



COMUNE DI SCANDIANO

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE AREE PEEP

**(Interventi edificatori di carattere economico e popolare inseriti in
piani particolareggiati del comune di Scandiano)**

Il presente Regolamento è stato:

- 1) Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 134 del 14/11/2001;
- 2) E' stato pubblicato all'Albo Pretorio dal 22/11/2001 al 07/12/2001 Repertorio n. 1403;
- 3) E' diventato esecutivo il 03/12/2001 dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo in quanto non più obbligatorio inviarlo al Co.Re.Co.;
- 4) E' stato modificato con deliberazione C.C. n. 117 del 26/11/2002,
- 5) E' stato pubblicato all'Albo Pretorio dal 05/12/2002 al 20/12/2002 rep. n. 1440;
- 6) E' entrato in vigore il 16/12/2002

Indice

Art. 1	Destinazione Aree
Art.2	Destinazione Interventi
Art.3	Destinazione Commerciale (PEEP Ventoso)
Art.4	Soggetti Assegnatari Aree
Art.5	Approvazione Bando di Assegnazione
Art.6	Presentazione Domande
Art.7	Autocertificazione
Art.8	Procedimento Amministrativo
Art.9	Priorità nell'assegnazione delle aree residenziali
Art.10	Aree non residenziali per attività commerciali e direzionale
Art.11	Obblighi delle imprese di costruzione delle cooperative d'abitazione e degli assegnatari
Art.12	Condizioni per le concessioni del terreno
Art.13	Prezzi e vincoli
Art.14	Prezzo di cessione locazione alloggi e servizi
Art.15	Vincoli Convenzioni e Statuti
Art.16	Disposizioni Finali

DISPOSIZIONI PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI NEI PIANI DI ZONA PEEP E INTERVENTI EDIFICATORI DI CARATTERE ECONOMICO E POPOLARE INSERITI IN PIANI PARTICOLAREGGIATI DEL COMUNE DI SCANDIANO

ARTICOLO 1- DESTINAZIONE AREE

a) Le aree interessate comprendono il Piano di zona sito nel comparto PEEP Ventoso, ed aree site ad Arceto, Pratissole ed in Via Galvani a Scandiano. Le aree site ad Arceto e Pratissole sono destinate ad edilizia residenziale pubblica nell'ambito dei PPI di iniziativa pubblica.

Le zone sono di norma così destinate:

- 1) Zone edificate con tipologia condominiale in linea
- 2) Zone edificate con tipologia di case a schiera
- 3) Zone edificate per la realizzazione di edifici a destinazione direzionale commerciale e per le attività collettive
- 4) Zone edificate per la realizzazione di sale condominiali a servizio dell'insediamento
- 5) Zone destinate a verde pubblico a opere di urbanizzazione secondarie, viabilità pedonale e ciclabile e parcheggi

Gli schemi tipologici degli edifici residenziali, le caratteristiche tecniche costruttive delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie saranno contenuti nelle norme di attuazione allegate agli strumenti urbanistici e nei specifici progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

b) Le aree interessate agli interventi sono destinate a:

- 1) Zone edificabili con tipologia condominiale e/o a schiera
- 2) Zone edificabili per la realizzazione di sale condominiali a servizio dell'insediamento

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE INTERVENTI

Le aree sono assegnate in proprietà per interventi destinati a:

- 1) Edilizia sovvenzionata
- 2) Edilizia agevolata e convenzionata
 - Gli alloggi compresi nei programmi di edilizia sovvenzionata dovranno rispettare la normativa tecnica di cui alla L.R. 09/11/1984 n. 48
 - Gli alloggi che usufruiscono di contributo pubblico dovranno rispettare la superficie utile abitabile di mq. 95 in rapporto alla quale la snr + la sp non potranno superare il 60 % ciascuna della superficie utile abitabile. Gli alloggi che non usufruiscono di contributo dovranno avere una superficie utile abitabile di mq. 105

ARTICOLO 3 - DESTINAZIONE COMMERCIALE (PEEP VENTOSO)

Le aree edificabili per la realizzazione dell'edificio a destinazione commerciale direzionale sono cedute in diritto di proprietà; la realizzazione dei servizi persegue l'obiettivo della presenza di pluralità delle funzioni residenziali e non residenziali private e pubbliche con assegnazione unitaria dell'area.

ARTICOLO 4 - SOGGETTI ASSEGNATARI AREE

Le aree saranno assegnate a:

- 1) Allo Stato, alle Regioni, agli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare
- 2) Alle Cooperative edilizie e loro consorzi
- 3) Alle imprese di costruzioni e loro consorzi
- 4) Agli Enti privati limitatamente a Fondazioni ed Associazioni che realizzano interventi di interesse assistenziale e sociale
- 5) Ai privati (limitatamente alle tipologie unifamiliari)
- 6) Ai proprietari espropriandi ai sensi della legge 865/71 che abbiano i requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

La concessione delle aree è subordinata al possesso da parte dei singoli o dei soci delle cooperative o degli acquirenti delle imprese dei requisiti previsti dalle vigenti normative in materia di edilizia agevolata-convenzionata (Delibera del Consiglio Regionale 9/10/1996 n. 438)

ARTICOLO 5 - APPROVAZIONE BANDO DI ASSEGNAZIONE

Il Comune di Scandiano, anche prima dell'esproprio o dell'acquisizione ai sensi delle normative vigenti, potrà assegnare provvisoriamente mediante bando di messa a concorso le aree comprese nei PEEP, ai sensi degli articoli successivi.

L'assegnazione definitiva del lotto avverrà, da parte della Giunta su proposta dell'ufficio preposto, solo a conclusione della fase espropriativa e di acquisizione delle aree e delle fasi tecnico – amministrative.

Il Dirigente del III° Settore approva il bando di assegnazione delle aree PEEP sulla base di quanto contenuto nel predetto regolamento.

Il bando si intende approvato attraverso la firma del dirigente di settore in calce allo stesso.

I bandi indicano le categorie degli assegnatari, le prescrizioni nonché l'elencazione della documentazione per la presentazione delle domande, gli elementi qualificativi dell'intervento (volume, tipologie edilizie, prezzi ecc...), gli obblighi, il termine per la presentazione della domanda ed eventuali ulteriori dati utili.

I bandi sono pubblicati per almeno 30 giorni.

ARTICOLO 6 - PRESENTAZIONE DOMANDE

Le domande di assegnazione delle aree PEEP redatte su modello appositamente predisposto dal Comune, devono essere presentate unicamente presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico nel periodo stabilito dal bando.

Le domande devono contenere tutti gli elementi prescritti dal bando e possono essere presentate dai soggetti di cui all'art. 4.

Le documentazioni da allegare alla domanda sono costituite da:

Per le Cooperative d'abitazione

- a. Regolarità dell'esercizio di impresa e inesistenza di procedure fallimentari;
- b. Iscrizione al Registro Prefettizio;
- c. Iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A.;
- d. Iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative (art. 13 L. 59/'92) nel caso si debba usufruire di finanziamenti pubblici;
- e. Nominativo del Presidente e copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo
- f. Dichiarazione che i soci assegnatari sono in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi.

Per le Imprese di Costruzione

- a. Regolarità dell'Esercizio di Impresa e inesistenza di procedure fallimentari e casellario giudiziale;
- b. Iscrizione al Registro Prefettizio per le di Imprese costituite in forma Cooperativa;
- c. Iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A.;
- d. Dichiarazione del titolare che verranno ceduti gli alloggi a soggetti in possesso dei requisiti;

Per le Fondazioni e Associazioni

- a. Iscrizione nel Registro Prefettizio
- b. Statuto.

Per i Cittadini singoli e associati

- a. · Stato di famiglia, residenza e cittadinanza in comune di Scandiano **e/o dichiarazione attività lavorativa**
- b. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il richiedente sotto la propria responsabilità dichiara che i modelli 730 e/o CUD o Modello Unico sono conformi a quelli originali presentati, se dovuto, all'Ufficio imposte;
- c. Certificato della Conservatoria dei registri immobiliari (dal quale risulti la mancanza in capo al richiedente e agli altri componenti del nucleo familiare di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, anche con patto di futura vendita, su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, nel Comune di Scandiano o nei Comuni contermini;

ARTICOLO 7 - AUTOCERTIFICAZIONE

Il possesso dei requisiti di cui all'articolo precedente viene attestato dal richiedente, con atto a norma di legge (artt. 46 e 47 DPR 445/2000) che non sia antecedente di oltre tre mesi alla data del bando

I soci di Cooperativa di abitazione e gli acquirenti da Imprese di Costruzione o Enti Privati dovranno possedere i requisiti soggettivi e presentare la documentazione o l'auto dichiarazione al notaio alla data di stipulazione della vendita o locazione.

I privati cittadini singoli o associati dovranno possedere i requisiti soggettivi e presentare l'auto dichiarazione al momento dell'assegnazione definitiva.

L'ufficio può effettuare, rispettivamente prima dell'approvazione della graduatoria, provvisoria o definitiva o alla stipula di vendita o locazioni verifiche a campione richiedendo i documenti necessari.

Comunque prima dell'assegnazione definitiva i prenotatari dovranno presentare

documentazione di cui hanno presentato auto dichiarazione.

Nel caso di vendite o locazioni successive alla prima, l'acquirente dovrà dichiarare nell'atto pubblico il possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento.

ARTICOLO 8 - PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

a) Approvazione Graduatoria provvisoria

La graduatoria provvisoria dei richiedenti verrà approvata con verbale e determinazione del Dirigente del settore.

b) Prenotazione e Cauzione

A seguito della approvazione della graduatoria, provvisoria l'Ufficio preposto, nel termine massimo di 60 gg. comunica ai richiedenti con Raccomandata AR la riserva del lotto e richiede il pagamento, di un acconto, pari al 50 % del costo dell'area, da effettuarsi nel termine di 40 gg. a pena di decadenza presso la Tesoreria Comunale

Il termine di 40 gg. di cui sopra, è prorogabile per altri 30 gg., dalla Giunta, per documentata impossibilità del richiedente a provvedere tempestivamente al pagamento e in tal caso la somma dovuta verrà maggiorata degli interessi legali sul termine di effettiva dilazione.

Nell'ipotesi di impossibilità oggettiva da parte del richiedente, dovuta a cause a lui non imputabili o di forza maggiore, di adempiere all'obbligazione, la Giunta con apposito atto deliberativo potrà stabilire diversi tempi e modalità di pagamento dell'acconto, in deroga alle sopracitate disposizioni.

c) Progetto Edilizio e Opere di Urbanizzazione

Il richiedente del lotto entro otto mesi dalla comunicazione della assegnazione provvisoria del lotto di cui sopra dovrà presentare domanda di concessione edilizia con inserito il capitolato descrittivo delle opere.

Il frazionamento dei lotti edificabili, verrà predisposto a cura e spese del richiedente prima dell'atto deliberativo di assegnazione e dovrà essere approvato dall'U.T.E. prima della stipula della convenzione.

Per il peep Ventoso nel quale il Comune non realizzerà le opere di urbanizzazione, i richiedenti dovranno costituire un Consorzio obbligatoriamente entro 4 mesi dall'invio della comunicazione dell'assegnazione provvisoria meglio descritto nell'art. 15 punto b).

Per i PPI di Pratissolo ed Arceto la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto è a carico del soggetto attuatore la quota parte del 30 % è a carico del comune e verrà ripartita tra gli assegnatari delle aree con le stesse modalità previste all'art. 13. Modalità ed importi saranno definiti nella convenzione di cui al punto d).

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà fornito dal Comune ed il consorzio dovrà eseguire le opere in conformità allo stesso.

d) Assegnazione e Convenzione

Conclusa la fase progettuale e istruttoria, la Giunta, su proposta dell'ufficio preposto, delibera l'assegnazione definitiva del lotto.

Lo schema di convenzione è già stato deliberato dal Consiglio Comunale unitamente allo strumento urbanistico del PEEP sulla base dello schema tipo approvato dalla Giunta Regionale 09/12/1997 n. 2329.

Il testo compilato della convenzione munito di tutti gli estremi verrà approvato contestualmente all'assegnazione definitiva.

La delibera di assegnazione definitiva verrà comunicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria.

e) Saldo

Il Saldo deve essere corrisposto prima della stipula della convenzione e relativo atto notarile da effettuarsi entro due mesi dalla data di esecutività della delibera di assegnazione definitiva del lotto.

Dopo la stipula della convenzione e del relativo atto notarile il Comune rilascerà la concessione edilizia. I lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla stipula della convenzione e completati entro 3 anni dall'inizio dei lavori. Sono fatti salvi tempi diversi fissati dagli enti erogatori di contributi.

Il Sindaco, in via eccezionale e in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga per i termini iniziali e finali dei lavori; la richiesta di proroga dovrà essere presentata almeno un mese prima delle rispettive scadenze.

f) Pagamenti diversificati

I termini e le modalità di versamento dell'acconto ed il saldo potranno essere derogati con delibera di Giunta in favore di IACP, Enti Pubblici, , di Enti Privati con finalità sociale.

g) Validità della graduatoria

La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia per anni 2.

h) Cambio lotti

Prima dell'assegnazione definitiva per validi motivi potranno effettuarsi scambi di lotti fra gli assegnatari

i) Annullamento e decadenza dall'assegnazione

Il richiedente decade dal diritto di assegnazione qualora non provveda: alla costituzione o adesione al consorzio, alla presentazione dei progetti di concessione degli edifici, alla mancata presentazione alla stipula della convenzione e in caso di false dichiarazioni accertate dall'Amministrazione.

Se l'annullamento o la decadenza si verificano prima dell'assegnazione definitiva il soggetto avrà diritto alla restituzione delle somme eventualmente versate senza interessi non appena l'Amministrazione avrà assegnato l'area a diverso operatore; se si verificano dopo l'assegnazione definitiva si procederà all'incameramento dell'acconto senza interessi salva la facoltà di richiedere maggiori danni subiti dall'Amministrazione.

Il provvedimento di decadenza verrà comunicato con lettera raccomandata.

l) False dichiarazioni

Qualora a seguito dei controlli si accerti la non veridicità di quanto autodichiarato ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 si applicheranno le pene stabilite per le false attestazioni e mendaci dichiarazioni.

ARTICOLO 9 - PRIORITA' NELL'ASSEGNAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI

Le graduatorie sono determinate tenendo conto dei seguenti criteri principali fermo restando il diritto di assoluta priorità stabilito dall'art. 35 della legge 865/71 per i soggetti di cui al successivo punto 1:

1. I.A.C.P. ed Enti pubblici territoriali che si impegnano a mantenere gli alloggi in locazione;
2. Fondazioni e Associazioni che attuano progetti di interesse sociale-assistenziale per la totalità dell'intervento richiesto con sede in Scandiano o comuni contermini;
3. Cooperative d'abitazione e loro Consorzi con finanziamenti pubblici;
- 3a. Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese con finanziamenti pubblici;

4. Cooperative d'abitazione e loro Consorzi senza finanziamenti pubblici;
- 4a. Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese senza finanziamenti pubblici;
5. Cittadini singoli o associati
6. I proprietari espropriati nelle aree ricadenti nei PEEP ai sensi della legge 865/71 se in possesso dei requisiti hanno il diritto di prelazione sia sulle aree sia sull'assegnazione e vendita degli alloggi da parte di cooperative e imprese.

All'interno di ogn'una delle categorie sopraelencate verrà determinata una graduatoria in base ai seguenti presupposti principali:

- Impegno a concedere in locazione gli alloggi a canoni fissati in convenzione **per 20 anni**
PUNTI 10;
- Impegno a concedere in locazione gli alloggi a canoni fissati in convenzione per un minimo di 10 anni **PUNTI 7;**
- **Impegno a concedere in proprietà differita, anche in assenza di finanziamento pubblico così come stabilito dalla Legge 179/92 art. 9 PUNTI 4**
- Soggetti che adottano soluzioni edilizie improntate al soddisfacimento dei requisiti ecologici e bioclimatici a risparmio energetico ed alla sostenibilità ambientale e alla riduzione dei rifiuti differenziati ed al riuso dei materiali riciclati **PUNTI 2 ;**
- **Tra le Cooperative di abitazione a pari punteggio hanno diritto di precedenza le cooperative con più del 50 % di iscritti con residenza o attività lavorativa principale nel comune di Scandiano**

N.B.: Qualora il soggetto intenda proporre la locazione per un numero di anni (minimo 5) solo di una parte degli alloggi complessivi, i punti 7 saranno proporzionalmente ridotti in relazione al numero degli anni di locazione proposti ed alla percentuale degli alloggi da locare.

Per i soggetti di cui al punto 5 :

- soggetti in possesso di provvedimento per sfratto esecutivo per cause non dovute ad inadempienze contrattuali PUNTI 10;
- famiglie con portatori di handicap PUNTI 8;
- giovani coppie e famiglie con anziani oltre i 65 anni PUNTI 7

L'assegnazione dei lotti n. _____ n _____ afferenti blocchi di quattro case a schiera e i n. _____ n. _____ afferenti blocchi di tre case a schiera saranno assegnati solo ad avvenuto raggiungimento delle richieste necessarie per la costruzione contestuale dell'intero blocco.

Ai soggetti singoli sono riservate unicamente le aree per edifici monofamigliari con tipologia a schiera.

I soggetti privati potranno richiedere un solo lotto monofamigliare. Essendo già previsti gli schemi planivolumetrici ed essendo la progettazione ed esecuzione dei gruppi di schiere unitaria i singoli privati possono, nella domanda, indicare i nominativi di altri soggetti che hanno a loro volta presentato richiesta con cui intendono edificare il lotto unitariamente.

In caso di parità di punteggio si procederà al sorteggio.

PRECISAZIONI:

- l'Amministrazione si riserva la facoltà in qualunque momento mediante semplice richiesta dell'invio dell'elenco dei soci prenotatari o degli acquirenti e, qualora vi siano alloggi liberi, a pretendere che vengano soddisfatti mediante l'assegnazione a soggetti le cui domande siano pervenute al Comune purché in regola con i requisiti e con lo Statuto della Cooperativa.

ARTICOLO 10 - AREE NON RESIDENZIALI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALE

Le graduatorie di assegnazione verranno formate secondo la seguente successione di categoria:

- 1) richiedenti l'area per servizi pubblici;
- 2) richiedenti l'area per attività culturali-sportive-religiose;
- 3) richiedenti l'area per ambulatori medici;
- 4) richiedenti l'area per attività commerciali e artigianato di servizio;

In caso di parità si procederà a sorteggio secondo le modalità del precedente art. 9

ARTICOLO 11 - OBBLIGHI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE, DELLE COOPERATIVE D'ABITAZIONE E DEGLI ASSEGNATARI

L'impresa di costruzione richiedente o assegnataria pubblicizza, mediante avviso al pubblico (manifesto o stampa), la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione degli stessi, i criteri di priorità e ogni altro eventuale elemento utile.

Sala condominiale

L'assegnatario ha l'obbligo di costruire, mantenere a proprie cure e spese in consorzio con le altre ditte di assegnatari e per la quota parte di propria competenza le sale condominiali se previste nel planivolumetrico dell'area peep . Agli acquirenti degli alloggi al momento del rogito verranno ceduti i diritti e doveri sulla suddetta sala in base alle quote millesimali. Nei piani economici e nel bando di assegnazione di ogni comparto a seconda delle previsioni planivolumetriche dell'area peep verranno meglio specificate le varie modalità e condizioni per la loro costruzione, manutenzione e assegnazione.

Manutenzione aree verdi e servitù

Nei lotti concessi è posta servitù perenne di pubblico passaggio sulle aree destinate a pedonali, zone pavimentate, portici, verde e parcheggi; pertanto non potranno essere posti in essere manufatti che possano ostacolare il libero passaggio. Le manutenzioni delle opere e sistemazione a verde delle aree suddette è a carico dei concessionari.

ARTICOLO 12 - CONDIZIONI PER LE CONCESSIONI DEL TERRENO

Le Cooperative di abitazione e loro Consorzi dovranno:

- impegnarsi a rispettare le prescrizioni del presente regolamento;
- a sottoscrivere apposita convenzione;
- ad assegnare in locazione con patti di futura vendita o a vendere gli alloggi ai propri soci aventi i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari;
- ad assegnare gli alloggi a prezzo determinato secondo i criteri stabiliti dalla convenzione e dal presente regolamento.

Le Imprese private ed i loro consorzi dovranno:

- impegnarsi a rispettare le prescrizioni del presente regolamento;
- a sottoscrivere apposita convenzione;
- ad assegnare in locazione con patti di futura vendita o a vendere gli alloggi a soggetti aventi i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari;
- a cedere gli alloggi a prezzo determinato secondo i criteri stabiliti dalla convenzione e dal presente regolamento;
- costruire alloggi esclusivamente di tipo economico e popolare e presentino allegati alla domanda documenti comprovanti la finalità dei richiedenti.

I privati cittadini dovranno:

- impegnarsi a rispettare le prescrizioni del presente regolamento;
- sottoscrivere apposita convenzione;
- costruire su lotti assegnati alloggi di tipo economico e popolare;
- fruire di un reddito annuo complessivo per nucleo familiare non superiore a quanto stabilito nel presente regolamento;
- nessuno dei componenti il nucleo sia titolare nel comune di Scandiano e Comuni contermini del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su di un immobile adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

- di non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso ed il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente pubblico;
- abbiano la residenza oppure prestino la propria attività lavorativa presso il comune di Scandiano o comuni contermini.

ARTICOLO 13 - PREZZI E VINCOLI

PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE

Il prezzo per l'assegnazione delle aree è determinato dalla somma dei costi delle aree espropriate, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Costo area lotto

Il costo della superficie Fondiaria del lotto è determinato dal costo di esproprio finale riferito all'intero stralcio.

Il costo del lotto è provvisorio fino alla data di acquisizione o decreto di esproprio da parte del comune e comunque diventa definitivo all'atto del saldo del lotto di cui all'art. 8 al punto e).

Costo aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il costo delle aree su cui insistono le opere di U1 e U2 e il costo delle opere di urbanizzazione primaria è ripartito in rapporto al volume utile massimo costruibile.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria se non sono previste nel comparto peep è ripartito proporzionalmente alle quote dovute in base alle tabelle parametriche.

Nel caso siano previste opere di urbanizzazione secondaria all'interno del Comparto le stesse saranno ripartite in rapporto al volume utile costruibile massimo.

L'aggiornamento dei costi delle urbanizzazioni verrà effettuato in base all'indice ISTAT riferito al costo di costruzione.

Piani di vendita delle aree

Con proprio atto la Giunta approverà i piani economici dei vari comparti.

ARTICOLO 14 - PREZZO DI CESSIONE - LOCAZIONE ALLOGGI E SERVIZI

Oltre a quanto di seguito stabilito, nessuna provvigione o compenso per mediazione, rimborso spese o altro, potrà essere richiesto da cooperative d'abitazione, imprese di costruzione, loro rappresentanti o incaricati, agli acquirenti degli immobili.

PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di cessione degli alloggi dovrà essere determinato secondo le indicazioni contenute nello schema di convenzione tipo già approvata.

PRECISAZIONI

- Gli oneri finanziari e vari sono riferiti a spese tecniche (progettazione generale, pratiche catastali), prospezioni geognostiche, spese generali, spese promozionali e commerciali, oneri di finanziamento, ecc; a dimostrazione delle spese tecniche sostenute per il progetto di concessione edilizia, l'assegnatario dovrà depositare all'ufficio preposto, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione del progetto di concessione edilizia e una autodichiarazione del tecnico sul rispetto dei minimi di tariffa professionale;
- il calcolo di ripartizione dei costi dei terreni urbanizzati (aree ed opere) viene eseguito dall'Ufficio preposto secondo le modalità riportate all'art. 13;
- non sono comprese nel prezzo di convenzione le varianti progettuali finalizzate all'adeguamento dell'immobile a esigenze soggettive, l'IVA, l'attivazione delle pubbliche utenze, gli interessi di preammortamento del mutuo dello Stato a partire dalla data dell'immissione nel possesso dell'immobile, l'atto di compravendita;
- non sono consentite eventuali varianti qualitative e quantitative del capitolato a richiesta dell'acquirente/socio che modificano il prezzo di vendita degli immobili.

LOCAZIONE

Il canone di locazione degli immobili residenziali non può superare il 4,5% del prezzo di vendita inserito nella convenzione approvata; quello per immobili non residenziali, l'8%.

Gli immobili, conseguita l'abitabilità/usabilità, potranno essere alienati o locati alle seguenti condizioni.

AGGIORNAMENTO PREZZI DOPO L'ATTO DI PRIMA CESSIONE

Il prezzo iniziale di convenzione (P1) degli alloggi resta valido fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. Successivamente verrà aggiornato in riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della Vita secondo la seguente formula:

$$P2 = \frac{P1 \times I2}{I1}$$

dove:

P1 = prezzo di vendita iniziale alla data di ultimazione dei lavori;

P2 = prezzo di vendita aggiornato;

I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di ultimazione dei lavori;

I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

Il Canone di locazione può essere rivisto in funzione dell'aggiornamento del prezzo di vendita.

VETUSTA' E MANUTENZIONE

Il prezzo di vendita dell'immobile è diminuito in relazione alla vetustà a partire dalla data di ultimazione lavori.

Tra il quinto e il decimo anno il prezzo (P2) diminuisce della percentuale annuale dello 0,5%.

Successivamente al decimo anno la percentuale di deprezzamento per vetustà verrà decisa caso per caso tenendo conto anche degli interventi di manutenzione effettuati e documentati attraverso fatture o perizie giurate.

ARTICOLO 15 - VINCOLI CONVENZIONALI, STATUTI

A) VINCOLI

Le convenzioni per le nuove aree in proprietà saranno valide per un periodo di tempo pari a 20 anni a decorrere dall'abitabilità dei costruendi fabbricati e corrispondente alla durata dei vincoli sotto riportati.

I vincoli convenzionali per le aree in proprietà, restano così determinati per la vendita e la locazione dell'alloggio:

1. gli alloggi non possono essere alienati o locati nei primi cinque anni dall'abitabilità/usabilità; per gli alloggi che usufruiscono di contributo agevolato le norme e i requisiti vengono stabiliti dagli enti erogatori del contributo.
2. fino al decimo anno dall'abitabilità/usabilità è consentita la vendita o la locazione a prezzo convenzionato a chi è in possesso dei requisiti soggettivi.
3. dal decimo anno al ventesimo anno dall'abitabilità/usabilità è consentita la vendita o la locazione a prezzo convenzionato ed a chiunque.
4. Dopo i venti anni è consentita la vendita senza alcun vincolo

E' comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata a pena di decadenza. In tal caso si procederà ai sensi dell'art. 8 punto i).

Il comune ha comunque diritto di prelazione in caso di vendita.

B) OPERE DI URBANIZZAZIONE, CONVENZIONE E STATUTO

Le urbanizzazioni vengano eseguite a cure e spese di un Consorzio fra gli assegnatari, lo schema di Statuto del Consorzio (indipendentemente dal rapporto lotti disponibili/ lotti assegnati) e lo schema di convenzione fra Consorzio e Comune, che regola l'esecuzione e il controllo delle opere. La Convenzione con il Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere stipulata prima delle singole convenzioni per l'assegnazione dei lotti edificabili.

Nel caso non siano stati assegnati tutti i lotti del Comparto o di suoi stralci attuativi, il Comune provvederà ad anticipare le quote di pertinenza delle opere di urbanizzazione a carico di tali lotti; sarà cura del Comune recuperare dagli assegnatari mancanti gli importi aggiornati delle quote anticipate. A collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione, nel caso non fossero ancora stati assegnati tutti i lotti, il Comune provvederà ad anticipare il dovuto tramite i fondi PEEP.

ARTICOLO 16 - DISPOSIZIONI FINALI

a) AREE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

L'ufficio preposto individua schemi tipologici, parametri, prescrizioni che verranno richiamati in Concessione Edilizia e ai quali devono essere coordinati i diversi progetti dei fabbricati residenziali ed i progetti dei fabbricati non residenziali.

Le caratteristiche tecniche costruttive e la tipologia di finitura degli alloggi e degli edifici non residenziali nei loro principi inderogabili sono quelli riportati nelle norme di attuazione allegate al piano particolareggiato approvato.

b) DEFINIZIONI DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PER LA VENDITA/LOCAZIONE

Superfici residenziali

La superficie complessiva residenziale, al solo fine della determinazione del prezzo di vendita/locazione convenzionale, si calcola secondo la seguente formula:

$$S.C. = S.U. + 60\% (S.N.R. + S.P.)$$

S.U. = superficie utile abitabile. E' la superficie di pavimento misurata al netto di muri, pilastri, soglie di passaggio, sguinci, scale interne;

S.N.R. = superficie non residenziale:

- a) di pertinenza degli alloggi: logge, balconi, cantine e soffitte;
- b) di pertinenza condominiale: ingressi, porticati, volumi tecnici, centrali termiche, ecc.. al netto dei muri.

S.P. = superficie parcheggi: autorimesse e posti macchina comprensivi degli spazi di manovra.

PRECISAZIONI:

- nella S.N.R. sono comprese tutte le cantine realizzate, comprese quelle interrate;
- le soffitte e i sottotetti vengono conteggiati nella S.N.R. unicamente a partire da una altezza assoluta superiore a ml. 1,50;
- per porticati si intendono le superfici coperte esclusi gli aggetti;
- per volumi tecnici si intendono le superfici del vano scala comune all'organismo abitativo o interno all'alloggio, computato in proiezione ortogonale una sola volta, dei locali a motore ed ascensore, della cabina idrica ed elettrica e di altri locali similari;
- gli spazi di manovra di autorimesse o posti macchina comprendono tutti gli spazi antistanti coperti escluse le rampe di accesso.

SUPERFICIE COMMERCIALI E PER SERVIZI

La superficie complessiva per destinazioni commerciali e per servizi, al solo fine della determinazione del prezzo di vendita/locazione convenzionale dell'immobile, si calcola secondo la seguente formula:

$$S.C. = S.N. + 60\% S.A.$$

S.N. = superficie netta: è la superficie dell'attività compresi i disimpegni e le attese.

S.A. = superficie accessoria: servizi igienici, depositi, archivi, porticati, volumi tecnici, logge e balconi, cantine, autorimesse con

spazi di manovra e disimpegni condominiali, nonché altri locali simili.

C) REQUISITI SOGGETTIVI

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Nel caso di cittadino di altro Stato è necessario che abbia la residenza in Italia da almeno cinque anni e dimostrare di avere un'attività lavorativa stabile ai sensi dell'art. 6, comma 10, della Legge 17/2/1992, n. 179;
- b) avere la residenza ovvero l'attività lavorativa nel comune in cui vengono realizzati o recuperati gli alloggi, o in comuni contermini, fatta salva la facoltà del lavoratore emigrato all'estero che rientri in Italia di concorrere in un solo comune della regione Emilia - Romagna;
- c) non essere titolari essi stessi, o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggi adeguato alle necessità del nucleo familiare nel comune ove ha sede l'intervento, se trattasi di comune classificato montano o, nei restanti casi, anche in comuni contermini;
- d) non avere ottenuto la proprietà o l'assegnazione in proprietà, anche con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato - in qualsiasi forma concessi - dello Stato e della Regione, salvo quanto disposto dalle specifiche disposizioni in materia;
- e) i soggetti beneficiari di agevolazioni pubbliche devono fruire di un reddito annuo complessivo, per nucleo familiare non superiore in ogni caso ai limiti fissati dalla normativa in materia e determinato nei limiti e con le modalità stabilite dagli artt. 20 e 21 della Legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e con particolare riferimento alla delibera del Consiglio regionale 21 dicembre 2000 n. 133 inerente la determinazione dei limiti di reddito per l'accesso alle agevolazioni;
- f) i soggetti non beneficiari di agevolazioni pubbliche dovranno fruire di un reddito annuo complessivo per nucleo familiare non superiore a £. 60.000.000 con le modalità di calcolo sotto riportate:

1) Reddito da lavoro (1)	Lire/Euro.....
2) altri redditi (1)	Lire/Euro.....
Totale	Lire/Euro.....
3) detrazioni per n...figli a carico (2)	Lire/Euro.....
4) detrazione per reddito da lavoro (voce 1 x 0,40)	Lire/Euro.....
Reddito complessivo familiare	Lire/Euro.....

- (1) per reddito si intende quello imponibile (reddito complessivo al netto degli oneri deducibili);

(2) Lire 3.000.000 (pari ad Euro 1.549,37) per 1 figlio; Lire 2.000.000 (pari ad Euro 1.032,91) per ogni ulteriore figlio.

g) possedere gli ulteriori specifici requisiti soggettivi previsti nei rispettivi programmi in relazione alle particolari forme di finanziamento degli interventi.

D) DEFINIZIONI

Anziani: si intendono le persone con età minima non inferiore a 60 anni, ovvero 52 se pensionati. In questo caso per detti soggetti, se titolari di altri redditi, il reddito da pensione deve essere prevalente.

Giovani coppie: per giovani coppie si intende un nucleo familiare (nucleo così come definito all'art. 24 della legge regionale Emilia Romagna n. 24 del 08/08/2001) nel quale almeno uno dei due componenti abbia meno di 35 anni alla data di riferimento per l'accertamento dei requisiti e che risulti costituito non oltre otto mesi dopo la data di stipula dell'atto notarile di assegnazione in proprietà con residenza presso l'alloggio oggetto della convenzione.

Portatori di handicap: si intendono i soggetti che hanno un grado di invalidità pari o superiore al 66%.

Nucleo familiare: per nucleo familiare si intende il nucleo così come definito dall'art. 24 della legge regionale Emilia Romagna n. 24 del 08/08/2001

File:Elena/Desktop/Peep/REGOLAMENTO COMUNALE PEEPdue

- aggiornato il 15/10/2001
- aggiornato il 16/10/2001
- aggiornato il 18/10/2001
- aggiornato il 19/10/2001
- aggiornato il 29/10/2001
- aggiornato il 06/11/2001
- aggiornato il 07/11/2001
- ultimo aggiornamento il 15/11/2001