



Comune di Limbiate
Provincia di Monza e della Brianza

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE E PER LA DETERMINAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO



Approvato con atto C.C. n. 75 del 16/11/2015

In vigore dal 18/12/2015

REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE E PER LA DETERMINAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO

Art. 1 – Finalità

1. Gli ambiti di nuova edificabilità individuati dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Limbiate sono soggetti all'individuazione di volumetrie da destinare ad housing sociale (per gli interventi residenziali superiori ai mc. 3.000) e di “standard qualitativo” volto a compensare il cambio di destinazione d'uso intervenuto nella pianificazione.
2. Il presente Regolamento è volto a disciplinare:
 - la natura degli interventi di housing sociale,
 - la loro modalità di attuazione,
 - i requisiti richiesti per l'accesso da parte dell'utenza,
 - i criteri di quantificazione dello standard qualitativo.

Art. 2 – Gli interventi di housing sociale

1. Gli interventi di housing sociale previsti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole sono i seguenti:
 - ambito ASRa – Cava Ferrari ovest – mc. 8.819,
 - ambito ASRb – Cava Ferrari est – mc. 17.089,
 - ambito APC01 – Via Vesuvio – mc. 2.052,
 - ambito APC02 – Via Toselli – mc. 2.725,
 - ambito APC04 – Viale dei Mille – mc. 1.968,
 - ambito APC05 – Via Zara – mc. 3.396,
 - ambito APC07 – Via Pace – mc. 1.008,
 - ambito APC08 – Via Saragat – mc. 1.430,
 - ambito APC09a – Via Alleanza – mc. 4.596,
 - ambito APC13 – Via Risorgimento – mc. 1.752,per un totale di mc. 55.469.
2. L'attuazione degli interventi da parte dei detentori dei diritti

volumetrici dei vari ambiti, può avvenire:

- direttamente, con l'edificazione da parte dei soggetti attuatori del comparto di edifici residenziali dedicati, secondo le procedure definite dagli articoli successivi;
 - indirettamente, con la cessione del sedime fondiario destinato all'housing sociale all'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) o al Comune di Limbiate per la realizzazione di interventi di edilizia sovvenzionata in affitto a canone sociale o, in alternativa, a cooperativa edilizia già operante nel settore o costituita ad hoc da cittadini aventi titolo ai sensi del successivo art. 9, con esenzione della quota obbligatoria in affitto di cui al successivo art. 4.
3. Nel caso di realizzazione indiretta la cessione al soggetto attuatore dell'area fondiaria da utilizzare per l'edificazione, al fine di garantire la fattibilità dei piani finanziari, avviene ad un prezzo non superiore al 50% del valore medio dei terreni residenziali definito dall'ultima Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Monza e Brianza; i relativi standard urbanistici sono assolti con la cessione al Comune di quanto determinato dal P.G.T. per l'intero comparto.
 4. Gli interventi di housing sociale sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo la tariffa vigente nel Comune di Limbiate al momento del rilascio del titolo abilitativo e sono esenti dal contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.

Art. 3 – Progettazione e caratteri degli interventi

1. Il progetto planivolumetrico di ogni ambito individua le unità immobiliari destinate all'housing sociale, che – se attuate in modo diretto – devono essere realizzate preferibilmente in modo promiscuo alle unità a libero mercato.
2. Qualora per ragioni che devono essere adeguatamente motivate, si intenda procedere a concentrare le unità ad housing sociale in uno o più edifici, il progetto planivolumetrico

individuerà la quota pertinenziale di sedime fondiario definita proporzionalmente a quella delle volumetrie a libero mercato.

3. In ogni caso detti edifici devono avere caratteri architettonici e requisiti prestazionali (in termini energetici, acustici e di durabilità) identici a quelli degli edifici previsti a libero mercato; sono ammesse differenze esclusivamente nei livelli qualitativi delle finiture interne delle parti comuni, degli alloggi e delle autorimesse e nelle dotazioni impiantistiche non essenziali, quali il “condizionamento” dell’aria e i dispositivi anti-intrusione e di allarme.
4. In caso di realizzazione indiretta con progettisti diversi, questi sono tenuti a coordinarsi con i progettisti degli interventi a libero mercato per garantire il rispetto di quanto previsto al comma precedente.
5. Indipendentemente dal tipo di contratto di cui all’articolo successivo, nell’assegnazione degli alloggi devono essere evitate forme di concentrazione fra soggetti appartenenti a minoranze di qualsiasi natura che possano dar luogo a forme di ghettizzazione.

Art. 4 – Offerta di contratti per l’utenza

1. Gli alloggi di housing sociale con le relative pertinenze realizzati in modo diretto sono immessi sul mercato:
 - per una quota non inferiore al 35% delle volumetrie realizzate, in affitto, con contratto di locazione a uso abitativo, di durata 4 anni rinnovabili (4 + 4) secondo il canone definito dal successivo art. 5.
 - per una quota non superiore al 65% delle volumetrie realizzate, in vendita a prezzo convenzionato in base a quanto definito al successivo art. 6.
2. La quota destinata all’affitto può essere assolta con contratti che prevedano il patto di futura vendita; in questo caso al termine della locazione (massimo 8 anni) l’alloggio passa di proprietà al conduttore ad un costo già determinato, ai sensi del successivo art. 7, coperto in parte dall’affitto pagato e in parte dal saldo

dell'importo residuo.

Art. 5 – Determinazione del canone di affitto

1. Per la determinazione del canone di affitto si fa riferimento alla Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Monza e Brianza che individua i canoni minimo e massimo di locazione per appartamenti superiori ai mq. 70 di superficie commerciale e per i box, procedendo nel modo seguente:
 - per gli alloggi inferiori ai mq. 70 di superficie commerciale il canone non può essere superiore al canone minimo previsto;
 - per gli alloggi di superficie pari o superiore ai mq. 70, il canone non può essere superiore al canone massimo previsto, scontato del 25%.
2. Il canone di affitto dei box non può essere superiore al canone minimo previsto.
3. Fino alla scadenza ultima del contratto (4 + 4 anni) i canoni di affitto sono rivalutati annualmente in misura del 75% della variazione ISTAT (indice costo vita impiegati operai) intervenuta rispetto all'anno precedente.

Art. 6 – Determinazione del prezzo di vendita

1. Per la determinazione del prezzo di vendita si fa riferimento alla Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Monza e Brianza che individua il prezzo minimo e massimo di compravendita degli appartamenti di nuova edificazione in classe energetica B.
2. Detti valori, decurtati di quattro volte l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione teoricamente dovuto qualora non si operasse in regime di housing sociale, rappresentano la soglia non superabile di prezzo, calcolata sul valore massimo per gli alloggi inferiori ai mq. 70 di superficie commerciale e sul valore minimo per gli alloggi di superficie pari o superiore ai mq.

70.

3. Per la determinazione del prezzo di vendita dei box si fa riferimento ai valori a corpo della stessa Rilevazione, scontato del 10% rispetto al valore minimo.
4. Le vendite successive alla prima devono essere a favore di soggetti che abbiano i requisiti di cui al successivo art. 9, secondo i prezzi di prima vendita aggiornati.

Art. 7 – Determinazione del prezzo di futura vendita

1. Per la determinazione del prezzo di futura vendita si fa riferimento ai criteri definiti dagli articoli precedenti per la determinazione dei prezzi di affitto e di vendita, combinandone gli effetti.

Art. 8 – Determinazione della superficie commerciale

1. La superficie commerciale degli alloggi è definita dalla somma delle seguenti componenti:
 - intera superficie dell'alloggio, comprensiva di muri interni e perimetrali (questi al 50% se confinanti con altro alloggio);
 - il 50% delle superfici di terrazzi e balconi se inferiori a mq. 20 per alloggio; le eccedenze sono valutate al 10%;
 - 50% delle superfici dei sottotetti non abitabili di pertinenza degli alloggi sottostanti;
 - 50% delle superfici dei locali non abitabili nel piano interrato o seminterrato degli alloggi soprastanti;
 - 25% delle superfici adibite a cantine o solaio;
 - 5% delle eventuali superfici scoperte esterne di pertinenza esclusiva (giardini e/o cortili);
 - 5% della quota parte delle parti comuni dell'edificio.

Art. 9 – Requisiti per l'accesso all'housing sociale

1. Per l'accesso all'housing sociale, per tutte le forme contrattuali previste, sono richiesti all'utenza i seguenti requisiti:
 - avere cittadinanza italiana o di uno stato aderente alla Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità in base a trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno;
 - avere residenza anagrafica o svolgere attività lavorativa nel Comune di Limbiate;
 - avere un reddito annuo (complessivo del nucleo familiare), risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, con l'abbattimento del 10% per ogni figlio a carico;
 - non essere titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale (requisito richiesto al dichiarante e al coniuge non legalmente separato).
2. La verifica dei requisiti è presentata dall'interessato, al momento dell'assegnazione e/o sottoscrizione, ai sensi dell'art. 1351 c.c. dell'atto preliminare di acquisto, a garanzia in particolare della sussistenza del requisito relativo alla proprietà, con l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto; il relativo atto di vendita deve essere prodotto all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito di acquisto.

Art. 10 – Determinazione degli standard qualitativi

1. Gli interventi nell'ambito ASR del Documento di Piano e negli ambiti APC del Piano delle Regole in sede di sottoscrizione della convenzione attuativa sono soggetti al versamento di uno standard qualitativo per la nuova edificabilità introdotta dal Piano

di Governo del Territorio.

2. Detto standard qualitativo è pari al 20% fra la differenza di valore delle aree in base alla destinazione originaria (attualmente stimabili in €. 40/mq. per le aree già agricole ed €. 110/mq. per le aree già a standard nel PRG previgente) e il nuovo valore riconosciuto alle aree stesse in base alla delibera di definizione dei valori dei terreni fabbricabili ai fini IMU. Gli uffici verificheranno di volta in volta la congruità dei valori.