

**COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA**  
Provincia di Siena

**REGOLAMENTO COMUNALE**  
**PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE O LOTTI EDIFICABILI**  
**NEI COMPARTI PEEP DEL COMUNE**

**Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 44 del 26.05.2005**

## **ART. 01**

### ***AREE RESIDENZIALI***

L'ufficio tecnico comunale, sulla base degli indirizzi della Giunta Comunale, individua schemi tipologici, parametri, prescrizioni che verranno richiamati in Concessione Edilizia e ai quali devono essere coordinati i diversi progetti dei fabbricati residenziali.

Le caratteristiche tecniche costruttive e la tipologia di finitura degli alloggi saranno quelli riportati nel Capitolato tipo descrittivo delle opere, il cui schema sarà approvato dalla Giunta Comunale; contestualmente allo schema di Convenzione verrà di volta in volta approvato lo schema di Capitolato di ogni singolo intervento che nell'ambito delle previsioni del Capitolato tipo di cui sopra, definirà le specificazioni delle caratteristiche dell'intervento. Ciascun Piano di Zona P.E.E.P. individua le aree residenziali che, con convenzione, vengono cedute in proprietà o diritto di superficie per il periodo di 99 anni rinnovabile. L'Amministrazione Comunale procede alla assegnazione delle aree e/o lotti edificabili destinati ad interventi di edilizia economica e popolare previsti dal Piano di Zona P.E.E.P. approvato, ai soggetti di cui all'art.03 che risultino in possesso dei requisiti previsti, mediante bando pubblico con le modalità di seguito riportate. Parimenti, l'Amministrazione Comunale può procedere alla assegnazione diretta delle aree e/o lotti edificabili ai soggetti di cui all'art.3 con la sola esclusione dei cittadini singoli che, avendone fatto richiesta ed in possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento, siano proprietari dell'intera area o lotto edificabile.

## **ART. 02**

### ***PROCEDURE DI INVITO***

#### **2A) BANDI**

*Competenza.* - E' di competenza della Giunta Comunale l'approvazione di bandi di assegnazione di Aree PEEP.

*Contenuto.* - I bandi contengono le categorie degli assegnatari, prescrizioni per la presentazione delle domande, elementi qualificativi dell'intervento, obblighi ed eventuali ulteriori dati utili, oltre ai criteri per la formazione delle graduatorie sulla base dei criteri generali riportati all'art. 05.

I bandi sono pubblicati per almeno 15 giorni. Per l'assegnazione di lotti residuali urbanizzati, i bandi hanno validità per 12 mesi dalla pubblicazione.

## **ART. 03**

### ***PROCEDURA DI ISTANZA***

#### **3A) DOMANDE**

Le domande di assegnazione delle aree PEEP devono essere presentate in carta semplice al Sindaco e pervenire al Protocollo Generale del Comune nel periodo e con le modalità stabiliti dal bando. Nel caso dei soggetti di cui all'art.3 che siano proprietari dell'intera area o lotto edificabile, le domande potranno essere presentate in qualunque momento.

Le domande possono essere presentate da singoli cittadini, Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione, Enti Pubblici, Enti Privati limitatamente a Fondazioni e Associazioni che realizzano interventi di interesse assistenziale e sociale, Associazioni di Imprese.

La Giunta ha facoltà di riservare le aree e/o i lotti previsti dal vigente Piano PEEP a specifiche categorie di assegnatari.

La categoria "cittadino singolo" può richiedere lotti residenziali limitatamente a tipologie unifamiliari.

Inoltre la Giunta, prima dell'approvazione dei bandi, ha facoltà di predeterminare i limiti di assegnabilità dei lotti alle singole categorie di richiedenti.

#### **3B) SOGGETTI E REQUISITI**

##### **- Cooperative d'abitazione**

- a) Regolarità dell'esercizio di impresa e inesistenza di procedure fallimentari;
- b) Iscrizione all'Albo delle Soc. cooperative presso il registro delle imprese;
- c) Iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A.;
- d) Iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative (art. 13 L. 59/'92 ), se dovuto;

##### **- Imprese di Costruzione**

- a) Regolarità dell'Esercizio di Impresa e inesistenza di procedure fallimentari;
- b) Possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di esecuzione di appalti di lavori pubblici sulla base di importi, natura, categoria e classifica degli interventi da realizzare;
- c) Iscrizione all'Albo delle Soc. cooperative presso il registro delle imprese per le di Imprese costituite in forma Cooperativa;
- d) Iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A.;

##### **- Fondazioni e Associazioni**

- a) Iscrizione nel Registro delle persone giuridiche;
- b) Statuto.

**- Cittadini singoli e associati**

- a) · Cittadinanza Italiana o di Stato appartenente all'Unione Europea;
  - Cittadinanza di Stato Extracomunitario, purché con residenza in Italia da al meno 5 anni e con attività lavorativa stabile;
- b) · Residenza o domicilio nel Comune di Monteroni d'Arbia e nei Comuni della provincia di Siena , oppure attività lavorativa nel Comune di Monteroni d'Arbia;
  - Stato di emigrante purché con iscrizione all'Anagrafe Italiana dei Residenti all'Estero (A.I.R.E.) del Comune di Monteroni d'Arbia;
- c) · 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 nella Regione Toscana; i titolari del diritto di nuda proprietà potranno avere l'assegnazione di un'area PEEP.

**PRECISAZIONI RELATIVE AI REQUISITI**

**Alloggio adeguato**

E' adeguata l'abitazione con superficie abitabile non inferiore a 14 mq. per ogni abitante fino a quattro componenti il nucleo familiare e mq. 10 per ciascuno dei successivi; le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone; ***non si considera adeguato l'alloggio*** (o gli alloggi) di cui il richiedente ha la titolarità con terzi, purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio; eccezionali situazioni saranno valutate dall'Ufficio Tecnico, previo sopralluogo.

**Nucleo Familiare**

Si intende la famiglia costituita dal richiedente, coniuge non legalmente separato, figli minori non emancipati, figli maggiori e parenti o affini effettivamente conviventi.

Sono considerati nucleo familiare a se stante: coloro che dichiarano di voler costituire un nuovo nucleo familiare presentando richiesta sottoscritta, i conviventi e coloro che vivono da soli. Anche per questi soggetti è richiesto il possesso del requisito di cui al precedente punto 3B lett. c).

**Reddito e finanziamenti**

Il limite di reddito ed eventuali requisiti speciali sono previsti solo in funzione di finanziamento agevolato dello Stato o di altri Enti, cui è demandata la verifica degli stessi.

**Attività di impresa**

I richiedenti l'assegnazione di area o l'acquisto di un locale per attività di servizio devono essere in possesso dei requisiti imposti dalle norme speciali che disciplinano l'attività che si intende svolgere.

### **Imprese di Costruzione**

Tutte le imprese che operano nei PEEP dovranno autodichiarare di avere ottemperato agli specifici obblighi contributivi contemplati nei contratti collettivi di lavoro.

## **3C) AUTODICHIARAZIONE**

### **Presentazione e controllo**

Il possesso dei requisiti viene attestato dal richiedente, con atto a norma di legge (D.P.R. 445/2000) che non sia antecedente di oltre tre mesi alla domanda di assegnazione, vendite o locazione anche successive. L'autodichiarazione che attesta il possesso dei requisiti deve essere allegata alla domanda di assegnazione.

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

I soci di Cooperativa di abitazione e gli acquirenti da Imprese di Costruzione o Enti Privati dovranno possedere i requisiti soggettivi e presentare l'autodichiarazione entro la data di stipulazione della vendita o locazione.

L'ufficio tecnico può effettuare, rispettivamente prima dell'approvazione della graduatoria, dell'assegnazione dell'area, o della stipulazione di vendite e locazioni verifiche a campione richiedendo i documenti necessari.

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

## **ART. 04**

### ***PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE E COMPETENZE***

#### **4A) FASI, TERMINI E PAGAMENTI**

##### **I. Approvazione Graduatoria**

La graduatoria dei prenotatari viene approvata con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica sulla base degli elementi di valutazione riportati nel bando.

Nel caso in cui la formulazione della graduatoria implichi elementi di valutazione discrezionali potrà essere acquisito specifico atto d'indirizzo da parte della Giunta Comunale .

##### **II. Prenotazione e Cauzione**

A seguito della approvazione della graduatoria, l'Ufficio Tecnico, nel termine di 150 gg. comunica ai prenotatari con Raccomandata AR. la riserva del lotto e richiede il pagamento, anche a titolo di cauzione di un acconto, pari al 30% del costo del lotto, da effettuarsi nel termine di 60 gg. a pena di decadenza. Il termine di 60 gg. è prorogabile per altri 60 gg., dalla Giunta, per documentata impossibilità del prenotatario 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 prenotatario, 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 della cauzione, in deroga alle sopracitate disposizioni. Nel caso il prenotatario rinunci dopo aver effettuato il versamento, verrà trattenuta la cauzione a titolo di penale salvo casi di comprovata forza maggiore che valuterà la Giunta. Gli interessi legali per il pagamento tardivo della cauzione non saranno restituiti in caso di rinuncia.

### **III. Progetto Edilizio e Opere di Urbanizzazione**

Il prenotatario dell'area o del lotto entro otto mesi dalla comunicazione della riserva del lotto di cui al punto II dovrà presentare il progetto dell'edificio e il capitolato descrittivo delle opere. L'eventuale frazionamento dei lotti edificabili, verrà predisposto a cura e spese del prenotatario prima dell'atto deliberativo di assegnazione e dovrà essere approvato dall'U.T.E. prima della stipula della convenzione.

Se non si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune o le stesse non risultano già realizzate, i prenotatari, se più di uno nella stessa area dove sono previsti più lotti edificabili, dovranno costituire obbligatoriamente un Consorzio entro 4 mesi dall'invio della comunicazione di cui al punto II.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere approvato prima della stipula delle singole convenzioni di assegnazione dell'area ed entro 6 mesi dalla costituzione del Consorzio.

Il prenotatario decade dal diritto all'assegnazione qualora non provveda, entro i termini stabiliti dal presente articolo, alla costituzione o adesione al Consorzio ovvero alla presentazione dei progetti di concessione per gli edifici.

### **IV. Assegnazione e Convenzione**

Conclusa la fase progettuale e istruttoria, la Giunta, su proposta del Responsabile dell'Area Tecnica, delibera l'assegnazione definitiva del lotto e il relativo schema di convenzione.

***Saldo***

Il Saldo in unica soluzione deve essere corrisposto prima della stipulazione della convenzione da effettuarsi entro 2 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipulazione comporta la decadenza dell'assegnazione e l'incameramento della cauzione, salva la facoltà di richiedere eventuali maggiori danni subiti dall'Amministrazione.

#### **VI. Pagamenti diversificati**

I termini e le modalità di versamento della cauzione ed il saldo potranno essere derogati con delibera di Giunta in favore di Enti Pubblici, Coop. di abitazione, di Enti Privati con finalità sociale.

Inoltre la Giunta con apposita delibera potrà decidere diverse modalità di pagamento dei corrispettivi per l'assegnazione delle aree secondo quanto previsto dall'art. 35, comma 12, l. 865/1971, come modificato dall'art. 3, comma 63 della l. 662/1996.

#### **4B) OBBLIGHI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE E DELLE COOPERATIVE D'ABITAZIONE**

L'impresa di costruzione prenotataria 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 seguenti criteri di priorità:

- 1) ex proprietari di terreni espropriati, in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata, limitatamente ad un alloggio;
- 2) sfrattati in possesso di titolo esecutivo;
- 3) Cittadini con i seguenti requisiti:
  - a) • Cittadinanza Italiana o di Stato appartenente all'Unione Europea;
    - Cittadinanza di Stato Extracomunitario, purché con residenza in Italia da almeno 5 anni e con attività lavorativa stabile;
  - b) • Residenza nel Comune di Monteroni d'Arbia e nei Comuni della provincia di Siena, oppure attività lavorativa nel Comune di Monteroni d'Arbia;
    - Stato di emigrante purché con iscrizione all'Anagrafe Italiana dei Residenti all'Estero (A.I.R.E.) del Comune di Monteroni d'Arbia;
  - c) • 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 nella Regione Toscana;

A parità di condizioni la priorità è stabilita dalla precedenza della domanda.

La Cooperativa d'abitazione prenotataria o assegnataria, assegna gli alloggi ai propri soci – che siano in possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento – in base alla graduatoria interna. Esaurita questa, pubblicizza i medesimi dati previsti per le imprese di costruzione e i criteri di priorità per acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari.

Trascorsi sei mesi dall'assegnazione la Cooperativa pubblicizza l'ulteriore disponibilità delle unità immobiliari per acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari stesse anche senza i requisiti di cui al precedente punto 3) e prescindendo dai primi due criteri. Trascorsi ulteriori sei mesi, se ancora persiste la disponibilità, l'assegnazione può avvenire liberamente ( soci e non soci). Trascorsi un anno anche per l'Impresa di costruzione l'assegnazione può avvenire liberamente a chiunque senza l'accertamento di alcun particolare requisito.

## **ART. 05**

### ***CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE***

#### **5A) AREE RESIDENZIALI**

I bandi indicheranno le modalità di formazione delle graduatorie di assegnazione, le quali dovranno tener conto del seguente ordine di priorità:

- 1) ex proprietari dei terreni espropriati nel caso in cui siano in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e limitatamente ad un alloggio;
- 2) sfrattati in possesso di titolo esecutivo;
- 3) ATER;
- 4) Enti Pubblici territoriali;
- 5) Fondazioni e Associazioni che attuano progetti di interesse sociale-assistenziale per la totalità dell'intervento richiesto;
- 6) Associazioni tra Cooperative d'abitazione e Imprese di costruzioni con finanziamenti pubblici;
- 7) Cooperative d'abitazione e loro Consorzi con finanziamenti pubblici;
- 8) Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese con finanziamenti pubblici;
- 9) Associazioni tra Cooperative d'abitazione e Imprese di costruzioni senza finanziamenti pubblici;
- 10) Cooperative d'abitazione e loro Consorzi senza finanziamenti pubblici;
- 11) Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese senza finanziamenti pubblici;
- 12) Cittadini singoli o associati.



## **PRIORITA' IN CASO DI ECCEDEXENZA DI DOMANDE**

I) Cat. 1-2-12:

l'area o l'alloggio sono assegnati con priorità in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare. In caso di parità l'Ufficio procederà a sorteggio previo avviso a tutti gli interessati per Raccomandata A.R. almeno 8 gg. prima.

II) Per ciascuna categoria hanno precedenza in graduatoria i richiedenti un solo lotto.

III) Cat. 6-7-8-9-10-11:

priorità alle ditte con sede sociale in ambito, comunale, poi provinciale, poi regionale, poi nazionale.

IV) Per ciascuna categoria potrà essere proposta al Comune una soluzione concordata, fra tutti i richiedenti, formalizzata con impegno irrevocabile garantito dalla cauzione.

In mancanza di accordo fra i richiedenti più lotti, si procederà a sorteggio pubblico da parte dell'Ufficio previo avviso a tutti gli interessati per Raccomandata A.R. non meno di 8 gg. prima.

In questo caso ad ogni richiedente non potrà essere assegnato più di un lotto, indipendentemente dal numero dei lotti richiesti.

## **PRECISAZIONI:**

⇒ la graduatoria viene formulata privilegiando le ditte locali rispetto alle ditte fuori provincia, poi, all'interno delle varie categorie che formano la graduatoria, vengono privilegiate quelle ditte che richiedono un solo lotto;

⇒ per tipologie edilizie dove è prevista la realizzazione unitaria del fabbricato (case a schiera, case abbinate, ecc.), la precedenza in graduatoria per i richiedenti un solo lotto si intende riferita alla richiesta di un lotto unitario;

## **ART. 06**

### ***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, sguanci, 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 all'interno di autorimesse condominiali comprensivi degli spazi di manovra.

### **PRECISAZIONI:**

- ⇒ nella S.N.R. sono comprese tutte le cantine realizzate, comprese quelle interrato;
- ⇒ le soffitte e i sottotetti non costituenti volume vengono conteggiati nella S.N.R. unicamente a partire da una altezza assoluta superiore a ml. 1,60 e solo se accessibili con scale fisse;
- ⇒ per porticati si intendono le superfici coperte esclusi gli aggetti;
- ⇒ per volumi tecnici si intendono quelli definiti dal Regolamento Edilizio e dallo strumento urbanistico vigenti.
- ⇒ le superfici del vano scala condominiale sono computate in proiezione orizzontale una sola volta nella S.n.r.
- ⇒ le superfici del vano scala interno all'alloggio sono computate in proiezione orizzontale una sola volta nella S.u.
- ⇒ gli spazi di manovra di autorimesse o posti macchina comprendono tutti gli spazi antistanti coperti escluse le rampe di accesso.

## **ART. 07**

### ***PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE/LOTTI***

Il prezzo per l'assegnazione delle aree PEEP è determinato dalla somma dei costi delle aree/lotti espropriate/acquisite maggiorate dei costi amministrativi sostenuti dal Comune e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Costo aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Il costo delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria è ripartito in rapporto alla Superficie Complessiva (S.C.) e alla Superficie Utile Lorda (S.U.L.) massima costruibile.

Il costo delle aree e delle opere di urbanizzazione secondaria è ripartito proporzionalmente alle quote dovute in base alle tabelle parametriche.

Nel caso non siano previste opere di urbanizzazione secondaria all'interno del Comparto dovrà essere versato il contributo di urbanizzazione secondaria in base alle tabelle parametriche.

L'aggiornamento dei costi delle urbanizzazioni verrà effettuato con le stesse modalità di cui al punto precedente.

Il contributo relativo ai permessi di costruire è commisurato alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione ed è assorbente del costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 35 comma 8 lettera a) e comma 12 della L. 22.10.1971 n.865 e successive modificazioni.

## **ART. 08**

### ***PREZZO DI VENDITA - LOCAZIONE ALLOGGI E SERVIZI***

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

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.

#### **VENDITA**

Il prezzo di vendita degli immobili (P1) è determinato sommando la quota parte del costo del terreno e delle opere di urbanizzazione (ripartite in base alla S.C. e S.U.L.), il costo della superficie Fondiaria (che è il costo medio definitivo di acquisizione del Comparto) e il costo di costruzione.

Al costo di costruzione possono essere apportate ulteriori maggiorazioni quali:

- 5% per strutture antisismiche di nuove costruzioni;
- 10% per strutture antisismiche in interventi di recupero edilizio;
- 2% per condomini con alloggi di S.U. fino a mq. 75, compresi fra il 25 - 50% del totale alloggi;
- 4% per condomini con alloggi di S.U. fino a 75 mq. per una quota superiore al 50% del totale alloggi.

Il costo di costruzione complessivo potrà essere ulteriormente maggiorato fino ad un massimo del 21,5% per oneri finanziari e vari.

#### **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 tecnico comunale, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione del progetto di concessione edilizia.

⇒ per tipologie condominiali, fermo restando il prezzo globale dell'edificio, è possibile una variazione dei prezzi dei singoli alloggi, in rapporto alle caratteristiche, all'esposizione e all'ubicazione di ogni unità;

⇒ il calcolo di ripartizione dei costi dei terreni urbanizzati (aree ed opere) viene eseguito dall'ufficio tecnico comunale secondo le modalità riportate in appendice;

- ⇒ 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.

### **AGGIORNAMENTO PREZZI**

Il prezzo iniziale di convenzione (P1) resta valido fino alla data di fine lavori; 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 decimo e il quindicesimo anno il prezzo (P2) diminuisce della percentuale annuale dello 0,5%.

### **COSTO MASSIMO DI COSTRUZIONE**

E' così determinato in relazione a valutazioni su edifici economici - popolari per il primo semestre 2005 e viene aggiornato su successive basi semestrali in relazione all'indice ISTAT nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale:

· fabbricati residenziali unifamiliari (singoli, abbinati e a schiera t.t.) = €1010.00/mq. di S.C.;

· fabbricati residenziali condominiali (plurifamiliari) = € 980.00/mq. di S.C.;

Il costo di costruzione potrà essere rivisto dal Responsabile d'Area sentita la Giunta, con determinazione dirigenziale, in relazione all'andamento dei costi generali e/o delle particolari caratteristiche della costruzione in relazione al maggior grado di finitura proposto rispetto al capitolato tipo, alla natura dei terreni dal punto di vista geologico e orografico.

## **ART. 09**

### ***VINCOLI CONVENZIONALI, STATUTI***

#### **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 sottoriportati.

I vincoli convenzionali per le aree in proprietà, regolati dall'art. 35 Legge 865/'71 e successive modificazioni, restano così determinati per la vendita e la locazione dell'alloggio:

- 1) per 5 anni dall'abitabilità è consentita a prezzo convenzionato ai sensi dell'art.8 "Aggiornamento prezzi", a chi è in possesso dei requisiti soggettivi;
- 2) da 5 a 20 anni dall'abitabilità è consentita a prezzo convenzionato a chiunque;
- 3) dopo 20 anni dall'abitabilità è consentita senza alcun vincolo cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

Le convenzioni, già stipulate per aree in proprietà, possono essere adeguate ai vincoli sopra elencati, meno restrittivi dei precedenti; inoltre possono essere modificate per convertire il diritto di superficie in proprietà a norma di legge (in entrambi i casi la facoltà può essere esercitata solo previo pagamento del prezzo determinato per legge). In questo caso lo schema di convenzione da adottare, sarà identico a quello delle nuove aree in proprietà limitatamente alle sole norme che vengono modificate; il periodo di validità di tale convenzione, ai sensi del comma, sarà pari a 20 anni dalla data della sua stipulazione, diminuiti del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione iniziale (in superficie o in proprietà) e quella di stipulazione della nuova convenzione. Come per le nuove aree in proprietà, la durata dei vincoli convenzionali sarà di 20 anni a decorrere dalla data di abitabilità del fabbricato, per cui potrà non corrispondere con il periodo di validità della convenzione in rapporto al tempo che intercorre fra la sua stipulazione e l'abitabilità del fabbricato; in questi casi il periodo di validità della convenzione sarà ridotto in maniera tale da coincidere con la durata dei vincoli.

I lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla stipula della Convenzione e dovranno essere completati entro 3 anni dall'inizio dei lavori, fatti salvi diversi

tempi fissati nei programmi di edilizia agevolata e sovvenzionata; a garanzia dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, dovrà essere presentata garanzia fidejussoria prima della firma della convenzione per un importo pari a 1/100 del prezzo di vendita complessivo degli edifici da realizzare, con un minimo stabilito dalla G.C. al momento dell'approvazione dello schema di convenzione, da incamerarsi in caso di inosservanza; sono esenti da tale fidejussione gli interventi di opere pubbliche e di edilizia sovvenzionata realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti (Enti pubblici, ATER, ENEL, TELECOM, POSTE spa, ecc.).

Il Responsabile dell'Area Tecnica, 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.

E' comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata a pena di decadenza e incameramento della cauzione.

### **VINCOLI DI AGEVOLATA**

Gli alloggi che usufruiscono di contributo agevolato (riguardo i quali, requisiti e norme vengono stabiliti dagli Enti erogatori) non possono essere alienati o locati nei primi 5 anni dall'acquisto, salvo casi particolari e previa autorizzazione regionale.

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE, CONVENZIONE E STATUTO**

Nei casi in cui le urbanizzazioni vengano eseguite a cure e spese degli assegnatari o da un Consorzio fra gli assegnatari, lo Statuto del Consorzio (indipendentemente dal rapporto lotti disponibili/ lotti assegnati) e lo schema di convenzione fra Consorzio e Comune, che regoli l'esecuzione e il controllo delle opere, dovranno essere approvati dalla Giunta. La Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere stipulata prima delle singole convenzioni per l'assegnazione dei lotti edificabili o contestualmente alla prima assegnazione.

Nel caso non siano stati assegnati tutti i lotti del Comparto o di suoi stralci attuativi, il Consorzio provvederà ad anticipare le quote di pertinenza delle opere di urbanizzazione a carico di tali lotti; sarà cura del Consorzio 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 il fondo di rotazione del PEEP.

## **ART. 10**

### ***DISPOSIZIONI FINALI***

Dalla data di esecutività della delibera di approvazione, il Regolamento diventa applicabile in tutti i Comparti PEEP Comunali secondo le seguenti modalità:

- 1) per le aree edificabili che fanno riferimento a bandi già emanati, non ancora assegnate definitivamente attraverso l'approvazione dello schema di Convenzione, l'assegnazione verrà conclusa in applicazione del presente Regolamento.
- 2) le convenzioni già stipulate potranno essere adeguate alla nuova disciplina regolamentare su istanza dell'assegnatario e fermo restando le modalità di ripartizione dei costi delle aree e delle OO.UU.;
- 3) per i comparti PEEP già in corso di realizzazione prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento per i quali non è stata preventivamente stipulata la convenzione con il Consorzio per le opere di urbanizzazione, le norme per l'esecuzione e il controllo delle stesse continueranno ad essere inserite nelle singole convenzioni per l'assegnazione dei lotti edificabili.