

COMUNE DI



CAVEZZO

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI AREE SITUATE NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE P.E.E.P.

Approvato con deliberazione Consiliare n. 22 del 2.3.2009

Modificato con deliberazione consiliare n. 49 del 22.7.2010

ART. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina i criteri e le procedure per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

ART. 2 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE.

1. Vengono posti in assegnazione i lotti di terreno di proprietà comunale, ovvero inseriti in una procedura di acquisizione da parte del Comune, a prevalente destinazione residenziale, individuati e compresi nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare aventi natura autonoma oppure compresi in differenti strumenti di pianificazione. I terreni verranno ceduti in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71.

2. Nel caso in cui la quota PEEP ceduta in ambiti AN /2, sia di ridotte dimensioni, o sia ceduta in superficie fondiaria, non sarà redatto un Piano per l'Edilizia Economica Popolare specifico, bensì farà parte del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) e ne seguirà le procedure conseguenti di approvazione.

3. La realizzazione degli interventi nei P.E.E.P. è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) a seconda delle loro caratteristiche, della loro potenzialità edificatoria e della grafia delle planimetrie di progetto dei singoli progetti planivolumetrici.

4. Nell'ambito del PEEP, il Comune può riservare lotti da cedere in permuta di altri immobili a soggetti in possesso dei requisiti previsti per la realizzazione di edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 35 della L.865/71.

5. I lotti da cedere vengono di norma identificati mediante gli estremi catastali censiti a seguito del relativo frazionamento. In alternativa possono essere identificati in forma convenzionale e successivamente frazionati, con spese che possono essere poste a carico del cessionario.

ART. 3 CONTENUTI APPROVAZIONE PUBBLICAZIONE DEL BANDO

1. Per l'assegnazione delle aree PEEP, il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, in base al presente regolamento e allo schema tipo approvato dalla Giunta Comunale, provvederà ad emettere uno o più bandi per le aree da cedere in proprietà. L'approvazione del bando è preceduta da una deliberazione della Giunta comunale con la quale:

a) vengono individuate le aree da assegnare in proprietà, con indicazione degli specifici soggetti interessati e delle tipologie edificatorie ammesse, se già non previste dagli strumenti urbanistici;

b) è specificata l'attribuzione dei punteggi sulla base dei criteri di cui al successivo art. 10;
c) viene determinata in forma percentuale la misura massima dei canoni di locazione, rispetto al costo dell'immobile calcolato ai sensi della lettera a) del comma 3 dell'art. 11.

2. I bandi di assegnazione delle aree PEEP, si riferiscono alle singole zone perimetrate come individuate nel POC, ovvero individuate secondo i principi dell'art. 2 comma due del presente regolamento.

3. I bandi riportano i requisiti dei soggetti ammessi a partecipare, le prescrizioni per la presentazione delle domande, gli elementi qualificativi dell'intervento, gli obblighi dei soggetti che presentano domanda di assegnazione ed eventuali ulteriori dati utili. I bandi dovranno precisare:

- a. le aree da cedere ;
- b. le tipologie di intervento consentite per ciascun lotto e il relativo carico urbanistico massimo ammissibile;
- c. il corrispettivo per l'acquisto delle aree;
- d. i requisiti oggettivi e soggettivi per partecipare al bando di assegnazione;
- e. il termine di scadenza per la presentazione della domanda;
- f. i criteri di selezione delle istanze ed i punteggi per la formazione della graduatoria;
- g. i documenti costitutivi della domanda di assegnazione dell'area;
- h. i controlli e le prescrizioni.

4. I bandi di assegnazione delle aree PEEP sono pubblicati per almeno 30 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune. Contestualmente verranno messe in atto le forme di pubblicità più idonee per garantirne la massima diffusione, quali pubblicazioni su quotidiani locali o pubblicazioni nel sito internet del comune.

5. Successivamente alla scadenza del primo termine, qualora l'assegnazione non abbia esaurito la disponibilità di aree, il competente responsabile può provvedere alla pubblicazione semestrale o annuale di un avviso di riapertura dei termini a parità delle altre condizioni. In alternativa, può procedersi alla predisposizione e pubblicazione di un nuovo bando.

ART. 4. PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. Le domande di partecipazione al bando dovranno obbligatoriamente essere presentate dai soggetti ammessi a partecipare definiti dal bando stesso, sulla base dei relativi schemi predisposti dal Comune entro il termine fissato.

2. Il possesso dei requisiti viene attestato dal richiedente, con autocertificazione, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n° 445 del 28/12/2000.

3. Le imprese, le cooperative o gli Enti (soggetti di cui all'art. 10, comma 1 lettere a) b) e c)) , dovranno presentare, unitamente alla domanda di assegnazione del lotto, da predisporre secondo lo schema previsto dal bando, una proposta tecnico-economica di massima secondo le indicazioni del bando, allegando gli elaborati richiesti.

4. La documentazione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Cavezzo, via Cavour 36, entro e non oltre le ore 12 della data prevista dal bando. Non saranno accettate domande pervenute oltre tale termine, ancorché spedite a mezzo posta entro la data di scadenza del bando. La spedizione postale sarà ad esclusivo rischio del mittente.

5. Per informazioni, richieste di materiale tecnico e moduli necessari per la formulazione delle domande di assegnazione dei lotti, occorre rivolgersi al Servizio Tecnico del Comune di Cavezzo. La documentazione relativa a ciascuna procedura di assegnazione (bando, modulistica, ecc.) sarà di norma resa disponibile anche sul sito internet del Comune.

ART. 5 - PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE E REALIZZAZIONE INTERVENTI

1. Le domande pervenute per l'assegnazione dei lotti, saranno valutate da una commissione tecnica, che esaminerà l'ammissibilità delle domande pervenute, sulla base della documentazione

richiesta dal bando e a tal proposito possono essere richieste ai concorrenti, chiarimenti e maggiori specificazioni relativi alla domanda presentata. La commissione è nominata dal Responsabile del servizio competente, che la presiede, successivamente alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande di assegnazione.

2. La prima riunione della commissione deve avvenire entro 15 giorni dalla scadenza del bando; la sua attività si svolge per un tempo commisurato al numero di domande pervenute.

3. L'istruttoria delle proposte di intervento sarà svolta in due fasi. Nella prima fase si procede alla verifica del possesso dei requisiti di ammissibilità. La commissione predispone una relazione contenente le motivazioni dell'esclusione delle domande risultate non ammissibili all'istruttoria di merito.

4. Le proposte ammissibili saranno sottoposte all'istruttoria di merito, sulla base dei criteri previsti dal bando per l'attribuzione dei punti validi ai fini della formazione di un'unica graduatoria.

5. Qualora il bando preveda lotti associati a particolari e differenziate tipologie costruttive (palazzina, maisonette, schiera, bifamigliari, ecc), i candidati indicano il lotto per il quale chiedono l'assegnazione e la commissione predispone graduatorie distinte per ciascuna tipologia di assegnazione.

5. In caso in cui imprese e privati concorrano per l'assegnazione dello stesso lotto, vengono privilegiate le domande dei privati.

6. Sulla base dei risultati dell'istruttoria di merito la commissione redige un verbale e predispone una graduatoria che verrà approvata con la localizzazione degli interventi.

7. Per quanto riguarda l'assegnazione alle imprese, nell'ambito dello stesso comparto PEEP, viene assegnato un solo lotto ai soggetti ammessi. Solo in caso risultino lotti non assegnati, essi possono essere assegnati secondo un criterio di rotazione ai soggetti che abbiano richiesto un numero superiore di lotti.

8. I soggetti che totalizzano punti 0 (zero) non entrano in graduatoria, salvo il caso in cui venga presentata un'unica domanda di assegnazione per ciascun lotto”;

9. In caso di recesso o di revoca per motivazioni non imputabili all'Amministrazione aggiudicatrice, fatta salva l'applicazione delle previste penali, il lotto oggetto di rinuncia o revoca sarà assegnato alla ditta immediatamente successiva nelle graduatorie di assegnazione ancora aperte, verificandone i requisiti per l'assegnazione.

10. Il Comune nell'ambito del comparto PEEP, può riservare specifici lotti da assegnare secondo particolari esigenze di pubblico interesse.

11. Prenotazione, caparra/cauzione, acconto. Entro 15 giorni dalla stesura del verbale di approvazione della graduatoria il Servizio competente comunica ai soggetti interessati (prenotatari) con raccomandata a.r. la riserva dell'area. Entro 15 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di riserva dell'area i prenotatari corrispondono al comune a titolo di caparra/cauzione una somma pari al 10% del costo del lotto determinato nel bando. Il mancato pagamento della caparra/cauzione entro il termine fissato determina la decadenza di diritto del prenotatario dall'assegnazione e la cancellazione dello stesso dalla graduatoria di assegnazione delle aree.

12. Assegnazione. Entro 15 giorni dalla determinazione dirigenziale di approvazione della graduatoria, il Servizio competente comunica ai soggetti interessati (assegnatari) con raccomandata a.r. l'assegnazione definitiva. Entro 15 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di assegnazione dell'area i soggetti corrispondono al comune a titolo di acconto una somma pari al 40% del costo del lotto determinato nel bando.

Per assegnazione del lotto si intende la data di esecutività della determinazione di assegnazione definitiva dei lotti ai singoli acquirenti. In caso di mancato pagamento dell'acconto, il Comune trattiene la caparra/cauzione e l'assegnatario decade dall'assegnazione.

13. Stipula convenzione contestualmente all'atto di compravendita. I singoli assegnatari, entro il termine di 60 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di assegnazione dell'area, devono stipulare l'atto di convenzione cessione ed i soggetti corrispondono al comune a titolo di

saldo la somma pari al 50% del costo del lotto determinato nel bando. Il mancato rogito delle aree assegnate alla data stabilita dall'Amministrazione comunale, per motivi ingiustificati imputabili all'assegnatario, comporterà la revoca dell'assegnazione del lotto. La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipula comporta la decadenza dall'assegnazione e l'incameramento della caparra/cauzione, salva la facoltà dell'amministrazione di richiedere il risarcimento degli eventuali danni maggiori subiti.

14. Approvazione del progetto edilizio. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula delle convenzioni relative alla cessione delle aree. Contestualmente all'istanza del permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati, il soggetto assegnatario diverso dai privati deve presentare al Comune un quadro riepilogativo generale contenente il numero di unità abitative costruibili e relative pertinenze, compreso boxes e posti auto, le caratteristiche degli alloggi (con indicate le s.c, s.u.a e s.a., ecc), lo schema di determinazione del prezzo iniziale di vendita degli alloggi, lo schema della tempistica per la realizzazione dell'intervento. Il soggetto durante il corso di validità dello stesso permesso di costruire può, se necessario, apportare delle varianti al progetto edilizio, purché le stesse non comportino modificazioni al numero degli alloggi e non superino i limiti dimensionali e le caratteristiche previste in sede di gara ancorché abbiano determinato attribuzione di punteggio, ivi compreso la quantità di alloggi eventualmente destinati alla locazione permanente, alla locazione a termine, alla locazione con patto di futura vendita, ecc .

15. Fine lavori. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori e/o alla presentazione della richiesta di certificato di conformità edilizia agibilità, il soggetto attuatore presenta un quadro riepilogativo finale e planimetrie catastali, da cui devono risultare i nominativi dei singoli acquirenti o dei soci assegnatari, le superfici di vendita, il prezzo unitario, il costo di eventuali migliorie, il rispetto del prezzo di vendita. Inoltre il quadro riepilogativo dovrà essere corredato dai documenti comprovanti il possesso dei requisiti dei soggetti acquirenti e locatari/assegnatari degli alloggi sulla base dei quali il Comune provvede ai relativi controlli. Il quadro riepilogativo deve contenere il consenso alla trattazione dei dati, ai sensi del d.lgs. 196/2003 e s. m. e i. L'attuatore predispone una tabella di riparto millesimale, riferita al sedime dell'intero lotto in caso di condominio, che schema dovrà essere allegata agli atti di vendita delle singole unità immobiliari costituendone parte integrante

ART. 6 VALORE DI CESSIONE DELLE AREE

1. Il valore di cessione di ogni lotto è così determinato:

- costo necessario per l'acquisizione delle aree;
- costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- costi relativi a frazionamenti e trasferimenti di proprietà;
- costi relativi alla progettazione urbanistica, direzione lavori e collaudo;
- costi relativi agli oneri finanziari di mutuo;
- costi generali sostenuti dall'Ente per atti amministrativi, personale, cancelleria, ect.

2. I prezzi vengono determinati con apposito Piano Finanziario e ripartiti sui vari lotti, in esenzione da IVA, sulla base della superficie dei medesimi a seguito del frazionamento.

3. Le modalità di determinazione del prezzo indicate al comma 1 si applicano nel caso in cui l'Amministrazione proceda a tutte le fasi edilizie di realizzazione del PEEP dall'acquisizione delle superficie territoriali alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, comprese le attività accessorie (frazionamenti, ecc.); qualora, invece, a seguito di accordi di pianificazione o altri atti l'Amministrazione venisse nella disponibilità di aree da cedere aventi natura di PEEP, sulla base degli strumenti urbanistici generali e attuativi, il prezzo di cessione unitario al mq è determinato dalla somma dei seguenti importi:

- valore al mq. delle aree edificabili relativo alla superficie territoriale non urbanizzata seconda la tabella annualmente approvata ai fini dell'applicazione dell'ICI, moltiplicato per il rapporto medio superficie territoriale/superficie fondiaria, ovvero al valore stabilito con Delibera di Giunta al momento della determinazione del prezzo.

- incidenza media al mq. di superficie fondiaria delle opere di urbanizzazione, come risultanti dagli ultimi PUA approvati, comprensivi delle spese tecniche;
- incidenza media al mq. di superficie fondiaria delle spese generali e amministrative (frazionamenti, contratti, eventuali imposte, personale amministrativo e tecnico del comune) come risultante da apposita relazione di stima prodotta dal servizio competente.

4. Il metodo di calcolo indicato al comma 3 si applica anche nel caso in cui il Comune procedesse direttamente all'esecuzione di una parte delle attività realizzative del PEEP (ad esempio nel caso in cui la superficie venisse ceduta parzialmente urbanizzata o a prezzi convenuti al di fuori dei valori di mercato indicati nelle tabelle approvate ai fini ICI).

ART. 7 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E CONTENUTO DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE

1. I lotti saranno concessi in diritto di proprietà, contestualmente alla stipula di una convenzione che obbliga i soggetti titolari degli interventi al rispetto degli impegni assunti e delle altre condizioni che hanno permesso l'assegnazione dei lotti e che, inoltre, dovrà contenere i seguenti elementi:

- le caratteristiche tipologiche e progettuali vincolanti degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- i termini di inizio ed ultimazione dei lavori;
- la precisazione che, per tutta la durata della convenzione, il prezzo di vendita dell'immobile e il canone di locazione nel caso di affitto, saranno determinati da parte del Comune, aggiornando il prezzo di vendita convenzionato con gli indici ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale, riconoscendo anche tutte le spese eventualmente sostenute per migliorie;
- il calcolo della eventuale superficie commerciale vendibile;
- limitatamente alle imprese o alle cooperative partecipanti al bando, le modalità di rateazione di pagamento che dovranno essere applicate per la vendita degli alloggi;
- il divieto di rivendere l'abitazione per 5 anni dall'acquisto, salvo autorizzazione del Comune nel caso si verifichino le condizioni di cui all'atto di G.R. N° 1417 del 28.7.1997 e s.m.;
- l'obbligo, in caso di vendita anticipata e per tutta la durata della convenzione, di possesso per i futuri acquirenti dei requisiti previsti dal bando;
- la facoltà, per il Comune, di esercitare il diritto di prelazione sulla rivendita degli immobili per la durata della convenzione;
- la facoltà, per il Comune, di esercitare il diritto di prelazione sugli alloggi in locazione per la durata della convenzione;
- le sanzioni in caso di mancato rispetto dei patti suddetti;
- i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;

la definizione dei tempi di durata degli obblighi di convenzione, non inferiori ad anni 20 e non superiore a 30 anni;

- le clausole che dovranno essere riportate negli atti di cessione successivi al primo.

2. In caso di fruizione di contributo pubblico, vige l'impegno ad osservare le prescrizioni e vincoli dettati dalle norme di riferimento e l'applicazione di una riduzione al prezzo di vendita pari al valore del contributo e, conseguentemente nel conteggio del canone equivalente, una riduzione del valore dell'alloggio detraendo il 70% del contributo ottenuto se la durata della locazione viene prevista per un minimo di anni 10 a scalare fino ad azzerarsi di 7 punti in percentuale per ogni anno di durata maggiore della locazione (per un massimo di anni 20).

3. Nel caso di locazione o assegnazione in godimento a termine, le convenzioni per la realizzazione degli interventi stipulate tra il Comune e gli operatori possono prevedere la possibilità

per gli operatori stessi di cedere a terzi, prima della scadenza del vincolo di destinazione alla locazione, l'intero stabile con l'obbligo per l'acquirente di rispettare il vincolo fino alla sua naturale scadenza.

4. Nel caso di locazione o assegnazione in godimento permanente, il Comune, nella convenzione, può prevedere la possibilità per l'operatore di cedere gli alloggi con l'obbligo per l'acquirente di mantenere, a tempo indeterminato, il vincolo della destinazione a locazione permanente dell'immobile. La cessione degli alloggi deve avvenire ad altro soggetto che possieda le caratteristiche previste dal presente bando e deve riguardare in ogni caso l'intero edificio ammesso a finanziamento, essendo esclusa la vendita frazionata dei singoli alloggi.

5. Gli operatori che realizzano gli interventi di locazione o assegnazione in godimento permanente possono stabilire condizioni di decadenza dall'assegnazione in godimento o locazione dell'alloggio considerando anche ogni aspetto della situazione patrimoniale e reddituale degli assegnatari o dei locatari.

6. Tutte le assegnazioni in proprietà, in locazione o in godimento, iniziali o successive, sono soggette a previa autorizzazione da parte del competente ufficio comunale che la rilascia previo accertamento dei requisiti soggettivi degli assegnatari e della rispondenza del prezzo di cessione o del canone di locazione alle previsioni del presente regolamento.

7. Sulla base delle prescrizioni contenute nel presente articolo e delle norme del regolamento, la Giunta Comunale approva e aggiorna gli schemi di convenzione per le cessioni delle aree PEEP.

ART. 8 PARAMETRI

1. La superficie complessiva/commerciale per la determinazione del prezzo di vendita e/o locazione dell'alloggio è calcolata nel seguente modo:

- la superficie complessiva (Sc) corrisponde alla definizione di Superficie Utile (Su) del RUE ed è data dalla somma delle superfici utili abitabili (Sua), delle superfici accessorie (Sa), oltre alle superfici per posti auto coperte (Sp), secondo le modalità sotto indicate.
- Sp = superficie di parcheggio: si intende la superficie da destinare ad autorimesse chiuse che non possono superare i mq.18, (inteso come limite costruttivo) sono quindi escluse dal calcolo le corsie di manovra anche se coperte, ad uso esclusivo dei singoli alloggi; in alternativa sopra va altresì ricompresa in tale voce la superficie di autorimesse condominiali con posti auto assegnati ai singoli alloggi escludendo gli spazi di manovra, se coperti e le eventuali rampe di accesso, considerando un posto auto per alloggio pari a mq. 14;
- per Sc si intende la superficie complessiva definita come: $Sua + 0,6 (Sa + Sp)$.
- la Sa comprensiva della Sp (già ridotta al 60%) non dovrà superare la quota del 30% della Sua del singolo alloggio.

2. La dimensione degli alloggi di tipo condominiale o a palazzina, compresi quelli eventualmente collocati al piano terra con area pertinenziale esclusiva, non potrà superare i mq 95 di S.u.a”;

3. Il conteggio della superficie complessiva, dovrà corrispondere alla superficie commerciale di vendita, in caso di attività commerciali

4. Fatti salvi i limiti richiesti dalle vigenti normative per l'accesso a benefici di qualunque tipo a favore dell'edilizia residenziale, limitatamente agli scopi del presente regolamento, i limiti di cui al comma 2 sono aumentati fino a mq 110 di Sua per le tipologie di alloggio bifamigliari o a schiera

5. Per quanto non definito con il presente regolamento si farà riferimento alla Delibera di Giunta Regionale n° 946 del 03/07/2006, punto 16 -, ed eventuali e successive modificazioni.

ART. 9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

1. Le costruzioni devono essere realizzate conformemente al permesso di costruire rilasciato e a quanto previsto dal presente regolamento e da quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.E.E.P.

2. Eventuali varianti dovranno essere approvate in base alla normativa vigente. Nel caso in cui tali varianti comportassero modifiche alla superficie complessiva degli alloggi, dovrà essere rivisto il

quadro riepilogativo di cui all'art. 5, supportato da dichiarazione di conformità a cura del soggetto attuatore.

3. I termini di inizio e di ultimazione lavori sono stabiliti dalla legge regionale n°31/2002, e s.m.

4. Per le opere non ultimate i soggetti attuatori devono presentare istanza per un permesso di costruire, senza che questo comporti la modifica dei prezzi così come definiti in sede di convenzione.

5. Il Comune può in qualsiasi momento eseguire ispezioni o visite di controllo, risultanti da apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica facente parte del progetto concessionato.

6. L'accertamento dell'inosservanza ai disposti contenuti nel permesso di costruire o delle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione eventuale di quanto previsto dalla L.R. n°23/2004 e s.m. e integrazioni, comporta l'applicazione delle sanzioni riportate negli articoli successivi.

7. Il progetto dell'organismo edilizio deve essere accompagnato da apposito capitolato descrittivo delle opere per i fabbricati residenziali i cui elementi minimi sono descritti nel capitolato prestazionale.

8. Il soggetto attuatore non può apportare modifiche alle parti comuni che comportino maggiori oneri a carico degli assegnatari

9. Il soggetto attuatore può apportare a richiesta degli acquirenti migliorie specifiche all'interno delle singole unità immobiliari realizzando per le seguenti categorie di lavori:

- a) opere murarie;
- b) impianto elettrico;
- c) impianto di riscaldamento;
- d) apparecchi sanitari e rubinetterie;
- e) pavimenti e rivestimenti;
- f) portoncino d'ingresso e serramenti.

10. Il valore delle suddette migliorie specifiche non potrà comunque eccedere complessivamente il 10% dei prezzi finali di assegnazione di ogni singolo alloggio così come definibili in base alla convenzione stipulata.

11. Il direttore dei lavori deve rilasciare al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari agli assegnatari, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta degli assegnatari stessi ed il loro valore economico.

12. Parcheggi pertinenziali. I posti auto, così come previsti dal permesso di costruire per l'esecuzione dei fabbricati, nel rispetto delle quantità stabilite dalle norme del P.E.E.P. e dalla vigente normativa in materia di edilizia residenziale, costituiscono pertinenza delle relative unità abitative. I posti auto devono essere assegnati esclusivamente agli assegnatari degli alloggi realizzandi e non possono essere assegnati separatamente dall'alloggio stesso. Tale obbligo vige anche per le cessioni successive alla prima assegnazione.

13. Il soggetto attuatore si impegna a costituire un "vincolo pertinenziale" contestualmente all'atto di trasferimento dell'alloggio.

14. I posti auto eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi possono essere ceduti agli assegnatari di un alloggio realizzato nell'area assegnata, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di 2 (due) posti auto oltre al posto auto di pertinenza dell'alloggio assegnato

15. Tutte le aree compravendute rimangono vincolate alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel presente regolamento e nella relativa convenzione.

ART. 10 CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE E ALLOGGI

1.

Possono partecipare all'assegnazione dei lotti i soggetti che posseggono i requisiti individuati nel bando ed in linea generale, come segue:

A.C.E.R. della Provincia di Modena ed altri Enti pubblici e società derivate a maggioranza pubblica, istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia residenziale pubblica;

Cooperative Edilizie di abitazione, Cooperative di costruzione e loro consorzi, ovvero cooperative a proprietà indivisa;

Imprese edili e loro consorzi compreso Cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi, associazioni di imprese e/o cooperative;

Privati cittadini riuniti; non essendo previste tipologie di alloggi unifamiliari, i privati che intendono concorrere per l'assegnazione di un lotto, presentano una domanda unica sottoscritta congiuntamente da un numero di richiedenti corrispondente a quello delle unità immobiliari realizzabili sul lotto prescelto; i richiedenti si impegnano altresì a presentare un'unica domanda di permesso di costruire sottoscritta congiuntamente da tutti gli assegnatari e a realizzare le opere, almeno per la parte strutturale mediante un unico appalto.

2. Gli assegnatari privati dei lotti di terreno e gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene alla Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato purché siano residenti in Italia e titolare di carta di soggiorno o in possesso di regolare permesso di soggiorno almeno biennale e dimostrino di avere un'attività lavorativa stabile in Italia;

- a) nel solo caso di assegnazione per la locazione, la residenza o l'attività lavorativa a Cavezzo o Comuni confinanti con Cavezzo o nei Comuni dell'Area Nord;
- b) non essere assegnatari di un lotto in un'altra area PEEP nel Comune di Cavezzo o altri comuni;
- c) non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto e di abitazione di un alloggio nel Comune di Cavezzo o Comuni confinanti con Cavezzo o nei Comuni dell'Area Nord; si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in uno soltanto dei seguenti casi:
 - a. sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare;
 - b. sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali sono attribuiti ad altri soggetti;
 - c. sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
 - d. sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare; dove per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due

3. I soggetti individuati dal bando per l'assegnazione delle aree P.E.E.P. devono dichiarare, all'atto della stipula dell'atto di compravendita e contestuale stipula della convenzione per la cessione, a mezzo di autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, il permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione al bando.

4. Oltre ai requisiti per l'ammissione delle domande, i bandi indicano gli elementi e i relativi punteggi per la composizione della graduatoria.

5. Per i richiedenti di cui alle lett. b) e c) del comma 1, gli elementi punteggiati fanno riferimento ad uno o a più dei seguenti criteri:

- a. riduzione del prezzo di vendita degli alloggi nel rispetto del capitolato prestazionale;

- b. numero degli alloggi riservati alla locazione;
 - c. introduzione dei requisiti volontari di cui al regolamento comunale energia;
 - d. miglioramento della prestazione energetica degli edifici rispetto ai requisiti regolamentari obbligatori;
 - e. costruzione di alloggi a piano terra destinati ad anziani e disabili;
 - f. maggiore utilizzo della superficie utile disponibile;
6. Per i richiedenti di cui alla lett. d) del comma 1, gli elementi punteggiati fanno riferimento ad uno o a più dei seguenti criteri:
- a. avvicinamento al posto di lavoro;
 - b. coppie di sposi o conviventi more uxorio di recente formazione;
 - c. presenza nel nucleo familiare di figli minorenni o in fase scolastica;
 - d. presenza nel nucleo familiare di disabili o anziani;
 - e. introduzione dei requisiti volontari di cui al regolamento comunale energia;
 - f. miglioramento della prestazione energetica degli edifici rispetto ai requisiti regolamentari obbligatori;
7. I requisiti di cui al presente articolo, come specificati nei bandi, devono essere posseduti secondo quanto indicato al successivo comma 11. Coloro che dispongono di un'abitazione idonea devono, al momento della presentazione della richiesta di assegnazione, dichiarare che hanno in corso la vendita della stessa, vendita che dovrà essere conclusa prima della stipula dell'atto di assegnazione definitiva dell'area o dell'alloggio. I dati informativi contenuti nello schema dovranno essere dichiarati per tutti i componenti il nucleo familiare che intende abitare l'alloggio.
8. Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei suddetti requisiti, si intende quello costituito dal richiedente (beneficiario), dal coniuge non legalmente ed effettivamente separato, dai figli minori, dal convivente more-uxorio nonché dai figli maggiorenni conviventi a carico a norma di legge.
9. I soggetti realizzatori degli interventi devono rendere noto al pubblico mediante adeguate forme di pubblicità il programma costruttivo nello specifico P.E.E.P. e le caratteristiche degli alloggi.
10. Gli alloggi, i boxes ed i posti auto che il concessionario realizza sull'area in proprietà sono ceduti a soggetti in possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento o dal bando.
11. I requisiti devono essere posseduti:
- a. per gli assegnatari delle cooperative edilizie di abitazione, alla data della deliberazione di assegnazione provvisoria dell'alloggio da parte del Consiglio di Amministrazione, che deve risultare da atto avente data certa, successiva alla data di rilascio del permesso di costruire, e al momento dell'atto definitivo di assegnazione;
 - b. per gli acquirenti da imprese di costruzione o loro consorzi, alla data di stipula del contratto preliminare, con atto avente data certa, successiva alla data di rilascio del permesso di costruire, e alla data di stipula dell'atto di compravendita
 - c. per i privati di cui alla lett. d) del comma 1 al momento della presentazione della richiesta di assegnazione e al momento della stipula del relativo atto.
12. E' vietata l'assegnazione di più alloggi alla stessa persona. Le richieste plurime di assegnazione presentate della stessa persona sono invalide.
13. E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 6 (sei) mesi dalla data di consegna o di agibilità a pena della risoluzione dei relativi atti di cessione, che devono essere risolutivamente condizionati a tale evento negativo. Spetta al Comune l'attività di vigilanza al riguardo. E' fatto divieto a soggetti di cui alla lett. d) del comma 1 e agli assegnatari degli alloggi la locazione di alloggi assegnati all'interno di Piano per l'edilizia economia e popolare.
14. Nel caso di alloggi che hanno beneficiato, in tutto o in parte, di finanziamenti previsti da specifiche leggi statali o regionali, il limite di reddito per il nucleo familiare è stabilito dalla legge che ha promosso il finanziamento o comunque dalla normativa vigente in materia.
15. Il presente articolo si applica anche alle alienazioni successive alla prima.

16. Il Comune, in caso di assegnazione di lotti a privati, e i soggetti attuatori per l'assegnazione degli alloggi, verificano, anche mediante controlli a campione, l'effettivo possesso dei requisiti da parte degli assegnatari; esclusivamente a tale scopo gli attuatori possono richiedere agli uffici comunali le informazioni accessibili sulla base delle banche dati disponibili (anagrafe, catasto, ecc.).

ART. 11. AUTORIZZAZIONI COMUNALI.

1. Fino alla scadenza del termine di durata della convenzione (20 anni dalla data di acquisto/assegnazione delle unità immobiliari), la vendita, la locazione e il comodato degli alloggi assegnati o realizzati sulla base del presente regolamento è soggetta ad autorizzazione comunale.

2. E' vietata la concessione dell'unità immobiliare in comodato gratuito, salvo autorizzazione del Comune di Cavezzo per gravi, sopravvenuti e comprovati motivi.

3. In caso di compravendita dell'unità immobiliare, è fatto obbligo di:

a. richiedere all'ufficio competente del Comune di Cavezzo, la determinazione del prezzo massimo attuale di cessione. Quest'ultimo sarà fissato in misura pari al corrispettivo versato per l'acquisto dell'immobile, comprese eventuali migliorie, e dei costi sostenuti per gli interventi, eventualmente apportati, purché debitamente documentati, aggiornati in base alla variazione dell'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale calcolati su base nazionale intervenuta tra la data di acquisto e quella di determinazione del prezzo massimo attuale di cessione. L'importo così determinato dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

§	da 0 a 5 anni	0%
§	oltre 5 e fino a 10 anni	0,2% all'anno
§	oltre 10 e fino a 20 anni	0,3% all'anno

b. esigere, per il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare, un prezzo non superiore a quello fissato dal Comune di Cavezzo nell'atto di determinazione del prezzo massimo attuale di cessione;

c. trasferire la proprietà dell'abitazione solo a soggetti in possesso dei requisiti previsti all'art. 5 della presente convenzione

d. allegare al contratto di compravendita l'atto di determinazione del prezzo massimo attuale di cessione rilasciato dal Comune di Cavezzo.

4. In caso di locazione, è fatto obbligo di:

a. richiedere all'ufficio competente del Comune di Cavezzo, la determinazione del canone massimo di locazione, comunicando, contestualmente, le generalità del futuro conduttore, sulla base della percentuale fissata con la deliberazione di cui all'art. 3 comma 1;

'aggiornamento di detto canone potrà avvenire a scadenze biennali e solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni di valore dell'immobile, determinato come sopra, fermo restando il limite del canone alla predetta percentuale; tale canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore. Le spese condominiali aggiuntive dovranno essere documentati dal proprietario e sottoposti al controllo del conduttore. Per tutto quanto non previsto dal presente atto, devono osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione;

b. esigere un canone non superiore a quello fissato dal Comune di Cavezzo nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione;

c. allegare, al contratto di locazione, l'atto di determinazione del canone massimo di locazione rilasciato dal Comune di Cavezzo;

d. riportare nei contratti di locazione la presente clausola: "e' fatto divieto al conduttore di sublocare o di concedere in comodato gratuito l'unità immobiliare locata, pena la risoluzione di diritto del contratto";

e. far valere, in caso di inosservanza del divieto di sublocazione o di concessione

dell'immobile in comodato gratuito, la risoluzione del contratto di locazione, inviando comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata A/R, al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Cavezzo.

ARTICOLO 12 SANZIONI.

1. La violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionali assunti dal soggetto operatore assegnatario dei lotti P.E.E.P., comporta l'applicazione, oltre alle sanzioni penali e amministrative previste in altre leggi o regolamenti, delle seguenti sanzioni:

la cessione di lotti o di alloggi che risultino a successivi controlli privi dei requisiti inderogabili richiesti dall'art. 10 comporta la risoluzione del contratto e la retrocessione dell'immobile con il pagamento al Comune della sanzione di cui al successivo comma 4;

a) la locazione da parte i soggetti di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 10 di alloggi assegnati o realizzati in forza del presente regolamento, comporta la risoluzione del contratto di locazione e il pagamento al Comune di un importo pari al doppio dell'importo dei canoni di locazione percepiti; il locatore assume inoltre ogni responsabilità civile nei confronti del locatario;

b) violazione degli obblighi relativi al prezzo massimo di vendita da parte dei soggetti di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1 dell'art. 10 e la violazione degli obblighi relativi al prezzo massimo di vendita successiva alla prima comporta il pagamento al Comune di una sanzione in misura non inferiore a 3 e non superiore a 5 volte la differenza di prezzo tra quello praticato e quello massimo ammesso;

c) la violazione degli obblighi relativi alle modalità di riscossione dei prezzo di vendita degli immobili: sanzione pari allo 0,20% (zero virgola venti per cento) del valore di vendita dell'immobile;

d) la violazione degli obblighi relativi alla fissazione dei canoni di locazione comporta il pagamento al Comune di una sanzione in misura non inferiore ad 1 volta e non superiore a 30 volte l'importo dei canone mensile;

e) violazione degli obblighi relativi alla applicazione del diritto di riserva da parte dell'Amministrazione Comunale sugli alloggi in locazione: sanzione in misura non inferiore a euro 260,00 e non superiore a euro 2.600,00;

f) applicazione una penale fino al 5% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, calcolato alla data della contestazione degli addebiti, oltre il risarcimento dei maggiori danni, in caso di inosservanza di ogni altro obbligo previsto dal presente articolo;

g) nel caso in cui l'assegnatario non provveda entro sei mesi dalla stipula della convenzione ad inoltrare presso il Comune regolare richiesta di permesso di costruire per l'edificazione dell'area stessa o non provveda entro sei mesi dalla data di rilascio del provvedimento del permesso di costruire di cui sopra, a dare corso ai lavori di costruzione del nuovo fabbricato l'Amministrazione procede alla revoca dell'assegnazione e alla risoluzione di diritto della convenzione con conseguentemente obbligo di retrocessione dell'immobile.

2.

Oltre alle sanzioni suddette, nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario, il contributo di cui all'art 16 del d.lgs. 380/2001, è dovuto a titolo di sanzione nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo.

3. Nei casi di cui alle precedenti lett. a) e h) in cui l'Amministrazione ravvisi le condizioni per la revoca dell'assegnazione, essa informa l'assegnatario assegnandogli un termine non inferiore a 30 giorni e non superiore a 90 per regolarizzare la propria posizione. Decorso senza esito il termine assegnato, il responsabile del servizio competente dichiara la risoluzione della convenzione e la revoca dell'assegnazione, invitandoli soggetto interessato a presentarsi presso il pubblico ufficiale individuato dall'Amministrazione comunale per la sottoscrizione del relativo atto di trasferimento della proprietà, le cui spese sono a carico dell'assegnatario inadempiente.

L'Amministrazione Comunale riconosce all'assegnatario lo stesso prezzo di cessione senza interessi e rivalutazioni, detratti eventuali costi di ripristino dell'area ovvero incrementato del valore delle opere eventualmente utili realizzate sul lotto di terreno, da stabilirsi in contraddittorio tra le parti, oltre ad una sanzione pari al 10% del prezzo di cessione.

ARTICOLO 13. ENTRATA IN VIGORE.

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio della delibera di approvazione.
2. Il presente regolamento si applica a tutte le assegnazioni di aree P.E.E.P. successive alla sua entrata in vigore, ivi comprese quelle dipendenti da bandi già emanati e per i quali la procedura è ancora in corso.