

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Direzione Casa

OGGETTO

AGGIORNAMENTO DEGLI ADEMPIMENTI PER L'ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEGLI ONERI DI
URBANIZZAZIONE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Marzolla Massimo - Direzione Casa*

IL DIRETTORE (Direzione Casa)

VISTO

- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ Lo Statuto del Comune di Milano;
- ✓ il Decreto Regione Lombardia n. 4151 del 13/03/2024;
- ✓ la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- ✓ la legge regionale 10 agosto 2016, n. 16;
- ✓ la deliberazione consiliare n. 28 del 17 maggio 2023;
- ✓ la deliberazione consiliare n. 73 del 21 dicembre 2007 (allegato 3);
- ✓ la deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 dell'11 ottobre 2010;

PRESUPPOSTO

Premesso che:

- con deliberazione n. 28 in data 17 maggio 2023 il Consiglio Comunale ha approvato la determinazione, in aggiornamento, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per i titoli abitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia;
- con la medesima deliberazione il Consiglio Comunale ha approvato il riconoscimento della riduzione del 50 per cento dei suddetti oneri per gli interventi di realizzazione di alloggi rientranti nelle categorie dell'ERS, sia in vendita sia in locazione, nelle percentuali di "SL ERS" (in indice) definite da PGT, assegnati a soggetti in possesso di specifici requisiti soggettivi ai sensi della normativa vigente e ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 11.10.2010, che ha recepito i contenuti dell'allegato 3 della Deliberazione consiliare n. 73 del 21 dicembre 2007 e s.m.i.;
- il Consiglio Comunale ha, altresì, deliberato di approvare l'entità e le modalità di applicazione delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 44, comma 15 della L.R. 12/2005 – ora abrogata dalla L.R. 16/2016 e sostituito dall'art. 42 della medesima;
- con deliberazione n. 42 in data 11 ottobre 2010, il Consiglio Comunale, in superamento dei criteri previsti dalla precedente deliberazione consiliare n. 134 del 4 dicembre 2000, ha approvato nuovi criteri per la disciplina degli accordi convenzionali nell'ambito degli interventi di edilizia convenzionata (ordinaria e agevolata), con particolare riferimento a prezzi di vendita, canoni di locazione ed ai requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale convenzionata;
- il disposto della presente determina di aggiornamento dei redditi trova applicazione, per analogia, anche alla convenzionata ordinaria con requisiti in quanto la stessa condivide la natura sociale comune agli interventi di edilizia residenziale sociale.

Considerato che:

- con la richiamata Deliberazione n. 42/2010 il Direttore dell'Area Valorizzazione Aree Comunali e non Comunali ha attestato la conformità dei requisiti previsti con le disposizioni di legge e di regolamento

vigenti in materia;

- tutti gli operatori economici che intendano fruire della riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione devono alienare gli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata ad acquirenti e/o assegnatari aventi i requisiti soggettivi di cui alle modalità, alle condizioni ed ai limiti di reddito indicati all'allegato 3 della Deliberazione n. 73/2007. È stato a tal fine predisposto idoneo modulo per la certificazione dei requisiti soggettivi, che dovrà essere presentato per il rilascio della certificazione a cura dei competenti Uffici Comunali, che costituisce allegato parte integrante e sostanziale della presente determinazione dirigenziale.

Si richiamano nel seguito le principali condizioni richieste, ferma restando per gli interventi a totale carico dello Stato o della Regione fruente di contributi, la disciplina prevista dalle relative leggi di finanziamento:

a. avere la cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato ed essere in regola con le disposizioni previste interne di immigrazione e accoglienza;

b. avere la residenza o, in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa o di studio in Comune di Milano o in Comuni limitrofi;

c. non essere titolare il dichiarante o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare. Nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso non costituisce impedimento per l'assegnazione/acquisizione del nuovo alloggio; al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della assegnazione e/o sottoscrizione, ai sensi dell'articolo 1351 del codice civile dell'atto preliminare d'acquisto l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti al quale verrà sottoscritto il rogito;

d. fruire di un reddito complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente da Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata incrementato del 25% (venticinque per cento), sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativo previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico; per un reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito esclusivamente dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi.

Tabella esemplificativa dei limiti di reddito per l'anno 2024 per accesso alla riduzione degli oneri di cui all'allegato 3 della Deliberazione C.C. n. 73/2007, costruita sulla base dei redditi complessivi famigliari stabiliti annualmente da Regione Lombardia per l'edilizia agevolata con Decreto della struttura regionale competente

Limite di reddito stabilito per l'anno 2023 da Regione Lombardia con D.D.S. n. 4151 del 13/3/2024	€ 53.615,51
Incremento del 25% previsto dalla Del. C.C. n. 73/2007	€ 13.403,88

Limite di reddito familiare al netto dell'abbattimento 40% di cui alla L.457/78	€ 67.019,39 (A)
(Questo importo corrisponde ad un reddito effettivo di € 111.698,98)	
Il reddito familiare da confrontare con il valore sopraindicato viene così determinato:	
1 - sommare tutti gli imponibili fiscali dei componenti il nucleo familiare potenziale beneficiario del servizio abitativo;	
2 - nel caso di redditi provenienti da lavoro dipendente o simili, abbattere del 40% il valore di cui al punto 1;	
3 - il reddito così ottenuto dovrà essere inferiore al valore limite (A) salvo abbattimento del 40%;	
4 - detrarre dal valore così ottenuto, € 516,46 per ogni figlio a carico;	
nota: per nuclei non ancora formalmente costituiti, il reddito viene determinato sommando i redditi percepiti da ciascuno dei 2 futuri nubendi/conviventi.	

Il modulo debitamente compilato dovrà essere presentato all'Area Politiche Innovative di Sostegno Abitativo (ex Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla Fragilità Abitativa) – Direzione Casa dagli interessati in triplice copia per il visto di certificazione da rilasciare entro 60 giorni.

Gli Operatori sono richiamati alla vigilanza e al controllo preventivo della documentazione attestante il possesso dei requisiti dei soggetti assegnatari e/o promissari acquirenti per l'accesso al beneficio della riduzione degli oneri, nonché alle responsabilità penali in caso di dichiarazione falsa e/o contenente dati non rispondenti a verità.

Sono previsti casi di riduzione degli oneri di urbanizzazione di cui agli allegati 4 e 5 della deliberazione n.73/2007; dovrà essere prodotta dagli Operatori alla sopracitata Area della Direzione Casa, in adempimento della richiamata deliberazione consiliare 42/2010, idonea tabella analitica esplicitiva degli oneri effettivamente versati a dimostrazione dell'effettiva incidenza degli stessi nel piano finanziario consuntivo finale relativo all'intervento.

DETERMINA

1. di approvare l'aggiornamento degli adempimenti per l'accesso alla riduzione degli oneri di urbanizzazione per l'edilizia convenzionata di cui all'allegato 3 della deliberazione n. 73 approvata dal consiglio comunale in data 22 dicembre 2007;
2. di approvare il modulo per la certificazione dei requisiti soggettivi quale allegato parte integrante e sostanziale della presente determinazione dirigenziale.

IL DIRETTORE (Direzione Casa)
Massimo Marzolla (Dirigente Adottante)

COMUNE DI MILANO

INTERVENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA SITO IN VIA.....

POSSESSO REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

(ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i.)

Il/La sottoscritto/a _____

(cognome e nome del 1° dichiarante)

nato/a a _____ il _____

iscritto/a all'anagrafe del comune di _____

e domiciliato/a nel comune di _____

via/piazza _____ n° _____

Il/La sottoscritto/a _____

(cognome e nome del 2° dichiarante)

nato/a a _____ il _____

iscritto/a all'anagrafe del comune di _____

e domiciliato/a nel comune di _____

via/piazza _____ n° _____

CONSAPEVOLE/I DELLE RESPONSABILITA' PENALI cui potrà/potranno andare incontro in caso di dichiarazione falsa e contenente dati non rispondenti a verità ai sensi dell'articolo 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15 e s.m.i.

DICHIARA/NO CHE ALLA DATA DEL _____

NON ha/hanno posseduto nell'anno alcun reddito assoggettabile all'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF)

HA/HANNO* posseduto nell'anno i seguenti redditi netti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) come risulta dalle allegate dichiarazioni dei redditi (mod. UNICO/730/CU o altri previsti):

Ed inoltre **DICHIARA/NO** di:

a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;

b) avere la residenza o, in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa o di studio nel Comune di Milano o nella Città Metropolitana di Milano; (nel caso gli assegnatari/acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi, il requisito sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare)

c) non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o convivente, del diritto di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale di godimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare in: (barrare la casella corrispondente)

- Comune di Milano e Città metropolitana di Milano;
- altro Comune sul territorio nazionale;

d) essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o convivente, del diritto di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale di godimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in (barrare la casella corrispondente), ma di impegnarsi alla vendita dello stesso e di produrre il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito;

- Comune di Milano e Città metropolitana di Milano;
- altro Comune sul territorio nazionale;

(I requisiti di cui alle lettere d) ed e) si intendono riferiti ai richiedenti l'alloggio senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza)

e) non aver ottenuto esso stesso o gli altri componenti del nucleo familiare richiedente l'agevolazione, l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, in qualsiasi Comune, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello Stato o di altro ente pubblico;

Nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato non potrà in alcun modo beneficiare di analoghi contributi o finanziamenti agevolati pubblici, secondo la normativa regionale vigente in materia.

f) obbligarsi a prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 8 (otto) mesi dalla data del relativo rogito notarile di acquisto/assegnazione e di trasferire ivi la residenza anagrafica;

g) che il nucleo familiare è/sarà composto dalle seguenti persone:

.....nato/a.....il.....c.f.....

.....nato/a.....il.....c.f.....

.....nato/a.....il.....c.f.....

.....nato/a.....il.....c.f.....

.....nato/a.....il.....c.f.....

.....nato/a.....il.....c.f.....

Documento di identità n.

Documento di identità n.

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Firma Primo Dichiarante

Firma Secondo Dichiarante

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DICHIARAZIONE

1. Fotocopia/e fronte-retro documento/i di riconoscimento del/i richiedente/i alloggio;
2. Copia leggibile della documentazione fiscale (modelli UNICO, 730, CU, o altra modulistica prevista dalla legislazione fiscale) relativa ai redditi riportati nel modello ovvero dichiarazione personale, contenente l'ammontare del reddito, e la motivazione dell'assenza o esenzione della dichiarazione fiscale;
3. Copia della Convenzione disciplinante l'intervento edilizio o, in alternativa, copia del rogito di provenienza dell'alloggio;
4. Nel caso di sussistenza di un diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su altro immobile, allegare documentazione dalla quale si evincano: superficie catastale/utile e localizzazione dell'immobile;
5. Per i soli alloggi realizzati in diritto di superficie, allegare il documento attestante la valutazione dell'immobile rilasciata dall'Unità Valutazioni e Valorizzazioni della Direzione Urbanistica;
6. In caso di acquisto prima della scadenza del termine di 5 anni dalla prima assegnazione, allegare/indicare gli estremi dell'autorizzazione di vendita in deroga rilasciata dal Comune di Milano ai sensi dell'art. 20 della legge 179/92, così come modificato dall'art. 3 della legge 85/94 e s.m.i. (cd. deroga per gravi e sopravvenuti motivi);
7. Copia autentica della documentazione attestante la "data certa" (verbale di assegnazione, contratto preliminare di assegnazione registrato, atto notarile di trasferimento della proprietà) o, in alternativa, una dichiarazione indicante la data presunta del rogito notarile e il nominativo (con recapiti telefonici e posta elettronica ordinaria) del notaio rogante.

AVVERTENZE PER IL DICHIARANTE

Il presente modello, rilasciato dall'Amministrazione Comunale in duplice copia, dovrà essere consegnato al notaio alla stipula dell'atto pubblico notarile unitamente ad una autocertificazione del/dei dichiarante/i che dichiara/dichiarino la propria residenza e la composizione del nucleo familiare che occuperà l'alloggio.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO UE N. 2016/679

Il d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali"), come modificato dal Regolamento UE 2016/679, cd. GDPR tutela le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dagli artt. 13 e 14 del Regolamento, si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento. I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento. I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione. I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

Diritti. L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dagli artt. sopra citati. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte alla **Direzione Casa**.

Titolare del trattamento: **Comune di Milano** Responsabile del trattamento: **Il Direttore dell'Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa**

***Nota:**

Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito esclusivamente dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi.

Ai fini dell'accoglimento dell'istanza di acquisto di alloggio in edilizia residenziale convenzionata è necessario che il nucleo familiare richiedente e/o il singolo assegnatario fruisca di un reddito complessivo, come risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% sia che concorrono i redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legalmente previsto per ogni figlio a carico, come indicato nell'Allegato B della Deliberazione di Giunta Regionale del 18 luglio 2003, n. VII/13719 e nell'Allegato 3 della Deliberazione n. 73 approvata dal Consiglio Comunale in data 21 dicembre 2007.

****SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO**

TIPO DI REDDITO	1° DICHIARANTE	2° DICHIARANTE O CONIUGE	ALTRI COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE
Reddito da lavoro dipendente			
Altri redditi /lavoro Autonomo			
TOTALE REDDITI			
Oneri deducibili			
REDDITO NETTO			

TOTALE REDDITO NUCLEO FAMILIARE	
Detrazione di € 516,46 per ciascun figlio a carico	
Detrazione 40% calcolata sul reddito da lavoro dipendente al netto della detrazione di figli a carico	
TOTALE REDDITO COMPLESSIVO	