

COMUNE DI DUE CARRARE

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI NELL'AMBITO DEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE REGOLAMENTO P.E.E.P.

INDICI GENERALI

TITOLO I - Principi Generali

ART. 1 - FINALITA'

ART. 2 - DETERMINAZIONE DELLA PERCENTUALE DELLE AREE DA CEDERE AI DIVERSI SOGGETTI

ART. 3 - REQUISITI PER PARTECIPARE ALL'ASSEGNAZIONE

ART. 4 - DEFINIZIONI

ART. 5 - PUNTEGGIO PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

ART. 6 - PRIORITA' NELL'ASSEGNAZIONE DELLE AR

ART. 7 - PRECEDENZA NELLA SCELTA DEI LOTTI ASSEGNATI PER I SINGOLI

ART. 8 - CONVENZIONE ART. 35 L. 865/71 CON LE IMPRESE DI COSTRUZIONE

TITOLO II - Procedimento per l'assegnazione

ART. 9 - PUBBLICAZIONE DEL BANDO

ART. 10 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

ART. 11 - COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA: NOMINA E COMPOSIZIONE

ART. 12 - TERMINI DI INTERVENTO DELLA COMMISSIONE E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

TITOLO III - Obblighi degli assegnatari

ART. 13 - CORRISPETTIVO

ART. 14 - MODALITA' DI PAGAMENTO PER I SINGOLI ASSEGNATARI

ART. 15 - MODALITA' DI PAGAMENTO PER LE COOPERATIVE EDILIZIE E LE IMPRESE EDILI

ART. 16 - STIPULA DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA E CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

ART. 17 - MANCATA ASSEGNAZIONE DI LOTTI

ART. 18 - TERMINE PER L'EDIFICAZIONE

ART. 19 - DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

ART. 20 - CESSIONE DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' O DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA

ART. 21 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SOMMA DA RESTITUIRE NEI CASI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE O DI PROPRIETA' DI UN LOTTO EDIFICATO

ART. 22 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

TITOLO IV - Sanzioni

ART. 23 - CASI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI ALIENAZIONE E DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CON RELATIVE SANZIONI

ART. 24 - CASI DI RINUNCIA

ART. 25 - PROVVEDIMENTI IN CASO DI FALSE DICHIARAZIONI

Il nucleo familiare di ogni richiedente, singolo o socio di cooperativa o di assegnatario di alloggio costruito dall'Impresa, deve avere un reddito complessivo non superiore ai limiti definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

I predetti requisiti devono sussistere alla data di pubblicazione del bando di concorso per l'assegnazione delle aree e permanere sino alla data di assegnazione.

ART. 4 – DEFINIZIONI

Per alloggio adeguato si intende quello composto da un numero di vani, come catastalmente individuati, esclusi gli accessori e la cucina se inferiore a mq.12, pari a quello dei componenti del nucleo familiare del concorrente e, comunque, non inferiore a due vani.

Per nucleo familiare, ai fini della determinazione del reddito, quale criterio di accesso e per l'attribuzione del punteggio previsto al successivo articolo 5 lett. F, si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge o dal convivente e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi con lui conviventi.

Per nucleo familiare ai fini della determinazione del sovraffollamento (punto c. del successivo art.5), dell'attribuzione del punteggio relativo al nucleo familiare (punto e del successivo art. 5), dell'attribuzione del punteggio per presenza di portatori di handicap (punto g del successivo art.5) e per la definizione del requisito dell'alloggio adeguato si intende quello anagrafico.

I richiedenti, che intendono contrarre matrimonio, e lo dichiarano con apposito atto sostitutivo di notorietà, vengono considerati come nuovo nucleo familiare e non facenti parte dei rispettivi nuclei familiari.

Per richiedenti privi di alloggio si intendono coloro che vivono in convitti, comunità alloggio pur avendo la residenza nel Comune di Due Carrare.

ART. 5 - PUNTEGGIO PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Alle persone fisiche vengono assegnati i seguenti punti:

- a) Richiedenti che abitano in alloggio che deve essere rilasciato a seguito di:
 - o provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienze contrattuali;
 - o verbale di conciliazione giudiziaria;
 - o ordinanza di sgombero;
 - o provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico/privato che fruisce di alloggio di servizio - **punti 4**
- b) Richiedenti che dimostrano di essere privi di
 - o alloggio da almeno due anni - **punti 2**
- c) Richiedenti che alla data del bando abitano in alloggio sovraffollato, dichiarato tale da apposito certificato rilasciato dal competente ufficio Tecnico comunale:

- 1 m) Richiedenti che si impegnano a costruire con i criteri della bioarchitettura **punti 1**

Alle cooperative edilizie vengono assegnati i seguenti punti:

- Cooperative edilizie con un numero di soci residenti compreso
 - o tra il 50% e il 60% - **punti 3**
 - o tra il 60,01% e il 70% - **punti 6**
 - o tra il 70,01% e l' 80% - **punti 9**
 - o tra l' 80,01% e il 90% - **punti 12**
 - o dal 90,01% e 100% - **punti 15**

Al punteggio come sopra calcolato, va sommato quello attribuito ad ogni singolo socio considerato come persona fisica, nel modo previsto dai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), K), l), m).

Se dalla verifica delle domande presentate dalle cooperative, risulta che un socio o altro componente del nucleo familiare del socio, è iscritto a più cooperative concorrenti, il nominativo non viene computato ai fini dell'attribuzione dei suddetti punteggi. Tale attribuzione viene fatta fino alla concorrenza del numero di alloggi da assegnare per il lotto per il quale concorre la cooperativa.

L'eventuale presentazione delle domande anche come privato, di un socio della Cooperativa, comporta l'automatico annullamento della domanda presentata come privato.

Alle cooperative di autocostruzione regolarmente costituite vengono assegnati punti 4
Alle imprese di costruzione vengono assegnati i seguenti punti:

Imprese che sono iscritte all'Albo Nazionale dei Costruttori nella categoria OG1 per un importo:

- o fino a _ 1.032.913,00 - **punti 1**
- o da _ 1.032.913,01 fino a _ 2.582.284,00 - **punti 2**
- o oltre _ 2.582.284,00 - **punti 4**

Imprese che hanno un volume d'affari ai fini IVA dei tre anni precedenti il bando (si terrà conto della media dei tre anni come risulta dalla dichiarazione IVA per ogni anno):

- o fino a € 1.032.913,00 - **punti 1**
- o ogni € 1.032.913,00 in più - **punti 1**
- fino ad un massimo di **punti 5**.

Imprese di costruzione che si impegnano a praticare uno sconto sul prezzo di cessione convenzionata, determinato secondo le modalità stabilite dalla L.R. 61/85 tab. B/3 e sue successive modificazioni ed integrazioni, pari:

- o al 2% - **punti 1**
- o al 3% - **punti 2**

tramite bando comunale e alla determinazione del loro prezzo di cessione. Solo nel caso in cui non vengono assegnati degli alloggi l'Impresa provvede direttamente all'assegnazione a soggetti che abbiano i requisiti previsti dal presente regolamento, comunicando i nominativi degli assegnatari al Comune in modo che possono essere verificati i requisiti succitati prima della voltura.

TITOLO II - PROCEDIMENTO PER L'ASSEGNAZIONE

ART. 9 - PUBBLICAZIONE DEL BANDO

Il Bando per l'assegnazione delle aree viene reso pubblico a mezzo manifesti, notiziario comunale e strumenti telematici.

Il Bando deve contenere:

- il limite massimo del reddito per partecipare all'assegnazione
- l'importo di cui alla lettera f dell'art. 5
- il prezzo dei lotti e degli alloggi
- l'ubicazione
- l'indicazione del tipo di cessione
- il termine entro il quale gli interessati devono presentare la richiesta
- uno stralcio delle norme essenziali del presente regolamento
- le modalità per la presentazione delle domande.

ART. 10 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande vanno indirizzate al Sindaco di Due Carrare, su appositi moduli forniti dal Comune.

Per i singoli vanno indicati i seguenti dati:

- a) cognome e nome del richiedente;
- b) luogo e data di nascita;
- c) codice fiscale;
- d) residenza e professione;
- e) reddito del nucleo familiare documentato dalla dichiarazione dei redditi;
- f) per le coppie in formazione, dichiarazione di voler contrarre il matrimonio entro i termini di cui al precedente punto i dell'art.5;
- g) ogni altro documento volto a dimostrare il possesso dei requisiti di accesso e quelli per l'attribuzione del punteggio;
- h) tipo del lotto ed eventualmente il numero del lotto prescelto.

La domanda deve essere corredata da:

- quietanza del versamento di € 50,00 fatta presso la Tesoreria Comunale a titolo di rimborso spese. L'importo non verrà in ogni caso restituito.
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, riferita a ciascun componente il nucleo familiare, attestante gli eventuali immobili di proprietà e l'eventuale proprietà o

quietanza del versamento di € 750,00 fatta alla Tesoreria comunale a titolo di rimborso spese. L'importo non verrà in ogni caso restituito.

atto mediante il quale l'impresa s'impegna ad attuare quanto disposto dall'art.8 del presente regolamento;

ogni altro documento necessario a dimostrare il possesso dei requisiti indicati nella domanda.

ART. 11 - COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA: NOMINA E COMPOSIZIONE

1) E' costituito la Commissione Comunale per la valutazione delle domande di assegnazione delle aree e degli alloggi ricadenti nell'ambito dei piani di edilizia economica e popolare denominato "Commissione PEEP";

2) La Commissione è così composta:

- a) Responsabile servizio Edilizia privata e pubblica con funzione di Presidente;
- b) Responsabile Servizi Sociali e Culturali;
- c) Segretario Comunale o suo delegato;
- d) Svolge le funzioni di segretario verbalizzante Responsabile Servizio Urbanistica

3) Rientra nei compiti della Commissione valutare le domande presentate a seguito emissione di bando anziani, erp, assegnazioni lotti peep ecc.

ART. 12 - TERMINI DI INTERVENTO DELLA COMMISSIONE E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

La Commissione, di cui al precedente articolo, entro 30 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle domande, formerà la graduatoria provvisoria in base ai parametri fissati dal presente regolamento.

La graduatoria é pubblicata all'Albo Comunale per 15 giorni consecutivi e dell'avvenuta pubblicazione viene data comunicazione a tutti i richiedenti.

Entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione gli interessati possono presentare al presidente della Commissione ricorso motivato, in carta semplice.

La Commissione, entro i successivi 15 giorni, esamina i ricorsi pervenuti sulla base di documenti già acquisiti e predispose la graduatoria definitiva inviandola al Responsabile servizio urbanistica e ll.pp. per l'approvazione. Dell'avvenuta approvazione della graduatoria definitiva e' data comunicazione a tutti i richiedenti e alla Giunta Comunale.

La graduatoria ha validità per cinque anni e viene utilizzata ai fini dell'assegnazione dei soli lotti per cui è stata formata, che rientrano a far parte del patrimonio disponibile del Comune.

Sulla base della graduatoria definitiva si procede alla individuazione del lotto assegnato e viene predisposto il singolo atto di vendita o cessione in diritto di superficie.

ART. 19 - DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La durata del diritto di superficie é fissata in anni 99 dalla data di stipula dell'atto di cessione. E' ammessa la possibilità del rinnovo per uguale periodo nei modi e forme di legge.

ART. 20 - CESSIONE DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' O DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA

- 1) La cessione del diritto di proprietà di aree o alloggi acquistati a seguito di assegnazione conformemente alle disposizioni del presente regolamento, può avvenire alle seguenti condizioni cumulative;
 - a) nel rispetto di quanto previsto dall'art. 35 della legge 865/1971;
 - b) solo a favore di cittadini aventi i requisiti per l'assegnazione di aree PEEP in base alle disposizioni vigenti;
 - c) previo nulla osta del Comune che può avvalersi del diritto di prelazione sull'acquisto;
 - d) decorsi 10 anni dall'acquisto in proprietà dell'area PEEP o 5 anni dall'acquisto dell'alloggio costruito su area assegnata in diritto di superficie e munito del certificato di agibilità;
 - e) a mezzo atto di compravendita o donazione.

- 2) In caso di morte del proprietario o del coniuge, fatte salve le norme sulla successione legittima o testamentaria, la cessione di cui al comma 1 è consentita senza l'applicazione del diritto di prelazione di cui al comma 1) lettera c), anche prima del decorso dei termini stabiliti al comma 1) lettera d), solamente a favore di ascendenti o discendenti legittimi in linea retta entro il primo grado ovvero di parenti in linea collaterale entro il secondo grado.

- 3) In caso di divorzio è consentita la cessione dall'uno all'altro coniuge anche in assenza delle condizioni stabilite al comma 1 lettere b), c) e d).

- 4) Il prezzo di cessione dell'immobile nei casi previsti ai commi 1, 2, e 4, è quello stabilito dalla convenzione da stipularsi al rilascio del permesso di costruire e aggiornato secondo le disposizioni vigenti come segue:
 - a) aggiornamento del costo di costruzione, con frequenza non inferiore al biennio, in base alla variazione degli indici di costruzione dei nuovi fabbricati pubblicati dall'ISTAT;
dall'aggiornamento vanno escluse le quote relative al costo dell'area e gli oneri di urbanizzazione;
 - b) deprezzamento per vetustà a partire dalla data di agibilità secondo le seguenti percentuali:
 - da più di 5 anni a 10 anni: 5%
 - da più di dieci anni a 20 anni: 10%
 - da più di 20 anni a 30 anni e oltre: 20%

superare il 3% del prezzo di cessione calcolato come sopraindicato ed in ogni caso non deve superare quella che risulterebbe dall'applicazione degli artt. 12 e 25 della legge 392/78.

La revisione del canone può avvenire annualmente, se richiesto dalle parti, in relazione alla variazione del prezzo di cessione e ha effetto a partire dal mese successivo la richiesta.

TITOLO IV – SANZIONI

ART. 23 - CASI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI ALIENAZIONE E DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CON RELATIVE SANZIONI

Si ha risoluzione del contratto di compravendita o di donazione nei seguenti casi applicando l'art. 21 del vigente Regolamento e trattenendo una somma pari al 10% a titolo di risarcimento danni:

- a) **Mancato rispetto del termine previsto dall'art.16 per cause imputabili all'assegnatario**
- b) **Omessa richiesta del permesso di costruire entro i termini previsti dal precedente art. 18**
- c) **Mancato rispetto dei termini previsti dall'art. 5 punto i**
- d) **Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 20**

In caso di cessione ad un prezzo superiore a quello stabilito, si applica all'alienante, una sanzione pari al triplo della differenza tra il prezzo convenzionale e quello da questo ultimo praticato.

- e) **Inosservanza dei criteri fissati dall'art. 22**

ART. 24 - CASI DI RINUNCIA

Se un assegnatario rinuncia al contratto di cessione in proprietà o al diritto di superficie, l'immobile rientra a far parte del patrimonio disponibile del Comune che provvede a riassegnarlo tramite la graduatoria se vigente e nuovo bando.

All'assegnatario rinunciatario si applicano le seguenti sanzioni:

□ in caso di rinuncia all'assegnazione prima della sottoscrizione dell'atto di cessione in proprietà o il diritto di superficie, il Comune si trattiene una somma pari al 10 % della quota versata a titolo di risarcimento danni;

ART. 25 - PROVVEDIMENTI IN CASO DI FALSE DICHIARAZIONI

Qualora, anche in un tempo successivo all'assegnazione definitiva, si accerta che l'assegnatario è divenuto tale in base a false dichiarazioni o presentazione di atti non veritieri o che il reddito effettivo al momento dell'assegnazione, era superiore al limite posto dal bando di concorso, l'atto di alienazione o di cessione del diritto di superficie è nullo e all'interessato viene corrisposta una somma, quale indennizzo, pari al valore di costruzione media dell'area o del diritto di superficie versato al momento dell'assegnazione più il valore del fabbricato costruito, determinato con perizia di stima redatta dall'U.T.C. in contraddittorio con il professionista nominato dall'assegnatario decaduto, da tale somma va detratto un importo pari al 20% a titolo di risarcimento danni.

COMUNE DI DUE CARRARE

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE
DI AREE EDIFICABILI NELL'AMBITO DEL
PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE
REGOLAMENTO P.E.E.P.**

Il presente regolamento è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20
del 08.06.2012

Pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni dal 06.07.2012 al 21.07.2012

Divenuta esecutiva il 01.08.2012

IL SEGRETARIO COMUNALE

- D'Alessandro d'essa Emanuella -

