

PROGETTO DI LEGGE

“TESTO UNICO IN MATERIA DI EDILIZIA SOVVENZIONATA”

TITOLO I

DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE

Art. 1

(Finalità e definizione)

Per Edilizia Residenziale Sovvenzionata si intende l'intervento statale a favore di persone singole e/o nuclei familiari al fine di soddisfarne le esigenze abitative. Per nucleo familiare deve intendersi il nucleo di persone legate da vincolo di coniugio o di convivenza more uxorio, di parentela, di affinità che abita o andrà ad abitare nell'immobile oggetto della domanda come da dichiarazione rilasciata dal richiedente al momento della domanda.

Art. 2

(Intervento statale)

L'intervento statale si concretizza mediante la cessione di aree, la locazione, il finanziamento e la vendita di fabbricati atti all'esclusivo uso abitativo con le modalità di cui alla presente legge.

Art. 3

(Beneficiari dell'intervento)

Possono accedere ai benefici della presente legge coloro i quali non abbiano, in precedenza, ottenuto agevolazioni in qualsiasi modo concesse.

Beneficiari dell'intervento statale sono:

- 1) i soci delle Cooperative di Abitazione regolarmente iscritte al Pubblico Registro;
- 2) i cittadini sammarinesi e/o i forensi che siano in possesso di residenza anagrafica, maggiori di età e che non siano titolari essi stessi o membri del loro nucleo familiare, in territorio, di contratti di leasing immobiliare, del diritto di proprietà, nuda proprietà, di usufrutto, di abitazione su un fabbricato destinato all'uso di civile abitazione e adeguato alle esigenze abitative del nucleo familiare o su un terreno edificabile oltre a quello su cui si intende realizzare l'abitazione o qualunque altro bene immobile che la Commissione per

la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata valuterà ostantivo al riconoscimento del beneficio. Siffatta valutazione sarà disciplinata da apposito regolamento, adottato dalla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, che fisserà i criteri applicativi.

Per residenza anagrafica si intende l'iscrizione nei Registri della popolazione residente.

La destinazione d'uso abitativo degli immobili deve essere certificata mediante documento rilasciato dall'Ufficio Urbanistica attestante l'ultima destinazione dell'immobile.

Per fabbricato adeguato alle esigenze abitative si intende l'alloggio con una superficie di almeno 25 mq. per persona appartenente al nucleo familiare, di cui all'articolo 1, la cui consistenza dovrà essere dimostrata mediante certificato di stato di famiglia.

Non rientrano tra i beneficiari degli interventi statali di cui all'articolo 2 della presente legge i minori di età, seppure muniti delle prescritte autorizzazioni rilasciate dall'Autorità Giudiziaria.

Per superficie totale si intende la superficie calpestabile dei vani del fabbricato, esclusi i locali di deposito, gli accessori, i bagni, i vani scala, le cantine, i garage, i balconi, i porticati e gli agiamenti esterni. Al fine del conteggio della superficie totale le mansarde e i sottotetti vengono computati solo per la parte con altezza superiore al metro 1,80.

Capo I

Dell'assegnazione di aree edificabili a persone fisiche

Art. 4

(Caratteristiche delle aree oggetto di assegnazione)

All'assegnazione di aree edificabili a persone fisiche si provvede mediante pubblico concorso indetto dal Congresso di Stato.

Possono essere messe a concorso aree edificabili sia nella configurazione di lotto a edificazione singola, sia di lotto a edificazione multipla, secondo le prescrizioni del Piano Particolareggiato approvato dalla Commissione Urbanistica o in base alle potenzialità edificatorie delle aree soggette a cessione derivanti dalla vigente legge di P.R.G.; nel caso di lotti ad edificazione multipla, sui quali debbono essere realizzate piu' di una abitazione, per ogni lotto sono effettuate assegnazioni multiple pari al numero di alloggi su di esso realizzabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario. Il numero di abitazioni realizzabili è dato dal rapporto esistente tra le potenzialità edificatorie dell'area soggetta a cessione e le normali esigenze abitative risultanti dalla composizione del nucleo familiare dell'assegnatario.

Per normali esigenze abitative si intende un alloggio con una superficie totale di :

- a) 100 mq per i nuclei familiari fino a due persone;
- b) 120 mq per i nuclei familiari fino a quattro persone;
- c) 140 mq per i nuclei familiari di cinque o piu' persone.

Nell'ipotesi di assegnazioni multiple gli assegnatari si raggruppano in funzione degli alloggi realizzabili su ogni lotto e la Commissione procede all'assegnazione.

In caso di controversia o di mancata o incompleta iniziativa da parte degli assegnatari, la Commissione procede d'ufficio, tenendo conto degli interessi della maggioranza degli assegnatari.

Quanto disposto ai punti a), b), c), è fatto salvo da deroghe che la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata potrà autorizzare in relazione ai nuclei familiari degli assegnatari.

Le costruzioni dovranno comunque avvenire nel pieno rispetto della Legge 29 gennaio 1992 n. 7.

Art.5

(Bando di concorso)

Il bando di concorso, che deve essere pubblicato nell'Albo del Palazzo Pubblico e in quello dei Castelli, deve indicare:

- a) il luogo in cui si trovano le aree da assegnare;
- b) il numero dei lotti singoli e multipli da assegnare;
- c) il periodo utile per la presentazione delle domande, non inferiore a 30 giorni;
- d) la documentazione da allegare alle domande.

Art.6

(Punteggi)

Alla formazione della graduatoria si procede con i criteri e con l'attribuzione dei punteggi di seguito indicati:

1) richiedenti che alla data del bando risiedano da almeno dodici mesi col proprio nucleo familiare in locali precari e provvisori: punti 4

2) richiedenti che alla data del bando abitino da almeno due anni, con il proprio nucleo familiare, in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari: punti 1,5

3) richiedenti che abitino in locali con servizi igienici insufficienti: punti 1,5

4) richiedenti che abitino in locali antigienici per attestazione del Servizio d'Igiene Ambientale e che non siano sanabili con normali interventi di ordinaria manutenzione: punti 1

5) richiedenti nei confronti dei quali sia stato pronunciato, negli ultimi tre anni, decreto o sentenza esecutiva di sfratto per motivi diversi dalla inadempienza contrattuale: punti 2

6) richiedenti che alla data del bando abitino con il proprio nucleo familiare in un alloggio che abbia una superficie così come definita al sesto comma del superiore articolo 3 e dichiarato superaffollato, con più di una persona e fino a due in sovrannumero: punti 1
con oltre due persone: punti 1,5

7) richiedenti che da almeno un anno abbiano effettiva residenza nella zona interessata, intendendo per essa il Castello di residenza, all'assegnazione quale sarà esattamente indicata dal bando: punti 1

8) in caso di assegnazione in locazione di alloggi di proprietà dell'Ecc.ma Camera viene attribuito, secondo l'allegata tabella, un punteggio in base al reddito pro-capite dell'anno precedente.

Art.7

(Graduatorie)

Le graduatorie sono formate sulla base dei punteggi che vengono attribuiti tenendo conto dei criteri preferenziali stabiliti nel precedente articolo.

A parità di punteggio si ricorre al sorteggio.

La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, entro trenta giorni dal ricevimento delle domande debitamente istruite e della relativa documentazione, pubblica le graduatorie analitiche con le stesse formalità previste per la pubblicazione del bando.

Entro trenta giorni dalla pubblicazione gli interessati possono proporre opposizione in carta semplice alla Commissione che ha formato le graduatorie la quale provvede in via definitiva, con decisione motivata, nel termine di quindici giorni.

Art.8

(Esclusione del concorrente)

Non possono partecipare ai bandi di concorso per l'assegnazione di aree edificabili coloro i quali abbiano in precedenza ottenuto l'assegnazione in proprietà di un bene immobile dello Stato, in qualsiasi modo concesso.

Possono partecipare ai bandi di concorso per l'assegnazione di aree edificabili coloro i quali abbiano ottenuto l'assegnazione in locazione, a mezzo di bando di concorso ovvero a mezzo di temporanea assegnazione diretta con le modalità di cui al Capo II, Sezione I e II della presente legge, di un bene immobile dello Stato; in caso di assegnazione, la locazione in corso decade automaticamente con obbligo per l'assegnatario di rilasciare l'alloggio di proprietà dello Stato entro dodici mesi a far data dall'assegnazione dell'area edificabile.

Il termine di cui al comma che precede potrà essere prorogato di ulteriori dodici mesi, dietro presentazione da parte dell'assegnatario di apposita richiesta motivata alla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata".

Art.9

(Decesso del concorrente)

In caso di decesso del concorrente hanno diritto alla eventuale assegnazione dell'area edificabile, nell'ordine, il coniuge superstite, i figli maggiori di età, gli ascendenti inclusi nel nucleo familiare denunciato nella domanda, purchè in possesso dei requisiti previsti al precedente articolo 3.

Art.10

(Rinuncia dell'assegnatario)

L'assegnatario ha facoltà di rinunciare all'assegnazione.

In caso di assegnazione di lotto ad edificazione multipla l'assegnatario potrà rinunciare alla propria assegnazione solo entro la data di approvazione del progetto unitario di costruzione.

In tal caso la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata dichiarerà assegnatario il concorrente che segue nella graduatoria.

Art.11

(Condizioni dell'assegnazione)

L'assegnazione di aree resta subordinata alle seguenti condizioni:

a) che l'assegnatario presenti il progetto di costruzione entro il perentorio termine di sei mesi dall'assegnazione, intendendo per essa la delibera di cessione dell'area da parte del Consiglio Grande e Generale;

b) che la costruzione abbia inizio perentoriamente entro dodici mesi dalla approvazione del progetto di costruzione, intendendo per essa la delibera di concessione rilasciata dalla Commissione Tecnica Edilizia;

c) che la costruzione sia completata, nel rustico, entro 36 mesi dall'assegnazione, da documentarsi mediante certificazione di fine lavori rilasciata dall'Ufficio Urbanistica. L'approvazione di eventuali progetti di variante in corso d'opera non proroga il superiore termine di trentasei mesi.

La mancata realizzazione delle predette condizioni comporta la revoca dell'assegnazione con conseguente riacquisizione della proprietà all'Ecc.ma Camera e l'obbligo per quest'ultima di restituire le somme ricevute in pagamento maggiorate degli interessi legali.

Le opere parzialmente eseguite sull'area edificabile verranno valutate dalla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata su stima dell'Ufficio Tecnico del Catasto e diverranno di proprietà dell'Ecc.ma Camera contro la corresponsione di un'indennizzo che non potrà superare il 50% del valore delle opere stimate all'atto della revoca.

Art.12

(Pagamento)

Il pagamento del prezzo di cessione dell'area dovrà avvenire in un'unica soluzione entro il perentorio termine di sei mesi dalla data di assegnazione da parte del Consiglio Grande e Generale; il mancato pagamento entro il termine di cui sopra comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione salvo casi di documentata inadempienza della Pubblica Amministrazione e l'area verrà assegnata al concorrente che segue in graduatoria.

Art.13

(Determinazione del prezzo delle aree soggette a cessione)

Il prezzo di cessione delle aree edificabili sarà determinato ogni due anni con decreto regenziale, sentito il riferimento dell'Ufficio Tecnico del Catasto.

Art.14

(Obbligo di cessione di immobili dichiarati insufficienti)

Gli assegnatari proprietari di alloggi insufficienti alle esigenze abitative del nucleo familiare sono tenuti a cedere, a titolo di permuta, l'alloggio dichiarato insufficiente, la cui stima dovrà essere determinata dall'Ufficio Tecnico del Catasto su richiesta della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata.

In tal caso il prezzo dell'area edificabile soggetta a cessione nonché la stima dell'alloggio dichiarato insufficiente saranno valutati dall'Ufficio Tecnico del Catasto in base ai prezzi di mercato.

L'assegnatario che non accetti le stime effettuate dall'Ufficio Tecnico del Catasto viene dichiarato decaduto dall'assegnazione stessa e la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata procederà alla assegnazione del concorrente che segue nella graduatoria.

Capo II

Dell'assegnazione in locazione di fabbricati

Art.15

(Modalità di assegnazione in locazione)

All'assegnazione in locazione dei fabbricati di proprietà dell'Ecc.ma Camera si provvede con i seguenti criteri:

- a) bando di concorso indetto dal Congresso di Stato;
- b) temporanea assegnazione diretta, mediante delibera del Congresso di Stato, in caso di comprovata necessità e urgenza, con le modalità di cui ai successivi articoli.

Sezione I

Della assegnazione ordinaria

Art.16

(Domanda di assegnazione)

Possono presentare domanda per l'assegnazione in locazione di un alloggio di proprietà dell'Ecc.ma Camera i soggetti di cui al punto 2) dell'articolo 3 della presente legge.

Art.17

(Bando di concorso)

Nel bando di concorso, che deve essere pubblicato nell'albo del Palazzo Pubblico e in quello dei Castelli, devono essere indicati:

- a) il luogo in cui si trovano gli alloggi da assegnare;
- b) il numero degli alloggi da assegnare e loro caratteristiche;
- c) il periodo utile per la presentazione delle domande di assegnazione, non inferiore a trenta giorni, e la documentazione da allegare alle domande medesime.

Art. 18

(Requisiti specifici per l'assegnazione in locazione di fabbricati)

Per concorrere all'assegnazione in locazione di fabbricati i componenti il nucleo familiare non debbono usufruire di un reddito netto pro capite annuo superiore a **Euro 12.000,00**.

Ai fini del requisito specifico per l'assegnazione il reddito netto pro capite annuo sarà modificato con decreto delegato, di biennio in biennio, in base alla variazione media delle retribuzioni.

Alla determinazione del reddito netto pro- capite concorrono le spese per l'assunzione di personale in qualità di assistente anziani non autosufficienti regolarmente deliberate. Concorrono inoltre alla determinazione del reddito pro-capite le rette asilo nido, sia pubblico che privato, l'assegno di mantenimento che il genitore naturale deve versare all'altro, per il figlio naturale minorenni e i contributi ricevuti con il certificato di credito sociale disciplinato dal decreto delegato n.125 del 20 dicembre 2007.

Art. 19

(Graduatoria per l'assegnazione in locazione di alloggi)

Alla formazione della graduatoria per l'assegnazione in locazione di alloggi provvede la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata sulla base dei criteri stabiliti dai precedenti articoli 6 e 7.

Art. 20

(Verifica dei requisiti al momento dell'assegnazione)

Prima della consegna degli alloggi in favore degli assegnatari la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata accerta che gli stessi siano in possesso dei requisiti di cui al punto 2) del precedente articolo 3.

Qualora non venissero accertate le condizioni di cui al superiore comma, gli alloggi verranno assegnati ai richiedenti che seguono in graduatoria.

Art. 21

(Permanenza dei requisiti)

Dopo la consegna degli alloggi la Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro dovrà esercitare controlli periodici per verificare che gli assegnatari non siano divenuti essi stessi, o un membro convivente della loro famiglia, proprietari di un'abitazione o di un'area edificabile. Qualora la Sezione Cooperative riscontri eventuali variazioni dei requisiti di cui al comma precedente, comunica alla Commissione e all'assegnatario, con lettera raccomandata, le risultanze degli accertamenti compiuti avvalendosi anche, se necessario, della collaborazione di altri uffici. Nei venti giorni successivi l'interessato può presentare deduzioni scritte e/o documentazioni.

Accertata l'acquisizione di un'abitazione adeguata alle esigenze abitative del nucleo familiare con le caratteristiche di cui al sesto comma dell'articolo 3, la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata procederà alla dichiarazione di decadenza dell'assegnatario.

Qualora l'abitazione sia allo stato rustico, l'assegnatario avrà termine ventiquattro mesi per lasciare libero l'immobile avuto in assegnazione.

Qualora l'assegnatario sia divenuto proprietario di un'area edificabile manterrà il diritto ad occupare l'alloggio in locazione fino all'ultimazione della costruzione sull'area edificabile. La suddetta costruzione dovrà avvenire entro trentasei mesi dalla stipula del rogito di acquisto.

La Commissione, quindi, procederà alla dichiarazione di decadenza dalle assegnazioni e proporrà al Congresso di Stato l'emissione di un nuovo bando di concorso.

Art.22

(Contratto di locazione)

Alla stipula del contratto di locazione provvedono il Segretario di Stato al Lavoro e Cooperazione e l'assegnatario.

La redazione del contratto è affidata alla Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro che si avvarrà dell'apporto dell'Avvocatura dello Stato.

Art. 23

(Canone di locazione)

Il canone di locazione mensile è annualmente fissato dalla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata in una somma pari ad una percentuale del reddito familiare complessivo pro capite percepito nell'anno precedente così determinato:

- 1) Nuclei familiari con un reddito netto pro capite annuo non superiore a Euro 2.500,00 = 5%
- 2) Nuclei familiari con un reddito netto pro capite annuo non superiore a Euro 7.500,00 = 10%
- 3) Nuclei familiari con un reddito netto pro capite annuo non superiore a Euro 12.500,00 = 15%
- 4) Nuclei familiari con un reddito netto pro capite annuo superiore a Euro 12.500,00 fino a Euro 15.000,00 = 25%.

Le fasce di reddito e le percentuali per la determinazione del canone di locazione mensile potranno essere modificati con apposito decreto delegato.

Art. 24

(Mobilità interna dell'utenza. Cambi di alloggio)

L'aumento o la diminuzione numerica del nucleo familiare comporta l'adozione di provvedimenti amministrativi su richiesta dell'interessato, con i quali si dispone la mobilità dell'assegnatario in altro alloggio adeguato, in rapporto alle esigenze dello stesso nucleo familiare .

Art. 25

(Condizioni per la mobilità interna)

Danno luogo a mobilità interna con conseguente cambio di alloggio:

- a) variazione numerica in aumento o in diminuzione del nucleo familiare dell'assegnatario che comporti sovraffollamento o sottoutilizzo dell'alloggio. La consistenza del nucleo familiare deve essere certificata da almeno un anno;
- b) grave stato di necessità permanente dell'assegnatario o del nucleo familiare accertato dall'Ufficio Cooperative.

Art. 26

(Richiesta di mobilità)

Gli assegnatari di alloggi che si trovino nelle condizioni di cui ai superiori articoli 24 e 25 possono presentare domanda alla Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro producendo la documentazione che giustifica l'esigenza della variazione di alloggio.

La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, preso atto della sussistenza dei requisiti nonché della disponibilità di altro alloggio, delibera il trasferimento del richiedente nell'alloggio disponibile.

Art. 27

(Decadenza dall'assegnazione)

La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, con motivato provvedimento e su proposta della Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro, dichiara la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio nei confronti di chi:

- a) non provveda al pagamento del canone di locazione entro tre mesi dal termine pattuito;
- b) abbia ceduto a terzi, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- c) non abiti stabilmente l'alloggio senza adeguate motivazioni da valutarsi dalla Commissione per la gestione dell'edilizia sovvenzionata su apposito riferimento in merito della Sezione Cooperative;
- d) abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio;
- e) abbia usato l'alloggio per attività illecite;
- f) abbia percepito, nel biennio precedente, un reddito pro capite annuo superiore a Euro 25.000,00 modificabile con decreto delegato.

La dichiarazione di decadenza deve indicare la data in cui l'alloggio deve essere lasciato libero.

Sezione II

Della assegnazione temporanea

Art.28

(Assegnazione temporanea)

Al fine di fornire un adeguato alloggio a persone singole o nuclei familiari che versano in reali e comprovate situazioni di fabbisogno abitativo la Pubblica Amministrazione potrà assegnare temporaneamente alloggi secondo le norme di cui ai successivi articoli. L'assegnazione potrà avere luogo anche sulla base di considerazioni legate a situazioni di disagio sociale e/o familiare da fronteggiare con provvedimenti aventi il carattere dell'urgenza.

Art.29

(Modalità per l'assegnazione temporanea)

Alla Sezione Cooperative vengono presentate e trasmesse le domande di coloro che, per situazioni familiari, lavorative, gravi necessità economiche o per condizioni fisiche, necessitano di una immediata ed urgente sistemazione abitativa.

A tal fine, su delibera del Congresso di Stato, la Sezione Cooperative provvederà al convenzionamento per la cessione temporanea delle abitazioni disponibili.

Tali convenzioni dovranno obbligatoriamente prevedere:

- 1) il motivo che ha portato al convenzionamento;
- 2) la durata di occupazione dell'abitazione, che non potrà comunque essere superiore ai ventiquattro mesi;
- 3) il canone di locazione così come fissato al precedente articolo 23;
- 4) l'impossibilità di subentro per gli eredi non conviventi in caso di morte dell'assegnatario.

Art.30

(Condizioni di assegnazione)

L'assegnazione è personale e non dà possibilità a terzi di occupare l'alloggio.

La convenzione pertanto dovrà indicare i nominativi delle persone autorizzate ad occupare l'alloggio.

Sarà cura della Sezione Cooperative procedere a costanti verifiche del rispetto delle condizioni che hanno portato alla sottoscrizione della convenzione.

La Sezione Cooperative, sottoscritta la convenzione da parte del Segretario di Stato per il Lavoro e dell'assegnatario, la trasmette alla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata la quale ne prende atto nella sua più prossima seduta.

TITOLO II

DEL CREDITO AGEVOLATO

Art.31

(Copertura finanziaria)

La legge di bilancio, in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 18 febbraio 1998 n. 30, fisserà l'entità del convenzionamento annuo e determinerà gli stanziamenti da imputarsi su apposito capitolo del Bilancio dello Stato per ciascun esercizio o per più esercizi a copertura degli oneri per il contributo in conto interessi a carico dello Stato.

Il Congresso di Stato è autorizzato alla stipula, con istituti di credito di convenzioni finanziarie istitutive di aperture di credito in conto corrente per conto terzi per la corresponsione di prestiti, sotto forma di mutui ipotecari agevolati, destinati all'acquisto, costruzione, ultimazione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di case di civile abitazione anche attraverso contratti di leasing immobiliare; il Congresso di Stato è, altresì, autorizzato alla stipula di convenzioni con le società finanziarie che esercitano l'attività di locazione finanziaria relativamente ai contratti di leasing immobiliare.

Beneficiari dei prestiti di cui al comma che precede sono i soggetti di cui al precedente articolo 3.

I prestiti sono erogati dagli Istituti di credito e dalle società finanziarie che esercitano l'attività di locazione finanziaria che abbiano stipulato la convenzione di cui al secondo comma.

Il subentrante in un contratto di locazione finanziaria esistente non è soggetto alle imposte previste dall'articolo 8 della Legge 19 novembre 2001, n.115 (Legge sulla Locazione Finanziaria) e successive modifiche, qualora dichiarati di essere in possesso dei

requisiti previsti al secondo comma dell'art.3 della presente legge e che trattasi della prima richiesta del beneficio anzi citato.

Qualora il conduttore del contratto di leasing abbia usufruito di contributi statali, mutui, prestiti, agevolazioni fiscali a norma della presente legge, non potrà cedere il contratto di leasing immobiliare se non dopo aver preventivamente estinto le obbligazioni contratte, a pena di nullità.

Nel caso di subentro di un nuovo soggetto locatore come previsto dall'articolo 9 della Legge 19 novembre 2001, n. 115 (Legge sulla Locazione Finanziaria), il trasferimento di proprietà è esente dall'imposta proporzionale di cui alla voce 19/ter della tabella "A" della Legge 29 ottobre 1981 n. 85, e successive modifiche ed integrazioni.

Le società finanziarie disponibili a erogare i prestiti agevolati relativi agli interventi disciplinati dalla presente legge a favore di conduttori di contratti di leasing immobiliare aventi ad oggetto beni di proprietà delle medesime società finanziarie mutuanti, fermo restando ogni altro aspetto ed effetto connesso ai predetti interventi, accedono ai prestiti in oggetto per la quota del finanziamento complessivo che verrà stabilita dal Congresso di Stato di concerto con la Direzione Generale della Finanza Pubblica, con possibilità di sua eventuale successiva redistribuzione; inoltre le società finanziarie, anche in caso di subentro in un preesistente contratto di locazione finanziaria immobiliare, sono tenute ad applicare, relativamente al finanziamento agevolato, un tasso di interesse non superiore a quello convenuto dalla Eccellentissima Camera con gli Istituti di Credito.

Le finanziarie che hanno erogato il prestito agevolato di cui al comma precedente, in caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria immobiliare o di revoca, decadenza o estinzione anticipata del prestito, sono obbligate a rifondere prioritariamente la quota di interessi passivi pagata dallo Stato.

Nel caso di cui al comma precedente, qualora il riscatto del contratto di leasing immobiliare sia anticipato rispetto all'estinzione del prestito agevolato, gli obblighi gravanti sulla società di leasing verso lo Stato sono assunti dal conduttore divenuto proprietario dell'immobile oggetto del finanziamento. Al fine del subentro del proprietario negli obblighi verso lo Stato gravanti sulla società finanziaria, è onere di quest'ultima comunicare alla Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro ed all'Avvocatura dello Stato l'avvenuto riscatto dell'immobile finanziato.

In caso di erogazione di prestiti agevolati da parte di Istituti di credito in favore di conduttori di contratti di locazione finanziaria immobiliare il credito, vantato dall'istituto nei confronti del beneficiario, pari alla somma erogata a titolo di mutuo agevolato maggiorata dell'intero ammontare degli interessi, compresi quelli a carico dello Stato, è assistito da privilegio, iscritto sul bene immobile oggetto del finanziamento, in favore dell'istituto medesimo. Il privilegio decorre dalla data di erogazione del prestito fino alla totale restituzione della somma erogata comprensiva degli interessi. L'istituto di credito è obbligato sia in caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria immobiliare che di revoca, decadenza, estinzione anticipata del prestito, a rifondere prioritariamente la quota di interessi passivi pagata dallo Stato.

L'istituto di credito mutuante, la società finanziaria ed il conduttore divenuto proprietario dell'immobile oggetto del finanziamento devono dare comunicazione dell'avvenuto riscatto alla Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro ed all'Avvocatura dello Stato.

Gli edifici realizzati ed acquistati con i benefici di cui alla presente Legge non sono cedibili per atto inter vivos a qualsiasi titolo, né per intero né in parte fino all'estinzione del prestito, a pena di nullità del godimento dei benefici, salvo quanto previsto al 6° comma del presente articolo.

I soggetti assegnatari di aree di proprietà dell'Eccellentissima Camera non potranno trasferire la proprietà di dette aree e degli edifici su di esse realizzati se non dopo dieci anni dalla data di deliberazione da parte del Consiglio Grande e Generale”.

Art.32

(Prestiti Agevolati)

I prestiti agevolati assistiti dal contributo dello Stato sono concessi per l'acquisto, la costruzione di nuove abitazioni, l'ultimazione, l'ampliamento, la ristrutturazione, il restauro scientifico ed il risanamento conservativo anche tramite stipula o subentro in contratto di leasing immobiliare esistente, il tutto con le modalità di seguito indicate:

a) per l'acquisto di abitazioni ultimate, la costruzione di nuove abitazioni e l'ultimazione di abitazioni allo stato rustico sarà erogato un importo massimo di:

EURO 50.000,00 (Cinquantamila) per abitazioni con una superficie totale non superiore a 40 mq;

EURO 100.000,00= (Centomila) per abitazioni con una superficie totale da 41 a 80 mq;

EURO 150.000,00= (Centocinquantamila) per abitazioni con una superficie totale da 81 a 120 mq;

Gli importi erogati e la superficie totale dell'abitazione sono modificabili con apposito decreto delegato.

b) per la ristrutturazione di abitazioni non comprese nei centri storici, nuclei storici di cui alla Legge 29 gennaio 1992 n.7, nonché per la ristrutturazione degli edifici non compresi nella Legge 18 settembre 1990 n.103, sarà erogato un importo massimo di EURO 52.000,00= (Cinquantaduemila/00), modificabile con decreto delegato;

c) per la ristrutturazione di abitazioni comprese nei centri storici, nuclei storici di cui alla Legge 29 gennaio 1992 n.7, nonché per la ristrutturazione degli edifici compresi nella Legge 18 settembre 1990 n.103, sarà erogato un importo massimo di EURO 82.000,00= (Ottantaduemila/00), modificabile con decreto delegato. I prestiti agevolati previsti al presente punto non sono cumulabili con i benefici di cui ai Decreti Delegati 5 maggio 2010 n. 86 e 5 maggio 2010 n. 87.

d) per il restauro scientifico o risanamento conservativo di immobili compresi nelle zone omogenee "A" di cui all'articolo 33 della Legge 29 gennaio 1992 n.7, nonché per il restauro scientifico o risanamento conservativo degli edifici inseriti a catalogo "A" e "B" di cui alla Legge 18 settembre 1990 n.103, sarà erogato un importo massimo di EURO 113.000= (Centotredicimila), modificabile con decreto delegato. I prestiti agevolati previsti al presente punto non sono cumulabili con i benefici di cui ai Decreti Delegati 5 maggio 2010 n. 86 e 5 maggio 2010 n. 87.

e) per l'ampliamento di abitazioni inadeguate alle necessità del nucleo familiare del soggetto richiedente sarà erogato un importo massimo di EURO 52.000= (Cinquantaduemila) modificabile con decreto delegato.

I prestiti di cui ai punti a), b), c), d), e), non sono cumulabili e saranno così rateizzati:

1) 70% (settantapercento) alla stipula del contratto di mutuo;

2) 30% (trentapercento) al rilascio del certificato di conformità edilizia.

Non si ha diritto alla erogazione del prestito di cui al punto 2) qualora, entro cinque anni dalla stipula del contratto di mutuo, non sia stato consegnato alla Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro il relativo certificato di conformità edilizia dell'abitazione; inoltre, la mancata comunicazione alla Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro, del trasferimento di residenza nella suddetta abitazione entro 6 (sei) mesi dalla consegna del certificato di conformità edilizia, comporta l'immediata sospensione del contributo in conto interessi.

I finanziamenti di cui ai precedenti punti a),b),c),d),e), non possono essere concessi qualora l'abitazione, per la quale è richiesto il mutuo, sia classificata o classificabile come abitazione di tipo signorile definita A1 secondo le categorie catastali di cui al Decreto 9.03.1953 n.5.

Non possono essere concessi mutui per interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Non possono essere erogati i finanziamenti di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e), per alloggi che abbiano una superficie totale superiore a 100 (cento) mq. da calcolarsi secondo il disposto di cui all'ultimo comma del precedente articolo 3, fatte salve deroghe che la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata potrà autorizzare esclusivamente in relazione a nuclei famigliari composti da più di cinque persone e comunque per alloggi fino ad un massimo di 150 (centocinquanta) mq.

I prestiti di cui al primo comma sono rimborsabili entro un periodo massimo di trenta anni, mediante rate semestrali posticipate da pagarsi nei periodi compresi tra il 15 ed il 30 giugno ed il 15 e 31 dicembre di ogni anno.

Art.33

(Decadenza)

Il prestito decade qualora l'immobile sia realizzato, anche in parte, in difformità dal progetto approvato ovvero in caso di mancato pagamento di due rate di rimborso.

In caso di decadenza il beneficiario è tenuto a restituire agli Istituti di credito o alle Società finanziarie eroganti, l'importo del finanziamento residuo compresa la quota di interessi a carico dello Stato entro 90 giorni dalla deliberazione della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata.

Lo Stato sospende l'erogazione del contributo in conto interessi e l'Istituto di credito o la Società finanziaria è tenuta a rifondere prioritariamente la quota di interessi passivi pagata dallo Stato, rivalendosi sul beneficiario per il recupero del capitale e degli interessi.

Art.34

(Estinzione anticipata)

E' ammessa l'estinzione anticipata del prestito agevolato da parte del beneficiario; nel caso in cui il prestito venga estinto prima di 10 anni dalla data di erogazione del prestito stesso, il beneficiario all'atto dell'estinzione deve rimborsare allo Stato gli interessi passivi corrisposti a titolo di contributo fino alla data di estinzione.

Le somme derivanti dal rimborso degli interessi relativi all'estinzione anticipata dei mutui, nel caso di cui sopra, sono destinate al capitolo 1/3-2409 "Fondo per interventi connessi alla politica dei redditi".

Con apposito regolamento, adottato dalla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata e recepito in Decreto Reggenziale, sono disciplinate le modalità, i criteri e gli oneri relativi all'utilizzo delle somme di cui al comma che precede .

Art.35

(Intervento in conto interessi)

E' posta a carico dello Stato una quota pari al 75% del tasso di interesse sui mutui contratti ai sensi della presente legge per i soggetti aventi i requisiti di cui al punto 1) dell'articolo 3.

E' posta a carico dello Stato una quota pari al 75% del tasso di interesse sui mutui contratti ai sensi della presente legge per i soggetti aventi i requisiti di cui al punto 2) dell'articolo 3".

Art.36

(Domanda di prestito)

La domanda per l'ammissione ai benefici di cui al presente Titolo deve essere sottoscritta dal proprietario e/o conduttore e consegnata alla Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro su moduli approvati dalla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata.

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

a) indicazione dell'istituto di credito o società finanziaria che eserciti l'attività di locazione finanziaria, fra quelli convenzionati, presso il quale si intendono effettuare le operazioni di finanziamento nonché il numero degli anni prescelto per l'estinzione del debito;

b) progetto regolarmente approvato;

c) relazione che indichi dettagliatamente i lavori da eseguire e l'indicazione analitica delle spese sostenute o preventivate;

d) dichiarazione, in carta semplice attestante che il richiedente e i membri del proprio nucleo familiare non hanno ottenuto l'assegnazione in proprietà di un alloggio costruito con il contributo a qualsiasi titolo dallo Stato;

e) nota di trascrizione dell'atto di acquisto dell'alloggio oggetto dell'istanza di mutuo, con indicazione, nel caso di contratto di leasing immobiliare, del titolare del contratto di leasing medesimo.

f) autocertificazione del richiedente e di ogni membro del suo nucleo familiare, ad eccezione dei minori per i quali la dichiarazione viene rilasciata da chi ne ha la patria potestà, attestante che nessuno dei componenti il nucleo familiare è titolare di contratto di leasing immobiliare, diritto di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, diritto di abitazione relativo ad un fabbricato destinato all'uso di civile abitazione ed adeguato alle esigenze abitative del nucleo familiare o ad un terreno edificabile oltre a quello su cui si intende realizzare l'abitazione in territorio.

Le cooperative di abitazione sono tenute a presentare, oltre alla documentazione richiesta al comma che precede, ad esclusione della lettera e), anche il verbale del Consiglio di Amministrazione dal quale risulti l'avvenuta ammissione del socio.

E' facoltà della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata e dell'Ufficio Cooperative richiedere ogni ulteriore documentazione necessaria ai fini di una corretta istruttoria della domanda".

Art.37

(Prefinanziamento)

Gli istituti di credito sottoscrittori della convenzione finanziaria di cui all'articolo 31 della presente Legge , sono tenuti ad applicare per il periodo di prefinanziamento e limitatamente alle somme ammesse al prestito agevolato, tassi di interesse non superiori a quelli previsti annualmente nelle succitate Convenzioni finanziarie.

Il periodo di prefinanziamento di cui al presente articolo è stabilito dalle convenzioni finanziarie stipulate dal Congresso di Stato e gli istituti di credito.

Art.38

(Istruttoria)

La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, agli effetti della istruttoria della domanda, del controllo dei preventivi e delle relazioni, del controllo sulla buona esecuzione dei lavori e sulla loro corrispondenza alle prescrizioni di progetto, si avvale della Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro e dell'Ufficio Urbanistica.

La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata entro sessanta giorni dalla presentazione delle domande dovrà pronunciarsi sulla ammissibilità della domanda stessa e dichiarare, motivandola, la somma ammessa al prestito ovvero richiedere un supplemento di documentazione e dovrà comunque pronunciarsi in via definitiva sull'ammissibilità e sulla somma ammessa nella prima seduta valida.

L'autorizzazione a contrarre il prestito, contenente l'indicazione della somma ammessa e del termine accordato per il rimborso, deve essere inoltrata all'istituto di credito ovvero alla società finanziaria che esercita l'attività di locazione finanziaria interessata a cura del Presidente della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata.

L'autorizzazione deve essere notificata, a mezzo lettera raccomandata, al richiedente e di essa deve essere data comunicazione alla Segreteria di Stato per le Finanze, Bilancio e Programmazione, alla Direzione Generale della Finanza Pubblica, alla Commissione Urbanistica, all'Ufficio Urbanistica e all'Ufficio Programmazione.

L'Ufficio Urbanistica tiene un apposito "Registro per il Sovvenzionamento dell'Edilizia Residenziale" nel quale vanno inseriti cronologicamente i beneficiari delle sovvenzioni e l'importo delle stesse nonché il tipo di intervento edilizio per il quale la sovvenzione è concessa".

Art.39

(Garanzie)

I finanziamenti concessi in forza della presente legge sono assistiti da privilegio in favore dell'Istituto di Credito erogante sui beni immobili oggetto del finanziamento agevolato.

Il credito nascente dai finanziamenti di cui alla presente legge verrà soddisfatto col valore dei beni immobili oggetto del finanziamento, in preferenza di ogni altro creditore privilegiato, ipotecario o pignoratizio ai sensi degli Artt. 25 e 26 della Legge Ipotecaria 16 marzo 1854.

Il richiedente è tenuto a prestare il proprio consenso per l'accensione del privilegio all'atto di presentazione della domanda.

L'iscrizione del privilegio avverrà a cura dell'istituto di credito erogante, il quale ne darà comunicazione alla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata.

La garanzia di cui al presente articolo dovrà sempre essere rilasciata per un importo che tenga conto dell'ammontare del prestito maggiorato delle somme necessarie a coprire gli interessi maturandi compresi quelli a carico dello Stato.

L'iscrizione di privilegio ed i relativi annotamenti sono esenti dalle imposte di bollo, registro ed ipotecarie.

Art.40

(Revisione del prestito)

Trascorsi dieci anni dall'erogazione del prestito lo Stato, per il tramite della Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro, ha la facoltà di controllare la permanenza delle condizioni richieste per la concessione del beneficio. In particolare verrà richiesto il certificato catastale e uno stato di famiglia aggiornati. Qualora non sussistessero più i requisiti richiesti dalla normativa, lo Stato cesserà di erogare il contributo in conto interessi che graverà, pertanto, interamente sul richiedente fino all'estinzione del prestito.

TITOLO III

DELL'EDILIZIA COOPERATIVA

Art.41

(Scopo delle società cooperative di abitazione)

Scopo della società cooperativa di abitazione è quello di provvedere nel rispetto dei principi della mutualità, alla assegnazione in proprietà di alloggi, facenti parte di un unico progetto tecnico approvato, in favore dei soci con le modalità e i criteri di cui ai successivi articoli.

La società cooperativa di abitazione può:

- a) acquistare terreni per la costruzione dei fabbricati da assegnare ai soci;
- b) acquistare fabbricati da demolire, ricostruire, ristrutturare o ultimare o già ultimati da assegnare ai soci;
- c) utilizzare il diritto di superficie su aree di proprietà pubblica o privata;
- d) compiere ogni attività necessaria alla realizzazione dello scopo sociale o all'acquisizione dei relativi mezzi di finanziamento.

Art. 42

(Vincoli del socio)

La qualità di socio di cooperativa di abitazione può essere assunta una sola volta.

Art.43

(Assegnazione in proprietà)

In caso di assegnazione in favore di cooperative di abitazione di aree di proprietà dell'Ecc.ma Camera, il diritto di proprietà non potrà essere trasferito al socio prima che sia trascorso un anno dalla data di deliberazione da parte del Consiglio Grande e Generale.

Art. 44

(Obblighi della cooperativa)

La cooperativa non può essere sciolta fino al momento in cui non siano state adempiute tutte le obbligazioni contratte per la realizzazione dello scopo sociale.

La Cooperativa ha l'obbligo di provvedere all'assegnazione in proprietà degli alloggi in favore dei soci entro novanta giorni dal rilascio del certificato di conformità edilizia relativo all'alloggio. Oltre all'assegnazione in proprietà la Cooperativa, entro lo stesso termine, ha l'obbligo di trasferire in capo ai singoli soci il finanziamento contratto in ragione alla quota di propria spettanza.

La Cooperativa che ha provveduto all'assegnazione in proprietà degli alloggi e al trasferimento degli obblighi finanziari assunti, deve porsi in liquidazione volontaria entro 60 giorni dall'ultima assegnazione, a pena di messa in liquidazione coatta da parte del Commissario della Legge.

Se la società cooperativa ha usufruito di contributi statali, mutui, prestiti, agevolazioni fiscali a norma delle vigenti leggi, la cooperativa non può trasferire il diritto di proprietà dell'alloggio se non con il consenso scritto del socio assegnatario.

E' fatto obbligo alle società cooperative di abitazione iscritte al Pubblico Registro degli Enti Cooperativi di comunicare alla Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro, l'ammissione di nuovi soci, l'esclusione, il subentro, il recesso, entro 10 giorni dall'avvenuta deliberazione da parte del Consiglio d'Amministrazione. E' altresì obbligo delle società cooperative comunicare la morte del socio entro 10 giorni dall'annotazione nel libro dei soci.

Art.45

(Obblighi del socio)

Il socio assegnatario, che sia divenuto titolare del diritto di proprietà su di un alloggio, può trasferire a terzi tale diritto solamente una volta estinti eventuali mutui garantiti dallo Stato, fermo restando il vincolo di cui all'ultimo comma del superiore articolo 31.

Resta, invece, in facoltà del socio, cedere l'alloggio in locazione ad altro socio della cooperativa, sentito il parere vincolante del consiglio di amministrazione dell'ente.

Art.46

(Diritto di prelazione dell'Ecc.ma Camera)

Qualora il socio intenda trasferire la proprietà dell'alloggio a terzi, è riconosciuto allo Stato il diritto di prelazione, qualora l'alloggio sia stato costruito su un terreno assegnato dall'Ecc.ma Camera.

Tale diritto si esercita mediante l'obbligo, per il socio, di comunicare alla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata il corrispettivo e le altre condizioni in base alle quali la vendita deve essere effettuata.

Il Presidente della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, su conforme delibera del Congresso di Stato, dovrà comunicare entro sessanta giorni a fare data dal ricevimento della comunicazione l'accettazione o meno del corrispettivo e delle condizioni ad esso afferenti.

Trascorso tale termine senza che lo Stato si sia avvalso della facoltà sopradescritta, il socio sarà definitivamente libero di procedere alla vendita presso terzi.

Qualora, a seguito di rinuncia da parte dello Stato di avvalersi dell'esercizio del diritto di prelazione a norma del presente articolo, il socio alienasse l'alloggio con modalità e/o corrispettivo diversi da quelli indicati nella proposta di vendita, lo Stato potrà fare valere presso il terzo acquirente la nullità della vendita.

L'accertamento della nullità viene demandato a pronuncia del Commissario della Legge.

La sentenza commissariale, accertata la violazione delle disposizioni per l'esercizio del diritto di prelazione, dichiara nullo il contratto e ordina al socio assegnatario di alienare l'alloggio allo Stato con obbligo altresì di risarcire il danno al terzo che abbia confidato nella stipula del contratto rivelatosi nullo di diritto.

Le stesse disposizioni si applicano al caso in cui il socio ometta di comunicare l'offerta e le modalità di vendita.

L'azione giudiziale per l'esercizio del diritto di prelazione potrà essere esercitata dall'Ecc.ma Camera entro sei mesi dall'avvenuta conoscenza della stipula del rogito.

Art. 47

(Numero e requisiti dei soci)

La società cooperativa di abitazione può costituirsi con un numero di soci non inferiore a quattro.

Non è ammessa l'iscrizione a più di una società cooperativa di abitazione.

Possono essere soci di cooperative di abitazione i soggetti di cui all'articolo 3 punto 2) con i requisiti riferiti al nucleo familiare che, su dichiarazione del socio stesso, andrà ad occupare l'alloggio e che, comunque, potrà essere composto da una o più persone e dovrà, in ogni caso, comprendere il coniuge non separato ed i figli conviventi.

I forensi dovranno preventivamente ottenere l'autorizzazione del Consiglio dei XII sia per l'iscrizione a socio sia per la successiva intestazione dell'alloggio.

E' fatto assoluto divieto di iscrizione in qualità di socio di cooperative di abitazione a persone giuridiche e comunque ad enti, siano essi riconosciuti o meno.

Non possono altresì far parte di cooperative di abitazione coloro che abbiano già ottenuto l'assegnazione in proprietà di beni immobili da parte dello Stato in qualsiasi modo concessi.

Art.48

(Atto costitutivo e statuto)

L'atto costitutivo della società cooperativa deve indicare a pena di nullità, oltre a quanto indicato all'articolo 2 della Legge 29 novembre 1991 n.149, i seguenti elementi :

- 1) il valore dei crediti e dei beni conferiti in natura;
- 2) le condizioni per l'ammissione dei soci ed il modo ed il tempo in cui devono essere eseguiti i conferimenti per la formazione del capitale sociale.

Lo statuto della società cooperativa, oltre alle norme relative al funzionamento della società ed agli obblighi dei soci nei confronti della stessa, così come indicati all'articolo 2 della Legge 29 novembre 1991 n. 149, deve altresì contenere i seguenti elementi:

- 1) i diritti e i doveri fondamentali dei soci in ordine all'oggetto sociale;
- 2) le condizioni di recesso e di esclusione dei soci;
- 3) le norme di convocazione dell'assemblea;
- 4) il numero degli amministratori e i loro poteri, indicando quelli fra essi che hanno la rappresentanza legale.

La Commissione per la Cooperazione ha il compito di controllare la rispondenza degli atti della cooperativa allo scopo sociale.

Art. 49

(Recesso del socio)

Il recesso del socio è sempre ammesso.

Tuttavia, qualora il socio abbia ottenuto l'assegnazione di un alloggio per il quale la società cooperativa abbia contratto eventuale mutuo garantito dallo Stato, il socio ha l'obbligo di estinguere preventivamente tutte le obbligazioni contratte dalla società cooperativa in suo favore, salvo che le suddette obbligazioni non siano assunte da un altro socio subentrante alla assegnazione del medesimo alloggio.

Art.50

(Esclusione del socio)

L'esclusione del socio, oltre che per le ipotesi previste dall'articolo 27 della Legge 29 novembre 1991 n.149, si attua anche qualora due soci della stessa o di più cooperative vadano a formare un unico nucleo familiare; in tale ultimo caso si dà luogo all'esclusione nei confronti del socio di più recente iscrizione.

Art.51

(Morte del socio)

In caso di morte del socio, se lo statuto sociale lo consente, gli eredi possono optare per la continuazione del rapporto sociale nei loro confronti oppure per il rimborso delle quote di proprietà del loro dante causa.

Nel caso di pluralità di eredi la continuazione del rapporto sociale può avvenire, per accordo fra loro, formalmente comunicato alla società, nei confronti di un solo erede che li rappresenta tutti oppure nei confronti di alcuni o di tutti essi sulla base della suddivisione fra loro delle quote ereditate.

La continuazione del rapporto sociale con gli eredi comporta a loro carico l'obbligo di continuare nel pagamento delle obbligazioni contratte dal de cuius fino alla totale estinzione delle stesse.

In ogni caso la continuazione del rapporto sociale è subordinata al consenso della società espresso dal consiglio di amministrazione o dall'assemblea, secondo quanto prevede lo statuto.

Della morte del socio e della continuazione del rapporto sociale con gli eredi o del rimborso delle quote nei loro confronti il presidente del consiglio di amministrazione o l'amministratore unico, devono curarne l'annotazione sul libro dei soci.

Art.52

(Capitale sociale e quote)

Il capitale sociale, le relative modalità di sottoscrizione e versamento, il frazionamento e la liquidazione delle quote sono regolamentati dalle norme contenute nel Capo II della Legge 29 novembre 1991 n. 149.

Art. 53

(Ammissione dei nuovi soci e diniego di ammissione)

Per le ipotesi di ammissione e diniego di iscrizione alla società cooperativa nonché di rimborso e rivalutazione delle quote si applicano le disposizioni di cui agli articoli 21, 22 e 31 della Legge 29 novembre 1991 n.149.

Parimenti per le ipotesi di liquidazione volontaria e/o coattiva trovano applicazione le disposizioni contenute negli articoli 104, 105, e 106 della predetta legge.

Art. 54

(Scioglimento della cooperativa)

In caso di scioglimento della società cooperativa l'assemblea, con le maggioranze previste all'articolo 38 della Legge 29 novembre 1991 n.149, nominerà, preferibilmente tra i soci, uno o più liquidatori stabilendone i poteri.

L'intero patrimonio sociale, dedotto solo il rimborso del capitale sociale effettivamente versato dai soci ed i dividendi eventualmente maturati, sarà trasferito all'Ecc.ma Camera la quale dovrà utilizzarlo per finalità sociali in conformità allo scopo mutualistico.

Art. 55

(Inserzione automatica di clausole)

Le norme di cui al presente Titolo relative all'atto costitutivo e statuto sono inderogabili e si intendono inserite automaticamente in mancanza di espressa previsione e/o in sostituzione di statuizioni difformi.

Art. 56

(Forma di cooperative di abitazione)

L'unica forma ammessa di cooperativa di abitazione è la cooperativa a proprietà divisa.

Art. 57

(Criteri per l'assegnazione di beni immobili a cooperative)

L'assegnazione da parte dello Stato a società cooperative di aree edificabili o di edifici è subordinata alla stipula di apposita convenzione che determini le condizioni di assegnazione e di esecuzione delle opere.

Il mancato rispetto, in tutto o in parte, della convenzione di cui al comma precedente, da parte della cooperativa, comporta la revoca dell'assegnazione e/o la decadenza dai benefici dell'intervento creditizio agevolato.

La revoca dell'assegnazione e la decadenza dai benefici sono dichiarate dalla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata e devono essere precedute dalla convocazione del legale rappresentante della cooperativa, chiamato a motivare il mancato rispetto della convenzione.

L'eventuale, ed in ogni caso motivata, autorizzazione a derogare dalla convenzione medesima è di competenza del medesimo organo che l'ha stipulata.

Per le modalità di pagamento del prezzo di quanto è oggetto di assegnazione e per l'ipotesi di mancato pagamento trova applicazione il precedente articolo 12.

Art.58

(Reperimento di aree)

Al fine di soddisfare la richiesta abitativa dei soci di cooperative il Congresso di Stato, sentito il riferimento del Segretario di Stato al Territorio e Ambiente e del Segretario di Stato al Lavoro e Cooperazione, può promuovere le procedure per il reperimento di un adeguato numero di aree edificabili da cedere agli enti cooperativi.

Qualora il numero delle aree edificabili esistenti non sia sufficiente a soddisfare le richieste abitative, il Congresso di Stato, ogni due anni, avvalendosi dell'Ufficio Urbanistica del Dipartimento del Territorio, potrà procedere all'individuazione di aree con adeguate potenzialità edificatorie.

Su riferimento dell'Ufficio Urbanistica, una volta individuate le aree di proprietà dell'Ecc.ma Camera, il Congresso di Stato è autorizzato a promuovere le necessarie varianti di Piano Regolatore Generale limitatamente a quelle aree che, ai sensi della Legge 29 gennaio 1992 n.7, non abbiano, al momento dell'individuazione, una destinazione compatibile per insediamenti di tipo abitativo.

L'Ecc.ma Camera cederà quindi alle società cooperative di abitazione le aree edificabili, in proprietà.

Art.59

(Domanda di assegnazione di aree)

Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 5 della presente legge, l'assegnazione tramite bando di concorso di aree a società cooperative comporta l'obbligo di presentazione, a firma del presidente della società cooperativa, della domanda che deve obbligatoriamente contenere i seguenti elementi:

- 1) certificato di vigenza al Pubblico Registro degli Enti Cooperativi;
- 2) elenco di tutti i soci iscritti alla cooperativa suddivisi in assegnatari e non assegnatari e relativa data di iscrizione;
- 3) indicazione del numero degli alloggi che si intendono realizzare;
- 4) verbale del consiglio di amministrazione dal quale risultino i nominativi dei soci interessati alla realizzazione degli alloggi sulle aree messe a concorso.

Art. 60

(Graduatoria di assegnazione)

All'assegnazione di aree di cui al precedente articolo possono concorrere le società cooperative di abitazione i cui soci siano in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 3 punto 2).

Alla assegnazione provvede la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata.

I criteri preferenziali di assegnazione debbono essere nell'ordine i seguenti:

- 1) anzianità di costituzione della cooperativa richiedente;
- 2) numero dei componenti il nucleo familiare dei soci.

A parità di condizioni la Commissione darà la preferenza alla Cooperativa la cui maggioranza dei soci abbia l'effettiva residenza da almeno due anni nella zona interessata al bando.

La Commissione formulerà le graduatorie provvisorie di assegnazione entro trenta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle domande.

In caso di rinuncia all'assegnazione da parte della cooperativa avente diritto, l'assegnazione dell'area verrà effettuata in favore della cooperativa seguente nella graduatoria.

Nei successivi venti giorni le cooperative interessate potranno presentare eventuali ricorsi alla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata.

Copia della graduatoria provvisoria sarà comunicata, a mezzo raccomandata, alle cooperative partecipanti e pubblicata ad valvas.

Sui ricorsi la Commissione si pronuncerà definitivamente entro i trenta giorni successivi, dando pubblicità alle graduatorie definitive con le stesse modalità di cui al precedente comma.

L'atto di assegnazione, formalizzato secondo le vigenti disposizioni, deve contenere l'indicazione dei vincoli posti dalla convenzione di cui all'articolo 54.

Art.61

(Revoca dell'assegnazione)

In caso di mancata osservanza delle condizioni previste dall'articolo 11, la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata deve procedere alla revoca dell'assegnazione dell'area e alla dichiarazione di decadenza da eventuali benefici di cui agli articoli 32 e 33 della presente legge, salvo dimostrate cause di forza maggiore.

La dichiarazione di cui al precedente comma comporta l'obbligo, da parte della cooperativa beneficiaria, di lasciare libera l'area entro novanta giorni dalla comunicazione della stessa e restituire entro lo stesso termine le somme oggetto di mutuo all'istituto di credito mutuante nonchè il rimborso degli interessi posti a carico dello Stato.

Eventuali opere parzialmente eseguite verranno valutate a norma dell'ultimo comma del superiore articolo 11.

Art.62

(Caratteristiche degli alloggi)

Possono essere realizzati, con i benefici dell'intervento pubblico di sovvenzionamento previsti dalla presente legge, alloggi che abbiano una superficie totale non superiore a 120 mq.

Quanto disposto al superiore comma è fatto salvo da deroghe che la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata potrà autorizzare esclusivamente in relazione a nuclei familiari composti da più di cinque persone e comunque fino ad un massimo di 150 mq..

La violazione della condizione di cui ai precedenti commi comporta la decadenza dal prestito agevolato concesso.

TITOLO IV
DELLA VENDITA DI FABBRICATI AD USO ABITATIVO

Capo I
Degli alloggi di edilizia sociale

Art.63
(Della vendita di alloggi di edilizia sociale)

I locatari di alloggi di edilizia sociale, con esclusione di coloro che risultano assegnatari ai sensi degli articoli 28, 29 e 30 della presente legge, in possesso dei requisiti prescritti al punto 2) dell'articolo 3 della medesima legge, possono presentare alla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata domanda di acquisto dell'alloggio.

La domanda di acquisto deve contenere:

- 1) certificato di residenza;
- 2) certificato di stato di famiglia;
- 3) certificato catastale dei beni immobili posseduti dal nucleo familiare;
- 4) allibramento catastale dell'alloggio richiesto;
- 5) copia del contratto di locazione.

Con l'atto di assegnazione verranno pure assegnate le proporzionali quote sull'area comune che verrà attribuita proporzionalmente ai proprietari dei singoli alloggi sulla base di un piano di divisione per quote millesimali."

Art.64

(Modalità della vendita)

La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, valutati i requisiti del richiedente, provvede ad effettuare la stima dell'alloggio oggetto di cessione, prevedendo tutti i criteri di agevolazione adottati nei confronti degli aventi diritto, avvalendosi a tale scopo dell'Ufficio Tecnico del Catasto, dell'Ufficio Urbanistica e dell'Ufficio del Registro.

Il prezzo di cessione è determinato nel 60% del prezzo corrente accertato dalla Commissione.

Dalla stima effettuata la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata ne dà comunicazione al richiedente il quale, nel termine di venti giorni, può proporre proprie osservazioni.

Qualora il richiedente non accetti il prezzo stimato ai sensi dei commi precedenti non si darà corso alla vendita.

Determinato il prezzo di vendita la Commissione redigerà una relazione che sarà trasmessa al Congresso di Stato per l'avvio dell'iter consiliare dando mandato a ciò al Segretario di Stato per il Lavoro e la Cooperazione.

Le somme versate dall'assegnatario allo Stato sono considerate corrispettivo di locazione per tutto il periodo locativo."

Art.65

(Pagamento)

Il pagamento del prezzo di cessione degli alloggi, da avvenire entro un periodo massimo di venti anni dalla deliberazione di cessione da parte del Consiglio Grande e Generale, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione oppure in rate semestrali posticipate da pagarsi nei periodi compresi tra il 15 e il 30 giugno ed il 15 e 31 dicembre di ogni anno.

In caso di pagamento in un'unica soluzione il prezzo di cessione dovrà essere pagato entro sei mesi dalla deliberazione di cessione da parte del Consiglio Grande e Generale.

Nel caso di pagamento rateale il prezzo è gravato da un tasso di interesse fisso del 4% annuo.

Resta salvo il diritto dell'assegnatario di versare in ogni momento in un'unica soluzione la quota capitale non ancora corrisposta.

L'Avvocatura dello Stato, prima della stipula dell'atto di cessione, provvederà ad emettere la relativa reversale per il pagamento dell'alloggio.

Il versamento delle somme dovrà essere effettuato presso la Banca Centrale di San Marino".

Art.66

(Riservato dominio)

L'Ecc.ma Camera, in caso di pagamento rateale, si riserva il dominio sugli alloggi fino all'avvenuto totale pagamento del prezzo di cessione.

L'atto di trasferimento dell'alloggio, che deve essere stipulato entro sei mesi dalla delibera del Consiglio Grande e Generale, è esente dalle imposte di bollo, registro, trascrizione e voltura catastale.

Dalla data di stipulazione dell'atto di trasferimento gli obblighi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli alloggi ceduti sono a carico dell'assegnatario.

Nel caso in cui l'assegnatario si sia avvalso della facoltà del pagamento rateale dell'immobile, la mancata corresponsione anche di una sola rata del prezzo di cessione comporta la revoca dell'assegnazione con il solo obbligo per l'Ecc.ma Camera di restituire all'assegnatario quanto a titolo di prezzo sia stato versato fino a tale data.

In quest'ultimo caso l'assegnatario continuerà nella permanenza dell'alloggio a titolo di locazione dietro corresponsione del canone da determinarsi con i criteri di cui all'articolo 23.

Art.67

(Esclusione dal credito agevolato)

All'assegnatario che si sia avvalso della facoltà di acquisto dell'alloggio detenuto in locazione è escluso l'accesso ai benefici previsti al Titolo II della presente legge.

Art.68

(Morte dell'assegnatario)

In caso di morte dell'assegnatario acquirente gli eredi hanno l'obbligo di continuare il versamento delle rate semestrali fino all'avvenuto totale pagamento del prezzo di cessione.

La mancata corresponsione anche di una sola rata, da parte degli eredi, comporta la revoca dell'assegnazione: in quest'ultimo caso gli eredi, se conviventi unitamente al de

cuius, continueranno nella permanenza dell'alloggio a titolo di locazione alle condizioni previste dall'ultimo comma dell'art. 66.

La rinuncia da parte degli eredi di continuare il versamento delle rate semestrali comporta la riacquisizione dell'immobile da parte dell'Ecc.ma Camera, senza che questi possano vantare diritti alla restituzione per le somme già versate.

Capo II

Dei fabbricati ad uso di civile abitazione di proprietà dello Stato

Art. 69

(Vendita di fabbricati da adibire all'uso di civile abitazione)

La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, sentito il riferimento dell'Ufficio di Gestione Patrimoniale dello Stato può proporre al Congresso di Stato di attivare le procedure per l'assegnazione in proprietà di fabbricati ad uso abitativo ai soggetti di cui al punto 2) dell'articolo 3 della presente legge.

Art. 70

(Modalità di assegnazione)

All'assegnazione di fabbricati ad uso abitativo si provvede attraverso bando di concorso pubblico indetto dal Congresso di Stato da effettuarsi con il sistema della migliore offerta rispetto al prezzo minimo di stima, così come indicato nel bando di concorso.

Art. 71

(Bando di concorso)

Il bando di concorso deve essere pubblicato nell'Albo del Palazzo Pubblico ed in quello dei Castelli e deve indicare:

- a) il luogo in cui si trovano i fabbricati da assegnare;
- b) il periodo utile per la presentazione delle domande di assegnazione, comunque non inferiore a trenta giorni dalla data di emissione del bando;
- c) il prezzo di stima del fabbricato valutato ai sensi del successivo articolo 69;
- d) la documentazione da allegare alla domanda.

Art.72

(Determinazione del prezzo di stima)

La determinazione del prezzo di stima dei fabbricati ad uso abitativo, di cui al presente Titolo sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico del Catasto, su richiesta della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata.

Art. 73

(Esclusione dei partecipanti)

Non possono partecipare ai bandi di concorso per l'assegnazione di immobili coloro i quali abbiano in precedenza ottenuto l'assegnazione in proprietà di un bene immobile dell'Ecc.ma Camera, in qualsiasi modo concesso.

Possono partecipare ai bandi di concorso per l'assegnazione di immobili coloro i quali abbiano ottenuto l'assegnazione in locazione, a mezzo di bando di concorso ovvero a mezzo di temporanea assegnazione diretta con le modalità di cui al Capo II, Sezione I e II della presente legge, di un bene immobile dello Stato; in caso di assegnazione, la locazione in corso decade automaticamente con obbligo per l'assegnatario di rilasciare l'alloggio di proprietà dello Stato nei seguenti termini:

- a) entro 6 (sei) mesi qualora l'assegnazione abbia ad oggetto un bene immobile completamente ultimato;
- b) entro 12 (dodici) mesi qualora l'assegnazione abbia ad oggetto un bene immobile allo stato rustico.

I termini di cui ai punti a) e b) del comma che precede potranno essere prorogati di ulteriori 6 (sei) mesi, dietro presentazione da parte dell'assegnatario di apposita richiesta motivata alla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata".

Art.74

(Domanda di partecipazione)

Le domande di partecipazione dovranno essere consegnate in busta chiusa presso la Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro e indirizzate alla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata.

Le offerte dovranno essere al rialzo del prezzo minimo di stima indicato nel bando di concorso.

I partecipanti avranno l'obbligo di depositare all'atto della consegna della busta una somma pari al 10% del prezzo di stima, quale cauzione.

I partecipanti dovranno presentare una singola domanda per ogni immobile messo a concorso.

Art. 75

(Designazione dell'assegnatario)

La Commissione, alla presenza dei partecipanti, aprirà le buste contenenti le singole offerte e designerà l'assegnatario sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

In caso di parità risulterà assegnatario colui che per primo ha presentato la propria offerta.

Art. 76

(Ricorsi)

I partecipanti ai bandi di concorso potranno presentare opposizione entro quindici giorni dalla avvenuta designazione dell'assegnatario.

La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, nei successivi quindici giorni, delibererà in via definitiva.

Art. 77

(Pagamento)

Il pagamento del prezzo di cessione degli immobili dovrà avvenire in un'unica soluzione entro trenta giorni dalla data di delibera del Consiglio Grande e Generale.

Il mancato pagamento entro il perentorio termine di trenta giorni comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione e la perdita del diritto alla restituzione della cauzione depositata all'atto della presentazione dell'offerta.

Il fabbricato posto a bando di concorso verrà assegnato al partecipante che ha presentato la migliore offerta che segue in graduatoria.

Art.78

(Decesso dell'assegnatario)

In caso di decesso dell'assegnatario hanno diritto all'assegnazione del fabbricato gli eredi legittimi nell'ordine stabilito dalle leggi vigenti.

TITOLO V

COMMISSIONE PER LA GESTIONE DELL'EDILIZIA SOVVENZIONATA

Art. 79

(Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata)

E' istituita la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, nominata dal Consiglio Grande e Generale per la durata della legislatura.

Art.80

(Ricorso giurisdizionale)

Avverso le deliberazioni della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata è ammesso ricorso giurisdizionale con le modalità ed i termini previsti dalla Legge 28 giugno 1989 n. 68.

Art.81

(Composizione)

La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata è così composta:

- A) tre rappresentanti del Congresso di Stato;
- B) un rappresentante per ogni schieramento politico rappresentato in seno al Consiglio Grande e Generale;
- C) un rappresentante della Sezione Cooperative dell'Ufficio del Lavoro con voto consultivo.

La Commissione nomina al suo interno il Presidente ed il Vice-Presidente.

Il Segretario verbalizzante potrà essere scelto anche al di fuori dei membri della Commissione.

Art. 82

(Funzionamento)

La Commissione si riunisce periodicamente su convocazione del suo Presidente.

Le sedute sono verbalizzate a cura del suo Segretario che sottoscrive i verbali unitamente al Presidente.

La Commissione è validamente costituita quando è presente la maggioranza dei suoi componenti: parimenti le deliberazioni sono adottate a maggioranza.

I componenti della Commissione non possono partecipare alla votazione su materie per le quali hanno direttamente o indirettamente interesse.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 83

(Disposizioni transitorie)

Le domande per il finanziamento dell'edilizia residenziale e cooperativa, già presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge, dovranno essere esaminate ai sensi delle leggi vigenti all'epoca della presentazione.

Le società cooperative che alla data della entrata in vigore della presente legge abbiano già raggiunto il proprio scopo ed in particolare abbiano già provveduto all'assegnazione in proprietà di alloggi in favore di tutti i soci, devono porsi nel termine perentorio di trenta giorni dall'entrata in vigore della legge in liquidazione volontaria.

Le società cooperative che alla data dell'entrata in vigore della presente legge non abbiano ancora provveduto all'assegnazione di alloggi in favore dei soci, in tutto o in parte, devono provvedervi e porsi in liquidazione volontaria entro il termine perentorio di 360 (trecentosessanta) giorni dall'entrata in vigore della presente legge, a pena di messa in liquidazione coatta della società cooperativa da parte del Commissario della Legge.

.Art. 84

(Disposizioni abrogate)

Sono abrogate tutte le norme in contrasto con la presente legge ed in particolare le seguenti leggi:

Legge 15 dicembre 1994 n.110

Legge 17 febbraio 1998 n.28

Legge 30 aprile 2002 n.58

Decreto 13 maggio 2003 n.56

Decreto Delegato 14 aprile 2008 n.57

Decreto 21 febbraio 2006 n.39

Art.85

(Entrata in vigore)

La presente legge entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua legale pubblicazione.