesima legge 136/99).

In vigore dal 19 maggio 1999

1. Le disposizioni dell' articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.
2. Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.
3. Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprieta' ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.
4. Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.
5. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici e' a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.
6. L' istanza per ottenere la concessione e' diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra piu' istanze concorrenti e' data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprieta' indivisa.
7. La concessione e' deliberata dal consiglio comunale o dall' assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l' ente concedente ed il richiedente.
8. La convenzione deve prevedere:
 - a) il corrispettivo della concessione e le modalita' del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con

l'applicazione dei criteri previsti dal dodicesimo comma;

- b)il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalita' del controllo sulla loro esecuzione, nonche' i criteri e le modalita' per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;
 - c)le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
 - d)i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - e)i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonche' per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
 - f)le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravita' in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
 - g)i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non puo' essere superiore a quella prevista nell' atto originario.
9. Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo.
10. I comuni per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di dissesto finanziario ed i loro consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzione e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione.
11. Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprieta' a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli,

con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di 15 annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

13. Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere:

a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;

b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;

c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;

d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

14. I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

15. Chiunque in virtu' del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprieta' dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non puo' ottenere altro alloggio in proprieta' delle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2.
16. Qualora per un immobile oggetto di un intervento di recupero sia stato, in qualunque forma concesso, per altro titolo, un contributo da parte dello Stato o delle regioni, puo' essere attribuita l'agevolazione per il recupero stesso soltanto se, alla data di concessione di quest'ultima, gli effetti della predetta contribuzione siano gia' esauriti.